



**FACULDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS DE UBERABA
FUPAC
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

TACIANA ALVES FERREIRA

**USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DO LAR
CONJUGAL**

UBERABA

2014

TACIANA ALVES FERREIRA

**USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DO LAR
CONJUGAL**

Artigo / Monografia / Relatório
apresentado ao Curso de Direito da
Faculdade Presidente Antônio Carlos
- UNIPAC, como requisito parcial
para obtenção do título de bacharel
em Direito.

Orientadora: Mônica Cecílio
Rodrigues

UBERABA

2014

F383u

Ferreira, Taciana Alves.

Usucapião especial urbana por abandono de lar /
Taciana Alves Ferreira – Uberaba/UNIPAC, 2014.
124f.

1. Usucapião 2. Função Social da Propriedade 3. Direito
Constitucional 4. Direito de Família 5. Especial Urbana 6.
Abandono de Lar.

CDD – 342.16

Catálogo na publicação: Tatiane Dias – CRB 6/3140

TACIANA ALVES FERREIRA

**USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DO LAR
CONJUGAL**

TCC apresentado ao Curso de Bacharelado em Direito da Faculdade Presidente Antônio Carlos de Uberaba – FUPAC como requisito parcial para conclusão do curso.

Aprovada em 10/06/2014

BANCA EXAMINADORA

Professor Orientador: Mônica Cecílio Rodrigues
Faculdade Presidente Antônio Carlos

Professor Examinador: Glays Marcel Costa
Faculdade Presidente Antônio Carlos

Professora Examinadora: Rossana Cussi Jeronimo
Faculdade Presidente Antônio Carlos

Dedico esta monografia, a todos que ouviram os meus desabaços; que presenciaram e respeitaram o meu silêncio; que partilharam este longo passar de anos, de páginas, de livros e cadernos; que tantas vezes machucamos; que fez meu mundo um mundo melhor; que me acompanharam, choraram, riram, sentiram, participaram, aconselharam, dividiram; as suas companhias, os seus sorrisos, as suas palavras e mesmo as ausências foram expressões de amor profundo. As alegrias de hoje também são de vocês, pois seus amores, estímulos e carinho foram armas para essa minha vitória.

AGRADECIMENTOS

Cinco anos se passaram, conhecimentos foram adquiridos e desafios foram superados, mas sozinha seria impossível, contabilizar mais essa vitória em minha vida.

Hoje agradeço a todos que contribuíram quer diretamente como indiretamente para a realização desse sonho. É muito difícil agradecer a todas as pessoas que de algum modo, nos momentos serenos e apreensivos, fizeram parte da minha vida, por isso primeiramente agradeço à todos de coração.

Entretanto, não poderia deixar de agradecer algumas pessoas em especial que fizeram parte desta trajetória.

AO MEU ESPOSO

E o que dizer a você Luciano Américo? Obrigada pela paciência, pelo incentivo, pela força e coragem; apoiando-me nos momentos de dificuldades e principalmente pelo carinho. Valeu a pena toda a distância (destas últimas semanas de estudo), todo sofrimento, todas as renúncias... Valeu a pena esperar... Hoje estamos colhendo juntos os frutos do nosso empenho! Essa vitória é muito mais sua que minha!!! Te amo vida.

AOS MEUS FILHOS

Razão pela qual pratiquei todo esse esforço desculpe pela ausência em alguns momentos da vida de vocês, entretanto tive que me ausentar para conseguir alcançar meu objetivo e dar um futuro melhor a cada um. Espero Ana Beatriz, Jéssica (filha do coração) e Israelzinho poder apartir de agora realizar todos os sonhos de vocês e poder dar a vocês algo que nunca pude ter uma educação melhor e com qualidade. Enfim, o que tenho a falar é que amo vocês meus pequenos e obrigada por tudo. Ah! E por existirem em minha vida e torcerem por mim, cada qual com seu jeitinho. Essa vitória também é de vocês.

AO MEU IRMÃO “DAN”

Agradeço por sempre estar ao meu lado e por sempre torcer por minha vitória. E nunca esqueça amo você demais.

AOS MEUS PAIS

Missão importante, confiada por Deus a cada um de vocês. Tão importante, que deve ser respeitada, por nós filhos, com a máxima vênia, afinal um dos mais importantes mandamentos de Deus é “HONRAR PAI E MÃE”. É com esse respeito e deferência que agradeço a vocês.

A MINHA TIA MARIA E A MINHA AVÓ TEREZA

Por rezarem, torcerem e acreditar em minha vitória a todo o momento. O meu muito obrigada.

ÀS MINHAS AMIGAS CRIS, NEUZA E NEIDI

Não poderia deixar de agradecer pelo companheirismo, carinho, amizade e apoio; pelos ombros e colos dados nos momentos mais difíceis de minha vida. Desculpe pela ausência, mas valeu a pena. Venci!!!

AS MINHAS AMIGAS DE 05 SEMESTRES

Cada um que passa em nossa vida passa sozinho, pois cada pessoa é única e nenhuma substitui a outra. Cada um que passa em nossa vida passa sozinho, mas não vai só, nem nos deixa só, leva um pouco de nós mesmos, deixa um pouco de si mesmo. Há os que levaram muito, mas não há os que não deixaram nada. Esta é a maior responsabilidade de nossa vida e prova evidente de que duas almas não se encontram por acaso. Portanto, Lorena Bisinoto, Luciana Bettini, Jordana Totolli, Camila Craveiro e Tati Carvalho vocês permanecerão para sempre em meu coração, obrigada por tudo “MINHAS AMIGAS”.

AOS MEUS AMIGOS DA UNIPAC

Agradeço a vocês por me acolherem com tanto carinho. E em especial tenho agradecer a você nossos dias de trabalho, de cumplicidade do dia a dia, das tristezas e alegrias, dos dias e noites que passou ao meu lado Faby (minha

irmã de coração), você é uma pessoa muito especial para mim, aqui fica registrado minha eterna gratidão que vai além de meus sentimentos. Ao meu amigo (irmão de coração) que adquiri nesses dois últimos anos, Oziel agradeço pelo apoio em momentos difíceis de minha vida e pela alegria (risos) que passamos juntos. As minhas amigas Amanda e Taty que chegaram devagarzinho, conquistaram meu coração e muito me ajudaram. E aos meus colegas Vicente e Paulinelli, que foram de grande importância também nestas últimas semanas. Enfim, agradeço aos meus colegas de sala e com certeza futuros e excelentes profissionais. Obrigada mesmo, amo vocês. Essa vitória é nossa!!! Uhuuuuu.....

AOS MEUS COLEGAS DE ESTÁGIO (JUIZADO ESPECIAL CIVIL DE UBERABA - JESP)

Agradeço a todos os advogados e servidores que muito contribuíram para o meu conhecimento jurídico na prática. Principalmente, a minha amiga Patrícia Amélia e Ana Mayka por toda a atenção e carinho. Vocês nem imaginam o quão foram essenciais para o meu sucesso.

AOS MEUS MESTRES INICIAIS

Que me incentivaram, me deram força nos momentos mais difíceis e que muito se dedicaram a mim não poderia esquecer-se de vocês: Mara Piolla, Thaisa Faleiros, Richard Maciel, René Sousa, Rodrigo Vaz, Silvia Bisinoto, Maria Angélica, Jussara Pedrosa, Santos Guttier e Andréia Fabri; meu muito obrigada mesmo. Ah! Esta monografia tem um pouquinho de cada um de vocês.

AOS MESTRES ATUAIS

Obrigada por me acolherem tão bem nesta instituição, com tanto carinho, vocês fazem a diferença. Assim, agradeço a todos os meus professores da Unipac que desempenharam com dedicação as aulas ministradas e foram tão importantes na minha vida acadêmica.

A MINHA ORIENTADORA MÔNICA CECÍLIO

Agradeço a minha querida e amável orientadora, que com paciência, compreensão e amizade, conseguiu corrigir meus textos e por ser uma excelente professora e profissional, a qual me espelha. Obrigada pelo convívio e apoio moniquinha.

AOS MEUS CO-ORIENTADORES CARLOS EDUARDO, LUCAS NABUT E MURILLO GUTIER.

Não podia esquecer de vocês; obrigada por cada minuto de atenção, por cada email respondido e por cada opinião dada. Vocês foram muito importantes para realização desta. Gostaria em especial também dizer a você Carlos Eduardo (Cadu) obrigado por cada puxão de orelha e por cada chamada de atenção; esse papel foi fundamental para que eu fizesse esse grande trabalho e com muita dedicação; desculpe pelos incomôdos e te digo você apesar de toda essa máscara de sério, bravo é uma pessoa muito especial, humilde e um excelente profissional. Parabéns você faz a diferença.

E finalmente agradeço a Deus, por proporcionar estes agradecimentos à todos que tornaram minha vida afetuosa, além de ter me dado uma família maravilhosa e amigos sinceros. Deus, que a mim atribuiu alma e missões pelas quais já sabia que eu iria batalhar e vencer, agradecer é pouco. A caminhada foi árdua, mas cada passo desta jornada foi determinado por Deus. Passei momentos difíceis, mas graças à presença de "Anjos", eu consegui!

Agradecer é admitir que houve um minuto em que se precisou de alguém. Agradecer é reconhecer que o homem jamais poderá lograr para si o dom de ser autossuficiente. Por isso lutar, conquistar, vencer e até mesmo cair e perder, e o principal; viver é o modo de agradecer. Assim, obrigada por terem acreditado num sonho que agora é de todos.

"Ninguém é tão grande que não possa aprender, e ninguém é tão pequeno que não possa ensinar". - Augusto Cury.

“Cada pessoa que passa na nossa vida, passa sozinha, porque cada pessoa é única e nenhuma substitui a outra. Cada pessoa que passa pela nossa vida passa sozinha, não nos deixa só, porque deixa um pouco de si e leva um pouquinho de nós. Essa é a mais bela responsabilidade da vida e a prova de que as pessoas não se encontram por acaso.” (Charles Chaplin)

RESUMO

O presente trabalho apresenta um estudo sobre o artigo 1.240-A do Código Civil, no qual inseriu em nosso ordenamento jurídico brasileiro a usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal. Para melhor compreensão do tema em questão foi realizado levantamento constitucional, civil e familiar; abrangendo um estudo histórico no qual ficou evidente a evolução das leis. Observa-se ainda que o legislador, a fim de fazer valer a função social da propriedade vem criando cada vez mais ferramentas para proteção de direitos assegurados pela Constituição. O direito de família regula as relações pessoais entre cônjuges ou conviventes, pais e filhos, parentes. O critério básico para a aquisição da propriedade pela usucapião é a posse e o tempo, conforme cada modalidade. A usucapião especial urbana tem como finalidade proteger e facilitar o direito fundamental de habitação, atendendo a função social, buscando sempre a minimização das desigualdades sociais, incidindo somente em áreas urbanas. A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal se perfaz para moradia própria e de sua família, inclusive, é certo pensar que todo aquele que ficou na residência, geralmente é o cônjuge abandonado que permaneceu com os filhos e demais entes, dando o necessário amparo e então merece o prêmio da lei. Trata-se, portanto, de mais uma forma de promover o direito fundamental à moradia e a dignidade da pessoa humana, tendo o legislador a intenção de resguardar a família.

Palavras chaves: Usucapião; Função Social da Propriedade; Direito Constitucional; Direito Civil; Direito de Família; Especial Urbana; Abandono de lar.

ABSTRACT

This paper presents a study on Article 1240-A of the Civil Code, which introduced urban adverse possession in our Brazilian legal system by abandonment of marital home. For a better understanding of the issue in question, constitutional, civil and family survey was held, covering a historical study in which evolution of laws was evident. It was also observed that the legislator, in order to enforce the social function of property has been creating more and more tools to protect rights guaranteed by the Constitution. Family law regulates the personal relations between spouses or cohabitants, parents and children as well as relatives. The basic criterion for the acquisition of the property by adverse possession is possession and time as each modality requires. The particular urban adverse possession aims to facilitate and protect the fundamental right to housing, attending social functions, always seeking to minimize social inequality, focusing only on urban areas. The particular urban adverse possession by abandonment of marital home is to one's own property and his family, which is surely to think that everyone who remained in the residence is usually the abandoned spouse who stayed with the children and others, providing the necessary support and thus deserving the benefit of the law. It is, therefore, a way to promote the fundamental right to property and human dignity, having the legislator the intention of protecting the family.

Key words: Adverse Possession; Social Function of Property; Constitutional Right; Civil Law; Family Law; Urban Special; Home Abandonment.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABREVIATURAS	DEFINIÇÃO:
Art.	Artigo de Lei
CC	Código Civil
CPC	Código de Processo Civil
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
ADI ou ADIn	Ação Direta de Inconstitucionalidade
ADPF	Arguição de descumprimento de preceito fundamental
TJMG	Tribunal de Justiça de Minas Gerais
TJSP	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
TRF	TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL
Rel.	Relator
Resp	Recurso Especial
OAB	ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
RS	RIO GRANDE DO SUL
DJe	DIÁRIO DO JUDICIÁRIO ELETRÔNICO
INSS	INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
DJU	DIÁRIO DA JUSTIÇA DA UNIÃO
CPF	CADASTRO DA PESSOA FÍSICA
GO	GOIÁS
AC	ACRE
e-DJF1	DIÁRIO DA JUSTIÇA FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO

ABREVIATURAS	DEFINIÇÃO:
ITPU	IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA
IBDFAM	INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO DE FAMÍLIA
EC	EMENDA CONSTITUCIONAL
NR	NORMA REGULAMENTADORA
PMCMV	PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
PNHU	PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA
PNHR	PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO RURAL
FAR	FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
FDS	FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL
FGHab	FUNDO DE GARANTIA DA HABITAÇÃO POPULAR
BNDES	BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL
SFH	SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO
CNSP	CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS
FGTS	FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO
CREA	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
DOU	DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

SUMÁRIO

Introdução.....	18
Capítulo 1 – DIREITO DE PROPRIEDADE	20
1.1 A propriedade e seu enquadramento constitucional brasileira.....	22
1.2 Função social da propriedade.....	24
1.3 Função social da posse	25
Capítulo 2 – DIREITO DE FAMÍLIA.....	28
2.1 Família - Definição	28
2.2 Do conceito.....	29
2.3 Do conteúdo	29
2.4 Do objeto	30
2.5 Dos princípios	31
2.6 Importância do direito de família	33
2.7 Do direito matrimonial	33
2.8 Noções gerais sobre o casamento.....	34
2.9 Do conceito de matrimônio	35
2.10 Da finalidade do matrimônio	36
2.11 Dos efeitos jurídicos do matrimônio	37
2.12 Dos efeitos principais do casamento	37
Capítulo 3 - ASPECTOS JURÍDICOS DA USUCAPIÃO NA ACEPÇÃO GERAL.....	39
3.1 Gênero da palavra usucapião.....	40
3.2 Do conceito da usucapião.....	41
3.3 Elementos essenciais da usucapião	42
3.4 Fundamentos e finalidades da usucapião.....	42
3.5 Na legislação brasileira – Constitucional e Civil.....	43
3.6 Dos sujeitos do polo ativo	45
3.7 Dos sujeitos do polo passivo.....	45
3.8 Dos objetos da usucapião.....	46
3.9 Dos requisitos da usucapião.....	47
3.10 Das espécies de usucapião e seus requisitos	47

3.11 Pressupostos da usucapião	51
3.12 Posse.....	52
3.13 Classificação da posse	53
3.14 Da aquisição da posse.....	57
3.15 Dos efeitos da posse	59

Capítulo 4 – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA: INDIVIDUAL, COLETIVA E FAMILIAR 61

4.1 Modalidades	63
4.1.1 Usucapião especial urbana individual	63
4.1.2 Usucapião especial urbana coletiva	64
4.1.3 Usucapião especial urbana familiar.....	65
4.2 O <i>animus domini</i> da usucapião especial urbana.....	65
4.3 A posse deve ser contínua e sem oposição.....	66
4.4 A posse deve ser pessoal e para moradia do prescribente ou de sua família	66
4.5 Extensão da área.....	67

Capítulo 5 – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL 68

5.1 A lei nº 12.424/11 e o teor do art. 1.240-A do Código Civil	69
5.2 A proteção pela usucapião familiar	72
5.3 Pressupostos da usucapião familiar	73
5.4 Requisitos da usucapião familiar	74
5.4.1 Posse	75
5.4.2 Limitação do imóvel e do pedido	76
5.4.3 Abandono voluntário e involuntário	77
5.4.4 Tempo	78
5.5 Finalidades da Lei nº 12.424/11	78
5.6 Quanto à inconstitucionalidade da Lei nº 12.424/11	79
5.7 Quanto ao imóvel já adquirido pelos cônjuges ou conviventes por herança ou esforço pessoal.....	80
5.8 O que requerer e como requerer na usucapião familiar	81
5.9 Princípio que protege a Lei nº 12.424/11	81
5.10 Dos requisitos formais do processo	81

5.11	Requerimentos finais	84
5.12	Posições jurisprudenciais	87
5.13	Modelo de petição da ação (Usucapião familiar – 02 anos)	88
CONSIDERAÇÕES FINAIS		89
REFERÊNCIAS.....		91
ANEXO 1 – Petição Inicial da Ação de Usucapião Familiar (modelo)		
.....		94
ANEXO 2 - Reportagem.....		99
ANEXO 3 – Artigo / Site		100
ANEXO 4 – Lei nº 12.424 de 16 de Julho de 2011		107
ANEXO 5 – Art. 5º, CF		120
ANEXO 6 – Da legislação civil da usucapião.....		124

INTRODUÇÃO

A presente monografia pretende, em linhas gerais, explicar a modificação que o direito de propriedade passou nos últimos tempos, desmistificando a opinião do direito privatista e individualista para ser visto a partir da ótica da Constituição Federal de 1988 que confere cada vez mais restrições à propriedade, condicionando tal direito a função social e ao bem comum.

A Constituição Federal ensina no artigo 5º, inciso XXII que é garantido o direito de propriedade. Entretanto, esse dispositivo não deve ser decodificado de forma restrita e isolado. Tanto é assim que a própria Carta Magna, ao mesmo tempo, no inciso XXIII, restringe o direito ao ocasionar que o bem necessita atender a sua função social. Destarte, não se entende apenas o mérito patrimonial de particulares, a lei constitucional condiciona a propriedade como função social, devendo ponderar o empenho público e o bem comum.

A legislação, visando à adequação aos conceitos contemporâneos, criou e vem criando estruturas legais com a intenção de aprovar esses novos direitos. Nesta etapa, acompanhando a evolução social e as modificações jurídicas, em julho de 2011, com a conversão da Medida Provisória 514 de 2010 que trata do programa habitacional “Minha casa, Minha vida” e da regulamentação fundiária de assentamentos urbanos, foi acrescentado ao Código Civil Brasileiro o artigo 1.240-A, dispositivo este que traz a probabilidade de obtenção por mais uma espécie de usucapião, chamada de usucapião familiar, usucapião ‘pró-família’ ou, ainda, usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal.

Assim, demonstrando os aspectos principais da nova espécie de usucapião, suas características, evidencia a viabilidade jurídica e as plausíveis consequências que podem surgir com a chegada do instituto.

O abandono do lar, exigido como categoria imprescindível para a caracterização da usucapião familiar deve ser explanada no sentido técnico da expressão? Quando pode se dar início a o computo do prazo para o alcance do bem por esta modalidade? A área do imóvel poderia ficar aquém o limite de 250 m² de construção, ainda que a área do terreno se enquadre no limite legal?

Em suma, o alvo do presente estudo foi enfatizar o fim da visão individualista que deu espaço a uma visão igualitária do direito a propriedade, demonstrando a importância da função social especialmente quando se versa da garantia fundamental à moradia. O direito se faz como uma ciência exata com o fim de regular o convívio do ser humano em sociedade e está sempre em progresso.

Portanto, a presente monografia destaca a função da nova lei que visa privilegiar o cônjuge ou o companheiro que continuou ocupando o imóvel que era do casal com a habitação própria e de sua família, contra aquele que abandonou o lar. A expressão da lei ao denominar esta espécie de usucapião não se resume apenas aos legitimamente casados, mas ao mesmo tempo aos companheiros em união estável, visto que esta sociedade foi também protegida pela Constituição Federal, vigente.

1 DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade é garantido desde que ela atenda sua função social, conforme o art. 5º, XXII à XXV, Constituição Federal (CF).

Segundo Uadi Lammêgo Bulos “o direito de propriedade é a expressão jurídica da propriedade. Revela o poder atribuído pela Constituição para o indivíduo usar, gozar e dispor da coisa”¹.

Nesse sentido André Puccinelli Júnior destaca ainda que:

A regulamentação constitucional da propriedade procura enquadrar não apenas como mero direito subjetivo oponível contra todos que a violarem, mas optou, sobretudo por enfatizar a função social que há de se projetar sobre as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar o domínio de quem indevidamente o detenha².

Neste sentido atenta-se que o direito real de propriedade não é um direito absoluto, de acordo com o art. 182, §2º, e 186 da Constituição Federal deve este atender à sua função social.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor³.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores⁴.

Ainda segundo dito autor, salienta-se:

¹BULOS, Uadi Lammêgo. Curso de direito constitucional. 4 ed. Reformulada e atualizada de acordo com a Emenda Constitucional n.57/2008. – São Paulo: Saraiva, 2009, p.503.

²Idem, p. 245.

³Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Constitucional, p. 76.

⁴Idem, p. 77.

Que as restrições legais ao direito de propriedade devem basear-se na Constituição ou nas concepções aceitas sobre o poder de polícia⁵, sendo incogitável, contudo, transformar a liberdade de uso e fruição em mero dever de uso⁶.

Ressalta-se que para a busca do destino natural da propriedade é necessário que a mesma cumpra sua função social (utilizando-a e explorando-a); pois se não cumprir essa determinação poderá perdê-la e sofrer prejuízos, acarretados por sanções impostas em lei, de acordo com Pedro Lenza⁷.

Em suma, apresenta-se o posicionamento do STJ sobre direito de propriedade:

STJ – RECURSO ESPECIAL – Resp. 1233852 RS 2011/0022211-5 (STJ)

Data de publicação: 01/02/2012

Ementa: CIVIL. DIREITO DE PROPRIEDADE. DIREITO DE CONSTRUIR. SUBSOLO. LIMITES. 1. O art. 1.229 do CC/02 estabelece que a **propriedade** do solo abrange a do subsolo correspondente. A segunda parte do dispositivo legal, porém, limita o alcance desse subsolo a uma profundidade útil ao seu aproveitamento, impedindo o proprietário de se opor a atividades que sejam realizadas por terceiros a uma fundura tal que não tenha ele interesse legítimo em impedi-la. 2. O legislador adotou o critério da utilidade como parâmetro definidor da **propriedade** do subsolo, limitando-a ao proveito normal e atual que pode proporcionar, conforme as possibilidades técnica sentão existentes. 3. O **direito** de construir previsto no art. 1.299 do CC/02 abrange inclusive o subsolo, respeitado o critério de utilidade delineado no art. 1.229 do mesmo Diploma Legal. 4. Recurso especial não provido⁸.

⁵PUCCINELLI Júnior, André. Curso de direito constitucional / André Puccinelli Júnior. 2 ed. – São Paulo: Saraiva, 2013, p. 245 apud Bastos, Celso Ribeiro. Curso de direito constitucional. São Paulo: Celso Bastos Editor, 2002, p. 361.

⁶Idem. p. 246.

⁷LENZA, Pedro. Direito Constitucional Esquematizado. 16ª Edição. Revista atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 2012. p.995.

⁸Disponível em: < <http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=Direito+de+propriedade> > Acesso: 26/05/2014 às 00:09 h.

1.1 A propriedade e seu enquadramento na Constituição Brasileira

Com relação ao direito comparado, Fábio Caldas de Araújo, muito bem esclarece com palavras de José Miguel Garcia Medina que:

A leitura do art. 42 da Carta italiana expressamente determina que a propriedade é garantida pela lei (*“La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge”*), mas não pela Constituição. A opção do sistema italiano não coincide com aquela prevista no Direito Brasileiro, que expressamente determina a garantia ao direito de propriedade como direito fundamental, nos termos do art. 5º, XXXII, CF de 1988: “é garantido o direito de propriedade”⁹.

Assim, reforça que a Carta Magna de 1988 foi inovadora no que tange à orientação de suas diretrizes, uma vez que busca delimitar uma nova ordem econômica e social.

Desta forma, o referido autor evidencia que Constituição de 1988 preconiza, no art. 1º que a soberania, a cidadania, a dignidade da pessoa humana, os valores do trabalho e a livre iniciativa e o pluralismo político empenhando-se no desenvolvimento do Estado democrático de direito.

Apropriadamente Fábio Caldas de Araújo, frisa que as normas do direito de propriedade no Brasil são análogas às do Direito Alemão, ao salientar que no art. 14 da Lei Fundamental alemã há a garantia da propriedade e do direito sucessório, bem como a determinação do fim social ao qual deve ser empregada.

Realça ainda, que o texto alemão estabelece uma “hipoteca social” sobre a titularidade do domínio, o que não acontece com o texto da constituição brasileira, todavia com a leitura sistemática da Carta Magna pode-se extrair tal entendimento.

Quanto à importância do direito da propriedade, bem explica Fábio Caldas de Araújo:

A importância e a proteção do direito de propriedade em nosso sistema podem ser captadas igualmente pela previsão do caput do art. 5º da CF de 1988, que reforça a previsão específica do inciso XXII: “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

⁹ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 32.

segurança e à propriedade, nos termos seguintes (...)” (grifos nossos)¹⁰.

No Direito Brasileiro a proteção confiada ao direito de propriedade tem a precisão de balizamento da função social e do interesse público, que representam vetores de orientação da legislação infraconstitucional; conforme o jurista Fábio Caldas de Araújo¹¹ comenta em sua obra.

Na concepção do referido autor, ao garantir o direito de propriedade como direito fundamental individual, o Estado afirma e reconhece sua preexistência, demonstrando que os direitos patrimoniais estão voltados naturalmente aos cidadãos, mediante a aplicação do produto do trabalho em sua formação.

Destaca ainda supracitado autor, que em matéria de propriedade e seu conteúdo normativo, a Constituição Federal de 1988 confere proteção, pelo art. 5º, caput e inciso XXII, sentido amplo uma vez:

[...] que o conceito de propriedade possui uma gama variada de extensão¹². O direito de propriedade abrange os direitos reais tipificados pelo Código Civil brasileiro (Art. 1225) bem como em leis extravagantes, sem excluir a propriedade imaterial, que embora não pertença ao campo dos direitos reais tipificados, também está dentro da noção de apropriação. Esta amplitude informa que os contornos do direito de propriedade não são fornecidos pela norma constitucional, que apenas retrata a proteção ao instituto-base¹³.

Assim o mesmo autor conclui que “a função social e o interesse público são vetores estabelecidos para auxílio”¹⁴ de análises de possíveis revisões pelo STF.

Portanto, pode-se afirmar que propriedade tem que ter sua função social, conforme dispõe a Constituição Federal e Código Civil Brasileiro.

¹⁰ Idem, p.33.

¹¹ Ibidem, p. 34.

¹² Ibidem, p.35.

¹³ Ibidem, p.35.

¹⁴ Ibidem, p.36.

1.2 Função Social da Propriedade

Conforme exposto o constituinte assegurou, no art. 5º, XXII que “a propriedade atenderá a função social”.

Neste sentido Uadi Lammêgo Bulos assevera que:

Função social da propriedade é a destinação economicamente útil da propriedade, em nome do interesse público. Seu objetivo é otimizar o uso da propriedade, de sorte que não possa ser utilizada em detrimento do progresso e da satisfação da comunidade¹⁵.

Desta forma tem-se a decisão em Mandado de Segurança que trata da função social da propriedade e a preservação do meio ambiente:

Preservação do meio ambiente: “A própria Constituição da República, ao impor ao poder público dever de fazer respeitar a integridade do patrimônio ambiental, não o inibe, quando necessária a intervenção estatal na esfera dominial privada, de promover a desapropriação de imóveis rurais para fins de reforma agrária, especialmente porque um dos instrumentos de realização da função social da propriedade consiste, precisamente, na submissão do domínio à necessidade de seu titular utilizar adequadamente os recursos naturais disponíveis e de fazer preservar o equilíbrio do meio ambiente” (STF, MS 22.164, Rel. Min. Celso de Mello, DJ de 17- 11- 1995)¹⁶.

Vale ressaltar que o legislador constituinte preconizou quatro vezes o tema “função social da propriedade” (Arts. 5º, XXIII; 170; 182,§2º e 186, caput da CF).

Enfatizou que a propriedade não é mero direito da vida privada, e sim uma instituição voltada ao cumprimento de uma função social, como destaca dito autor¹⁷.

Assim, o mesmo autor afirma que:

A propriedade que não estiver desempenhando função social deverá ser desapropriada, “mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de

¹⁵ BULOS, Uadi Lammêgo. Curso de direito constitucional. 4 ed. Reformulada e atualizada de acordo com a Emenda Constitucional n.57/2008. – São Paulo: Saraiva, 2009, p.504.

¹⁶ Idem, p.504 apud Ministro Celso de Mello.

¹⁷ Ibidem, p.504.

sua emissão, e cuja definição será definida em lei” (Art. 184, caput, CF)¹⁸.

1.3 Função Social da Posse

O Código Civil preconizou o princípio da função social da posse em seu artigo 1228 em seus §3º, 4º e 5º. Assim, Fábio Caldas de Araújo evidencia que:

A função social não altera o conceito de propriedade, apenas modifica sua forma de visualização, uma vez que se reconhece o aumento da complexidade das relações sociais. Desse modo, compreende-se o desenvolvimento da função social da posse, que se projeta intensamente pela usucapião. Reconhece-se que a posse qualificada pelo elemento temporal cumpre papel social ao permitir a redistribuição da propriedade de forma originária¹⁹.

De acordo com referido autor a função social da posse está diretamente relacionada à multiplicidade de interações sociais, o que de fato arquiteta a usucapião, pela posse apta ao papel social.

Outro importante ponto destacado pelo citado autor quanto ao reconhecimento do instituto da função social da posse diz respeito ao desenvolvimento da jurisprudência do STJ. Como exemplo trás a súmula 84 que revogou a 621 do STF, segundo dito autor, referida súmula “iniciou nova visão sobre o papel social da posse dentro da sociedade brasileira, pelo fortalecimento do compromisso de compra e venda como meio hábil de transferência do domínio”²⁰.

Atenta-se que a partir da década de 1930, os imóveis sofreram intensa valorização, o que deu início às grandes modificações nos contratos de compra e venda.

Segundo Fábio Caldas de Araújo, fica evidenciado que:

Na maioria das vezes o compromisso de compra e venda, ainda que quitado, não era registrado, o que impossibilitava a defesa, por parte do comprador, perante o entendimento do STF, que exigia o registro do contrato para permitir a eficácia *erga omnes*. A valorização da posse, bem como de sua importância, fez vitoriosa a tese do STJ

¹⁸ BULOS, Uadi Lammêgo. Curso de direito constitucional. 4 ed. Reformulada e atualizada de acordo com a Emenda Constitucional n.57/2008. – São Paulo: Saraiva, 2009, p.505.

¹⁹ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 52 apud Luiz Edson Fachin, A Função Social da Posse e a Propriedade Contemporânea, Porto Alegre, Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988, p. 9-38.

²⁰ Idem, p.54.

cristalizada pela Súmula 84, a qual determinou que é “admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro” ²¹.

Assim, a função social da posse e a influência da boa-fé preconizaram em súmulas importantes para a valorização desta e de sua boa-fé, tais como Súmulas: 84,92 e 308 do STJ.

STJ Súmula nº 84 - 18/06/1993 - DJ 02.07.1993

Embargos de Terceiro - Alegação de Posse - Compromisso de Compra e Venda de Imóvel - Registro

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

STJ Súmula nº 92 - 27/10/1993 - DJ 03.11.1993

Terceiro de Boa-Fé - Alienação Fiduciária - Certificado de Registro

A terceiro de boa-fé não é oponível a alienação fiduciária não anotada no Certificado de Registro do veículo automotor.

Súmula nº 308. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Deste modo, há posicionamento do STJ sobre a súmula 84, assim vejamos:

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM IMÓVEL ANTERIORMENTE ADJUDICADO. FALTA DE REGISTRO. POSSE. INCIDÊNCIA DA **SÚMULA 84 /STJ**, POR **ANALOGIA**. 1. Versam os autos sobre embargos de terceiro opostos por Central SR Distribuidora de Produtos Alimentícios Ltda. contra execução fiscal movida pela Fazenda Nacional objetivando desconstituir penhora realizada sobre bem imóvel anteriormente adjudicado, porém não-registrado no Registro de Imóveis. 2. Cinge-se a controvérsia em saber se a adjudicação anteriormente realizada por credor hipotecário sobre bem imóvel, sem o registro de transferência da propriedade no Registro de Imóveis, tem o condão de desconstituir penhora sobre este bem posteriormente promovida pela Fazenda Nacional. 3. "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro". Aplicação, por **analogia**, do enunciado da **Súmula 84 /STJ**. 4. Recurso especial não provido.

Encontrado em: SEGUNDA TURMA DJe 29/11/2010 - 29/11/2010 RECURSO ESPECIAL REsp 1005397 RS 2007/0264561-4 (**STJ**) Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES²².

²¹ Ibidem, p.55.

²² Disponível

<<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=S%C3%9AMULA+84+STJ.+ANALOGIA>>
Acesso: 26/05/2014 às 00:02 h.

em:

Conforme Fábio Caldas de Araújo²³ destaca as divergências entre direito pessoal e direito real tem sido resolvidas pelos tribunais brasileiros favoráveis ao direito pessoal, o que segundo ele reforça a valorização da posse qualificada pelo elemento social da moradia.

²³ Ibidem, p. 56.

2. DO DIREITO DE FAMÍLIA

Na concepção de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

É certo que o ser humano nasce inserto no seio familiar – estrutura básica social – de onde se inicia a moldagem de suas potencialidades com o propósito da convivência em sociedade e da busca realização pessoal²⁴.

Apresentam ainda os autores que “o âmbito familiar, vão suceder os fatos elementares da vida do ser humano, desde o nascimento até a morte”.

Primam-se ainda em sua obra Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald que, “a família foi, é e continuará sendo o núcleo básico e essencial de qualquer sociedade”. Em seu particular ela continua a mesma: “é núcleo estruturante e estruturador do sujeito. Tudo principia e acaba na família”. Mas não nos referimos somente à família hierarquizada, patrimonializada e como núcleo de reprodução²⁵.

Asseguram os mestres que “a família é o lugar adequado em que o ser humano nasce inserido e, merecendo uma especial proteção do Estado, desenvolve a sua personalidade em busca da felicidade e da realização pessoal”.

Deste modo conforme bem explica Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, não interessa mais ao Direito o objeto da família, mas o seu sujeito. A grande mudança na organização jurídica da família está, exatamente, na inversão desta equação.

2.1 Família – Definição

De acordo com a definição de Silveira Bueno²⁶, considera-se “família o conjunto de pai, mãe e filhos, pessoas do mesmo sangue, descendência, linhagem”.

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.34.

²⁵ Idem, p.29.

²⁶ SILVEIRA BUENO, Francisco. *Minidicionário da Língua Portuguesa*. 3ª ed. São Paulo: Editora Lisa S.A, 1989. p. 288. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6379> – Acesso em 02/05/2014 às 15:19 h.

Etimologicamente o site em questão assevera que a palavra família prende-se ao verbete latino *famulus*, escravo, porém, em sua acepção original, família era evidentemente a *família proprio iure*, i.e., o grupo de pessoas efetivamente sujeitas ao poder do *paterfamilias*²⁷.

Ainda o mesmo site acrescenta que a família compreendia todas as pessoas que estariam sujeitas ao mesmo *paterfamilias*. Em ambos os conceitos de família, a base do liame são pessoas e a autoridade do *paterfamilias*, que congrega todos os membros.

2.2 Do Conceito

Maria Helena Diniz destaca que:

O Direito de Família constitui um complexo de normas que regulam a celebração do casamento, sua validade e os efeitos que dele resultam, as relações pessoais e econômicas do matrimônio, a dissolução deste, a união estável, as relações entre pais e filhos, o vínculo do parentesco e os institutos complementares da tutela e curatela²⁸.

O Direito de Família vem a ser uma ramificação do direito civil que trata das relações entre pessoas ligadas pelo matrimônio, união estável ou parentesco e aos institutos complementares de direito protetivo ou assistenciais; portanto, embora a tutela e a curatela não sucedam de convivências familiares, tem conexão com este ramo.

2.3 Do Conteúdo

Em oportunas palavras Maria Helena Diniz destaca que:

A finalidade do Direito de Família é administrar as relações pessoais entre: cônjuges ou conviventes, pais e filhos, parentes; como as que tratam dos efeitos pessoais do matrimônio, da filiação; ou as que autorizam o filho a promover a investigação de sua paternidade etc.; ora regulam as relações patrimoniais que surgem, na relação entre

²⁷ Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6379> Acesso em 02/05/2014 às 15:19 h.

²⁸ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito de Família. 26 ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.17 apud Clóvis Beviláqua, Código Civil Comentado, 1.ed., 1954, v.2, p.6.

marido e mulher ou companheiros, entre ascendentes e descendentes, entre tutor e pupilo; ora disciplinam as relações assistenciais que existem entre os cônjuges ou conviventes, os filhos perante os pais, o tutelado ante o tutor e o interdito em face do curador²⁹.

Esclarece ainda a autora que este ramo, não tem conteúdo econômico em qualquer uma de suas partes (direito matrimonial, convivencial, parental ou tutelar); a não ser disfarçadamente, quanto à separação de bens dos cônjuges ou conviventes, no comprometimento alimentar entre parentes, ao usufruto dos pais sobre os bens dos filhos menores, à supervisão dos bens de incapazes, e que apenas claramente ostenta a fisionomia de direito real ou obrigacional.

A referida autora nesse sentido alude que o direito matrimonial “normatiza a validade do casamento; às relações pessoais entre os cônjuges, infringindo direitos e deveres a ambos; assim como as suas relações econômicas referentes ao regime de bens e à dissolução do casamento”.

Como se nota a mesma autora apresenta o direito parental como a “subordinação das relações de parentesco e que compreende as normas de filiação, adoção, poder familiar e alimentos”. Assim, com intento de compreender as relações pessoais entre parentes e relações econômicas, como dever de sustento dos pais, poder familiar (quanto à pessoa) e aos bens dos filhos (obrigação de prestar alimentos).

Ocorre que Maria Helena Diniz compreende o direito protetivo “que disciplina a guarda, a tutela e a curatela, conforme normas de medidas específicas de proteção ao menor (Lei nº 8.069/90, com alterações da Lei nº 12.010/2009)”.

2.4 Do Objeto

O objeto do Direito de Família é justamente a própria “*família*”, onde se classifica em: família matrimonial (decorrente do casamento); família informal (natural: formadas por qualquer um dos pais e descendentes); família substituta

²⁹ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito de Família. 26 ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.18-19.

(decorrente da guarda ou tutela); famílias plurais (abrange as uniões fundadas no afeto)³⁰.

2.5 Dos Princípios

Com o decorrer do milênio o Direito de Família se vê em meio de grandes mudanças e inovações, prevendo que terá que obter auxílio de mais um recurso para solucionar problemas surgidos nesta seara.

Deste modo as normas de Direito de Família reclamam regulamentação própria, já que os interesses envolvidos não se limitam a questões patrimoniais.

No posicionamento de Maria Helena Diniz o atual direito de família subordina-se pelos seguintes princípios: Princípio do "*ratio*" do matrimônio e da união estável; Princípio da igualdade jurídica dos cônjuges e dos companheiros; Princípio da igualdade jurídica de todos os filhos; Princípio do pluralismo familiar; Princípio da consagração do poder familiar; Princípio da liberdade; Princípio do respeito à dignidade da pessoa humana; Princípio do superior interesse da criança e do adolescente; Princípio da afetividade³¹.

Acerca do princípio do "*ratio*" do matrimônio e da união estável, Maria Helena Diniz assegura que o propósito básico do casamento e da vida conjugal é a afeição entre os cônjuges e a necessidade de que subsista completa comunhão de vida.

A mesma autora afirma que o princípio da igualdade jurídica dos cônjuges e dos companheiros, desaparece o poder marital, e a autocracia do chefe de família é ocupada por um sistema em que as resoluções devem ser tomadas em conjunto entre marido e mulher ou conviventes, pois atualmente exige que a mulher seja cooperadora do homem e não dependente para que haja semelhança de direitos e deveres entre cônjuges e companheiros.

Com base no princípio da igualdade jurídica de todos os filhos não há vantagem entre filho matrimonial, não matrimonial ou adotivo quanto ao poder familiar, nome e sucessão; permite-se o reconhecimento de filhos

³⁰ GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editora Foco, 2013, p.429.

³¹ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito de Família. 26 ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.41-42.

extramatrimoniais e proíbe que se revele no assento de nascimento a ilegitimidade simples ou espuriedade; conforme previsto em art. 227, § 6º, CF e arts. 1.596 a 1.629, CC.

Já o princípio do pluralismo familiar traz o reconhecimento da família matrimonial e de entidades familiares.

Maria Helena Diniz afirma que o aludido princípio da consagração do poder familiar aduz que o poder-dever de comandar a família é praticado em conjunto por ambos os genitores, ocultado o poder marital e paterno.

No que diz Maria Helena Diniz, o princípio da liberdade há: livre poder de formar uma comunhão de vida; livre decisão do casal no planejamento familiar; livre escolha do regime matrimonial de bens; livre aquisição e administração do patrimônio familiar; livre opção pelo modelo de formação educacional, cultural e religiosa da prole. Assim o poder familiar é de livre decisão do casal, permitindo ao Estado que apenas coopere com esse planejamento.

A autora destaca que o conteúdo jurídico do princípio do respeito à dignidade da pessoa humana, entende-se que há garantia do pleno crescimento dos membros da sociedade familiar, ou seja, possibilita que até a pessoa solteira tenha direito à proteção do bem de família; como bem testifica o art. 1º, III, CF.

Wander Garcia admite que, o princípio do superior interesse da criança e do adolescente responsabiliza-se seus atos através dos direitos da personalidade do menor e diretriz solucionadora de questões conflitivas oriundas da separação judicial ou divórcio dos genitores; previsto no art. 227, CF³².

Em suma o mesmo autor afirma que o princípio da afetividade tem alicerce no respeito à dignidade humana, orientando as relações familiares e a solidariedade familiar. Todavia, estabelece que afeição seja, portanto o fundamento maior das relações familiares.

³² GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editora Foco, 2013, p.431-432.

2.6 Importância do Direito de Família

O direito de família tem uma ampla influência sobre todos os ramos do direito público e privado³³.

Maria Helena Diniz assevera que o âmbito do Direito Civil influencia no direito das obrigações, no direito das coisas e no direito das sucessões. Já na seara do direito público tem preponderância no direito constitucional, no direito tributário, no direito administrativo, no direito previdenciário, no direito processual e no direito penal.

Sendo que cada qual tem uma importante influência no direito de família de acordo com suas peculiaridades próprias.

A mesma autora adita que podem exemplificar algumas hipóteses no âmbito privado, como: Direito das coisas – concerne à hipoteca legal dos filhos sobre os bens imóveis do genitor que convola núpcias sem fazer o inventário do casal anterior, como bem cita o art. 1489, CC; temos também o usufruto familiar – que é o imóvel abandonado por um dos cônjuges há mais de 02 anos, como bem cita o art. 1240-A, CC.

Já no âmbito do direito público cite-se: Direito tributário – mostra a influência desse ramo no caso das isenções tributárias relativas a cônjuges ou companheiros, filhos e dependentes, pois na arrecadação do imposto de renda há deduções atinentes aos encargos de família; como bem cita estes exemplos Maria Helena Diniz em sua obra.

2.7 Do Direito Matrimonial

O site aduz que:

A Instituição do Matrimônio foi ratificada de modo oficial como um dos Sacramentos da Igreja no Concílio de Latrão IV (1215). Antigamente era apreciado como uma verdade religiosa distintamente diferente de outras formas de Matrimônio não-católicas. Assim, S. Paulo refere-se ao Matrimônio como um mistério, ou, um grande mistério. (Ef. 5,32)³⁴.

³³ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito de Família. 26 ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.46-47.

³⁴ Disponível em: <http://www.universocatolico.com.br/index.php?/missa-liturgia-eucaristica.html>
– Acesso em 05/05/2014 às 23:30 h.

O mesmo site comenta que nos primeiros tempos, alguns escritores da Igreja se reportavam ao Matrimônio, como um Sacramento (especialmente S. Agostinho), porém S. Paulo escreveu sobre referido tema com diversas interpretações.

Nesse sentido teologicamente falando o Matrimônio é considerado como Sacramento, porque é a imagem da união de Cristo com a Sua Igreja e está fundamentado nas relações entre o homem e a mulher.

2.8 Noções gerais sobre o casamento

Nesse sentido em uma visão constitucional do Casamento, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald expõem:

É certo e incontroverso que o casamento é uma instituição histórica, trazendo consigo a marca da tradição e de inúmeros fatores que a ele agregaram com o passar do tempo. É enfim, uma instituição milenar, conglobando valores culturais, sociais, religiosos, biológicos e jurídicos³⁵.

Todavia os mesmos autores apresentam que o matrimônio (casamento) já conteve enraizado à matéria de ensino religioso, sob o império das leis canônicas. Ainda sim, se encontra de forma interligada às manifestações religiosas diversas atuais.

Do mesmo porte os autores apresentam que na vigência da Codificação Beviláqua, o matrimônio assumiu maior influência como forma instituidora única da família *legítima*, que possuía formas distintas e privilegiadas.

Afirmam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald que:

Fora do casamento à família era ilegítima, espúria ou adúlterina, e não merecia a proteção do ordenamento jurídico familiarista, projetando, tão somente, no âmbito das relações obrigacionais.

Entretanto os referidos autores, em 1988 com Lex Mater o fato jurídico se transformou, ganhando novos ares. A casta foi pluralizada, obtendo diversos

³⁵ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.174-176.

modos de agir. O conúbio (casamento) deixou de ser exclusivo, mas não a proteção; sendo assegurado no art. 226, caput, CF.

O casamento antes era visto pela ótica institucionalista (instituição jurídica e social) onde a família era organizada de forma plena, regulamentada, com formalidades e prescrições legais; assim não era importante a proteção e a felicidades das pessoas envolvidas, assim afirmava os referidos autores.

Oportunamente Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald comentam que “houve uma mudança radical nesta visão, o constituinte assegurou a todos uma nova tábua axiomática, privilegiando valores essenciais à pessoa humana, como a dignidade, a solidariedade social, a igualdade substancial e a liberdade”.

Em uma síntese, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald afirmam com convicção:

O casamento não é a finalidade e o objetivo central da vida das pessoas humanas. Casar, ou não, é circunstância relacionada à opção pessoal. Nada mais. Assim, casando, ou não, a pessoa humana merecerá, sempre, a mesma proteção. Optando pela via formal e solene do casamento, por igual, estará protegida e as normas do casamento adaptadas para realçar a sua dignidade, igualdade substancial e liberdade, além de estabelecer um elo solidário entre cada um dos cônjuges [...].

Destarte, o enlace tem de satisfazer os cônjuges. Logo que o mesmo é um meio, instrumento, através do qual os indivíduos ampliam a sua personalidade e deseja a realização plena, a felicidade. Em suma complementam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald “o casamento é tão antigo quanto o próprio ser humano”.

2.9 Do conceito de matrimônio

Wander Garcia conceitua o casamento como “o vínculo jurídico entre um homem e uma mulher, estabelecido mediante intervenção estatal, e que cria deveres de comunhão de vida (moral, espiritual e material) e constitui a família”

³⁶.

³⁶ GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editora Foco, 2013, p.431-433.

Entretanto o referido autor afirma que nos dias atuais a família não é só criada pelo casamento, mas assegura-se que é com o casamento que temos uma única certeza de que os nubentes formam uma família.

São oportunos os ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, estabelecendo uma nova perspectiva sobre o tema, pode-se dizer que:

O casamento é uma entidade familiar estabelecida entre pessoas humanas, merecedora de especial proteção estatal, constituída, formal e solenemente, formando uma comunhão de afetos (comunhão de vida) e produzindo diferentes efeitos no âmbito pessoal, social e patrimonial³⁷.

Importante mencionar que, a lei em seu art. 1511 do Código Civil preconiza que “o casamento estabelece a comunhão plena de vida, com base na igualdade de direitos e deveres dos cônjuges”, abduzindo um tratamento diferenciado entre o homem e a mulher³⁸.

2.10 Da finalidade do matrimônio

Em sábias palavras Maria Helena Diniz ressalta que:

As finalidades do casamento se baseiam na procriação dos filhos (que, segundo a mesma “é uma consequência lógico-natural e não essencial” do casamento), a legalização das relações sexuais (“pois dentro da satisfação do desejo sexual, que é normal e inerente à natureza humana, apazigua a concupiscência”), a educação da prole (“pois no matrimônio não existe apenas o dever de gerar filhos, mas também de criá-los e educá-los”) e a atribuição do nome ao cônjuge e a reparação de erros do passado³⁹.

Semelhante Fábio Ulhoa Coelho após indagar qual seria o objetivo perseguido por pessoas que se casam, concorda quanto à finalidade de comunhão de vida (de afetos), destrinchando-a em diferentes aspectos: “amor, gratificação sexual e organização de vida”⁴⁰.

³⁷ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6: Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.179.

³⁸ Idem, p.180.

³⁹ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito de Família. 26 ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p. 52-54.

⁴⁰ COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil. P. 25-26.

Portanto, percebe-se o quão são importantes as finalidades do casamento para melhor entendimento das normas deste.

2.11 Dos efeitos jurídicos do matrimônio

Nos moldes do Direito, estas regras pertencem às áreas cinzentas no que diz respeito à natureza do casamento, auferindo discussões que pareciam invencíveis⁴¹.

Todavia percebe-se que “o casamento é um contrato onde à liberdade conferida aos nubentes, inclusive no que concerne à sua dissolução pelo divórcio, possuem hoje características que o aproximam mais de negócio jurídico, do que de instituição”; assegurando Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, citando o professor Camilo de Lélis Colani Barbosa em sua obra⁴².

Bem como Paulo Nader a natureza jurídica do casamento “trata-se de negócio jurídico complexo, pois se perfaz com o consentimento dos interessados”⁴³.

2.12 Dos efeitos principais do casamento

Acerca do assunto Maria Helena Diniz afirma que:

Os efeitos jurídicos do casamento são conseqüências que se projetam no ambiente social, nas relações pessoais e econômicas dos cônjuges, nas relações pessoais e patrimoniais entre pais e filhos, dando origem a direitos e deveres, disciplinados por normas jurídicas⁴⁴.

Desta forma a autora classifica os efeitos jurídicos do matrimônio em três classes: sociais (vínculo de afinidade entre cônjuges e parentes), pessoais (rol de direitos e deveres dos cônjuges e dos pais em relação aos filhos) e

⁴¹ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6: Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.182.

⁴² Idem, p.183 apud Barbosa, Camilo de Lélis Colani, cf. Direito de família: Manual de Direitos dos Casamentos, cit., p.19.

⁴³ Ibidem apud Nader, Paulo, cf. Curso de Direito Civil, cit., p.63.

⁴⁴ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito de Família. 26 ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p. 142-143.

patrimoniais (efeitos econômicos, tais como: sustento, obrigação alimentar, regime de bens e outros).

3. ASPECTOS JURÍDICOS DA USUCAPIÃO NA ACEPÇÃO GERAL

Num breve histórico Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald acerca do assunto ressaltam:

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*. Desta forma, os romanos mantinham os seus bens perante os peregrinos e podiam reivindicá-los quando bem mantinham os seus bens perante os peregrinos 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 possuidor⁴⁵.

Assim caminham os mesmos autores na história, relatando:

Com o tempo, expandem-se as fronteiras do império, concedendo-se ao possuidor peregrino que não tinha acesso à usucapião, uma espécie de prescrição, como forma de exceção fundada na posse por longo tempo da coisa, nos prazos de 10 a 20 anos, servindo de defesa contra ações reivindicatórias. O legítimo dono não mais teria acesso à posse se fosse negligente por longo prazo, mas a exceção de prescrição não implicava perda da propriedade.

Entretanto, a prescrição *longissimi temporis* no direito brasileiro se propagava em trinta anos tanto nos bens móveis e imóveis e, de quarenta anos referentes aos bens públicos e coisas litigiosas, incluindo as furtadas⁴⁶.

O atual Código Civil prestigiou uma corrente dualista, seguindo assim a orientação do Código Civil alemão que divide a prescrição (parte geral) da usucapião (Livro de Direito das Coisas – Modo de aquisição da propriedade)⁴⁷.

No Brasil, o direito tem como particularidade o seu dinamismo. As leis que submetem à usucapião valem desde o direito romano; assim nos dias

⁴⁵ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.342.

⁴⁶ Idem, p.342.

⁴⁷ Ibidem, p.343.

atuais os conjuntos de regras e normas progrediram, adequando nossas leis às nossas realidades do mundo moderno.

Portanto, usucapião significa tomar para si pelo uso o imóvel; tendo como requisitos basilares a posse e o tempo.

3.1 Gênero da palavra usucapião

Na concepção de Benedito Silvério Ribeiro:

A palavra usucapião (maneira de adquirir pela posse prolongada) origina-se do latim *usucapio*, do verbo *capio* (adquirir, tomar) e *usus* (que originariamente significava posse). Para o autor “a *capio* (o acusativo latino é *capionem*, daí *capião* em português) ficou antecedida de *usu* (que é ablativo, portanto, adverbial, significando pelo uso). O termo usucapião traduz-se por ocupação, tomada ou aquisição pelo usu (o *usus* também significava posse)”⁴⁸.

O referido autor destaca ainda que:

É certo que palavras finalizadas em português em *ão* têm tanto o gênero masculino como o feminino e passaram para o masculino porque, na boca do povo, deixada de lado a origem latina, se lhe trocou o gênero, devido à confusão com palavras acabadas em *ão* e pertencentes ao masculino. No entanto, o termo “usucapião”, utilizado por técnicos e pessoas ligadas ao ramo do direito, sempre foi erudito, distanciando do linguajar popular, tanto que vários juristas o mantiveram em obediência à origem latina⁴⁹.

Também acerca do assunto José Carlos de Moraes Salles atenta para o posicionamento de diversos lexicógrafos:

Para o insigne Aurélio Buarque de Holanda Ferreira⁵⁰, o vocábulo é do gênero feminino, de modo que se deverá dizer “a usucapião”. O ilustre Laudelino Freire⁵¹, entretanto, afirma ser usucapião palavra do gênero masculino, de sorte que se imporia dizer “o usucapião”. No mesmo sentido, a opinião de Silveira Bueno⁵².

⁴⁸ RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*, 3. ed., São Paulo: Saraiva, 2003, p.170.

⁴⁹ Idem, p. 171.

⁵⁰ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.47 apud FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*, 3ª. Ed., 4 impr., p. 2038.

⁵¹ Idem apud FREIRE, Laudelino. *Grande e Novíssimo Dicionário da Língua Portuguesa*, vol. 5, p. 5115.

⁵² Ibidem apud BUENO, Silveira. *Grande Dicionário Etimológico-Prosódico da Língua Portuguesa*, Ed. 1967, vol. 8, p. 4167.

A palavra usucapião foi destinada pelo código civil de 1916 como gênero masculino, já o código civil de 2002, amparou-a como gênero feminino, conforme explica José Carlos de Moraes Salles⁵³.

O blog Português Didático explica que “o vocábulo *usucapião* é, portanto, um substantivo comum de dois gêneros, e como tal, admite o artigo masculino e o feminino”. Em suma, as duas formas da palavra usucapião estão corretas, ou seja, tanto o gênero masculino ou como o feminino⁵⁴.

Todavia entende-se que existe controvérsia doutrinária a esse respeito.

3.2 Do conceito da usucapião

José Carlos de Moraes Salles destaca que o art. 550 do Código Civil de 1916 de Clóvis Beviláqua ensinou que “usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada”⁵⁵.

Desse modo o mesmo autor conceitua:

[...] a usucapião como a aquisição do domínio ou de um direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante o tempo estabelecido em lei. Esta conceituação se baseia, em linhas gerais, na definição de Modestino⁵⁶, segundo a qual *usucapio est adiectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti*, ou seja, “usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um tempo definido na lei”.

Todavia Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald afirmam que “a usucapião é o modo originário de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”⁵⁷.

Nesse mesmo sentido Wander Garcia acentua que usucapião “é a forma de aquisição originária da propriedade, pela posse prolongada no tempo

⁵³ Ibidem, p.48.

⁵⁴ <http://portuguesdidatico.blogspot.com.br/2011/08/usucapiao-ou-o-usucapiao.html> - acessado em 08/05/2014 às 02:27 h - Postado por Robério Fernandes às 16:36 em **sábado, 20 de agosto de 2011**

⁵⁵ SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de bens imóveis e móveis. 7 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.48.

⁵⁶ Idem, p.48 apud Digesto, Livro 41, Título III, Frag.3.

⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.343.

e o cumprimento de outros requisitos legais. A usucapião também é chamada de prescrição aquisitiva”⁵⁸.

Em suma, a usucapião é a consolidação da propriedade.

3.3 Elementos essenciais da usucapião

Oportunamente José Carlos de Moraes Salles menciona que:

Para aquisição por usucapião há dois elementos básicos: posse e tempo. Mas não é só: exige-se, ainda, o animus *domini* e o objeto hábil. Veremos, todavia, que outros elementos pode se fazer presentes nas várias espécies de usucapião (extraordinário, ordinário e especial), tais como o justo título e a boa-fé, os quais serão analisados⁵⁹.

Em outras palavras, todos estes elementos e requisitos legais levam o possuidor a adquirir a propriedade da coisa.

Em suma Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald afirmam que:

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, unida 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 propriedade⁶⁰.

3.4 Fundamentos e finalidades da usucapião

Antonino Moura Borges, em oportunas palavras introduz:

Este instituto jurídico foi criado desde os primórdios do Império Romano, conforme já foi dito antes com a finalidade de regularizar a *proprietas* em nome do *possessor*, portanto, a sua finalidade é a aquisição do domínio (*jus in re*) ou propriedade através do exercício da posse⁶¹.

Na concepção jurídica de José Carlos de Moraes Salles:

⁵⁸ GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editora Foco, 2013, p.414.

⁵⁹ SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de bens imóveis e móveis. 7 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.48.

⁶⁰ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.343.

⁶¹ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.149.

Todo bem, móvel ou imóvel, deve ter uma função social. Vale dizer, deve ser usado pelo proprietário, direta ou indiretamente, de modo a gerar utilidades. Se o dono abandona esse bem, se descuida no tocante à sua utilização, deixando-o sem uma destinação e se comportando desinteressadamente com se não fosse proprietário, pode, como tal procedimento, proporcionar a outrem a oportunidade de se apossar da aludida coisa. Essa posse, mansa e pacífica, por determinado tempo previsto em lei, será hábil a gerar a aquisição da propriedade por quem seja seu exercitador [...]⁶².

Acrescenta nestes termos Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal que o fundamento da usucapião “é a consolidação da propriedade”. Em suma, o dono que não tem cuidado com sua propriedade, deve perdê-la em favor de outrem; devido à posse e tempo que o mesmo zela desta⁶³.

Observa nestes termos os referidos autores, que “o modo de aquisição da propriedade podem ser originários ou derivados”⁶⁴.

O modo originário regula-se na existência de seu registro pela primeira vez com o proprietário; portanto, os novos donos não se relacionam com seu antecessor.

Há diferença entres os modos de aquisição nos efeitos que se produzem. Se o bem for conseguido de maneira originária, não há conexão entre o dono atual e o anterior, incorporando o bem com toda plenitude e livre de vícios. Se a propriedade for adquirida pelo registro no ofício imobiliário do título representativo de negócio jurídico ou sucessão (maneira derivada) transmite a coisa com as mesmas qualidades e restrições (ônus e gravames) que tinha anteriormente⁶⁵.

Em síntese, a maneira originária gera efeitos como se jamais aquele bem houvesse sido de alguém; já a maneira derivada o bem é transferido para outro com vícios e restrições que possuía na maneira originária.

3.5 Na legislação brasileira – Constitucional e Civil

Cabe destacar que o Código Civil de 2002 (atual) submete a usucapião de imóveis nos arts. 1238 a 1244. (ANEXO 6 – Pag. 123)

⁶² SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de bens imóveis e móveis. 7 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.49.

⁶³ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.344.

⁶⁴ Idem, p.344.

⁶⁵ Ibidem, p.344.

Desse modo, é o teor do art. 1238:

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-a a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo⁶⁶.

Apesar disso, por outro lado o art. 1242 do Código Civil vigente, determina:

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

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico⁶⁷.

Em suma, o Código Civil reproduz seu art. 1240 com base na Constituição Federal em seu art. 183, inteiramente.

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

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

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez⁶⁸.

Logo essa modalidade foi nomeada como usucapião especial urbana.

Ressalta-se que o art. 183, CF em seu §3º, preconiza que “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”⁶⁹.

Desse modo, em síntese a legislação brasileira rege a Usucapião urbana.

⁶⁶ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 209.

⁶⁷ Idem, Código Civil, p. 210.

⁶⁸ Ibidem, p. 210.

⁶⁹ Ibidem, Constituição Federal, p. 77.

3.6 Dos sujeitos do polo ativo

Antonino Moura Borges afirma que:

Pode ser autor na ação de usucapião toda pessoa capaz de estar em juízo, portanto, os absolutamente capazes, os relativamente incapazes assistidos (*persona alieni iuris*), os absolutamente incapazes representados, bem como as pessoas jurídicas quando for o caso, inclusive, os estrangeiros para adquirir imóveis nos limites da lei, porque também são sujeitos de direitos e obrigações por força de lei⁷⁰.

Cada pretendente contém por obrigação ser possuidor e se algo for comum e houver compossuidor, este poderá dispor até um determinado ponto.

Assim, os sujeitos do pólo ativo são: o legatário (pode adquirir a posse do de cujus, através *successio possessionis*); o cônjuge sobrevivente (já tinha a posse *ad usucapionem* desde que era vivo o *de cujus*); cessionário de direitos hereditários; cessionário de direitos de posse sobre imóveis; o beneficiário da renúncia (lavrada por instrumentos idôneos); a concubina ou companheira (mulher casada); o espólio pode usucapir enquanto existente como ente jurídico representado pelo inventariante; as pessoas jurídicas de direito público (como a União Federal, os Estados da Federação, Municípios, Distrito Federal, Entidades Públicas como autarquias e outras como *longa manus* do poder público) e todos aqueles que são titulares de direitos reais.

3.7 Dos sujeitos do polo passivo

Conforme o conteúdo jurídico Antonino Moura Borges explica que:

Neste pólo, figura aquele em que nome de quem esteja registrado o imóvel na Circunscrição Imobiliária do Termo, devendo ser sempre o particular, porque só a propriedade privada é suscetível de aquisição por este *remedium iuris*. (...) O interessado tem sempre que cuidar de constatar se realmente a coisa é hábil (*res habilis*) e se a parte requerida é realmente legítima para figurar no pólo passivo (*legitimatio ad causam*)⁷¹.

⁷⁰ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.150-152.

⁷¹ Idem, p.152.

Do mesmo porte, são sujeitos do polo passivo o titular do direito prescritível, confrontantes do imóvel e os terceiros possíveis interessados, bem como os representantes da Fazenda Pública, inclusive do Ministério Público.

Contudo, se ocorrer qualquer inobservância quanto a legitimidade do polo passivo pode anular o processo desde o início.

Posto tais considerações, ressalta-se que existem sujeitos contra os quais não se podem impetrar com ação de usucapião, porque a lei proíbe, são eles: o pai contra filho durante a vigência do poder familiar, o curador ou tutor contra o curatelado ou tutelado, o depositário contra o depositante, administradores, funcionários e outros⁷².

No mais, são casos em que a própria lei impede.

3.8 Dos objetos da usucapião

Conforme menciona Carlos Roberto Gonçalves, “podem ser objeto de usucapião bens móveis e imóveis”⁷³.

Como se pode depreender ainda com base nos ensinamentos de Antonino Moura Borges, as coisas que podem ser usucapidas exigem certas características, as quais são:

- a) Coisa material ou corpórea, tanto para *res móbile* como para *res immobile* (*quae tangi possunt*);
- b) Coisa que pode estar no negócio ou no comércio (*res in commercium*), porque deve ter a características de que pode se dispor, isto é, transferir a propriedade (*alienabile ergo praescriptibile*);
- c) Coisa cujo o domínio é prescritível e que pertença ao particular (*res habilis ET in patrimonium*), já que *res publicae* são insuscetíveis de prescrição⁷⁴.

Ainda acrescenta nestes termos o referido autor que, “o principal pressuposto da ação de usucapião é provar que se trata de *res habilis*, ou seja, suscetível de ser usucapida”⁷⁵.

Em síntese o autor ainda menciona que “os direitos suscetíveis de usucapião são na realidade de natureza real (*jus in re*), aquela que integra o patrimônio particular”⁷⁶.

⁷² Ibidem, p. 152-153.

⁷³ GOLÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5: Direito das Coisas. – 6. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.259.

⁷⁴ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.153.

⁷⁵ Idem, p.153.

Há objetos que são materiais e não podem ser usucapidas com: ar, água corrente, bens de domínio público, portanto são aqueles que beneficiam o todo e não ao particular.

Com base em tais premissas Antonino Moura Borges manifesta que existem coisas que podem ser adquiridas por usucapião, cujas características são:

1) Coisas móveis (*res móviles*): (...) são todas as coisas que por movimento próprio ou efeito de força estranha podem ser transportadas de um lugar para outro, sem prejuízo e alteração de sua forma e substância.

2) Semoventes (*res immobiles*) são animais que por sua natureza se movem pela própria força ou energia. Quando a lei se refere às coisas móveis já está compreendendo também os animais, (...).

3) Coisas imóveis (*res immobiles*) como o próprio nome diz é aquela que não pode mover, não pode ser retirada de seu local de situação, (...) é toda aquela que se acha fixada num lugar, donde não pode ser removida sem fragmentar-se ou perder a sua forma e substância⁷⁷.

3.9 Dos requisitos da usucapião

Para se adquirir a propriedade pela usucapião tem-se que observar alguns requisitos gerais como: posse prolongada no tempo, posse com animus domini, posse mansa e pacífica e posse contínua⁷⁸.

Assim, a posse prolongada no tempo é necessária a existência de posse com tempo prolongado que modifica conforme o tipo do bem (móvel e imóvel) e que haja boa-fé, finalidade da coisa e outros elementos.

Já a posse com animus domini, não basta à mera posse, deve-se tratar com ânimo de dono e com intenção de proprietário.

Destarte a posse mansa e pacífica, seria uma posse sem oposições.

Enquanto a posse contínua seria uma posse sem interrupção de tempo.

3.10 Das espécies de usucapião e seus requisitos

Oportunamente Carlos Roberto Gonçalves destaca que:

⁷⁶ Ibidem, p.153.

⁷⁷ Ibidem, p. 154.

⁷⁸ GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editor Foco, 2013, p.414 - 415.

O direito brasileiro distingue três espécies de usucapião de bens imóveis: a extraordinária, a ordinária e a especial ou constitucional, dividindo-se a última em rural (pro labore) e urbana (pró-moradia ou pro misero). Há, ainda, uma modalidade especial, a usucapião indígena, estabelecida no Estatuto do Índio (Lei nº 6.011/73) [...]⁷⁹.

Pelos fatos expostos Wander Garcia esclarece que a usucapião extraordinária, tem tempo de 15 anos e o prazo reduz-se a 10 anos se o possuidor houver estabelecido moradia habitual ou serviço de caráter produtivo; conforme art. 1238, caput e § único do CC⁸⁰.

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 produtivo⁸¹.

Afirma ainda tendo por referência os ensinamentos do referido autor que a usucapião ordinária, tem tempo de 10 anos e o prazo reduz-se a 05 anos se o imóvel tiver sido adquirido onerosamente com registro em cartório e se o possuidor morar neste imóvel; conforme art. 1242, caput e § único do CC. Portanto, como o período é menor o possuidor tem que ter boa-fé (plano subjetivo) e justo-título (plano objetivo), para após poder transferir a propriedade⁸².

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

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico⁸³.

⁷⁹ GOLÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5: Direito das Coisas. – 6. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.259.

⁸⁰ GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editor Foco, 2013, p.415.

⁸¹ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p.209.

⁸² GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editor Foco, 2013, p.415. p.415.

⁸³ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p.210.

Acrescenta o mesmo autor que a usucapião especial urbana é determinada no tempo de 05 anos; sendo o imóvel na área urbana com tamanho até 250 metros quadrados, utilizado para moradia do possuidor ou de sua família, não obtendo o mesmo outro imóvel urbano ou rural e que ele não tenha sido beneficiado pelo direito à usucapião urbana. O referido assunto se apresenta no art. 1240 do CC⁸⁴.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-a o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural⁸⁵.

Desta forma o referido autor menciona que a usucapião coletiva se efetiva se o possuidor não é molestado no de período de 05 anos com área urbana superior a 250 metros quadrados; sendo moradia de pessoas de baixa renda; nos termos do art. 10 da Lei nº 10.257/01 Estatuto da Cidade. Todavia, o possuidor não pode ter outra propriedade (nem urbano e nem rural) e ainda que seja muito difícil reconhecer o terreno invadido por cada posseiro⁸⁶.

Nesse sentido, o referido autor reporta-se a usucapião especial urbana familiar com tempo estabelecido por lei de 02 anos ininterrupta para a aquisição através desta propriedade, que seja em área urbana com tamanho de 250 metros quadrados e ainda com utilização de moradia do possuidor ou de sua família. A posse necessita ser direta, com exclusividade e ainda é necessário que o imóvel tenha sido dividido com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o possuidor. Assim o mesmo não pode ter outro imóvel urbano ou rural e não pode ter sido beneficiado pelo direito à usucapião urbana; portanto o possuidor abandonado adquire o domínio do imóvel. Essas premissas têm por base o art. 1240-A do CC introduzido pela Lei nº 12.424/11.

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-conjuge ou ex-companheiro que

⁸⁴ GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editor Foco, 2013, p.415.

⁸⁵ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p.210.

⁸⁶ GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editor Foco, 2013, p.415.

abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-a 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. Lei no 12.424, de 16-6-2011 (republicada no *DOU* de 20-6-2011)⁸⁷.

No mais, como bem esclarece o mesmo autor à usucapião especial rural tem como o lapso de tempo para na aquisição 05 anos, na área de zona rural com tamanho até de 50 hectares; cujo propósito seria de moradia do possuidor ou de sua família observando a produtividade destes através do trabalho e esta terra não pode ser um bem público. Desse modo é o teor do artigo 1239 do CC.

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-a a propriedade⁸⁸.

Ficar aquém das modalidades de usucapião edificadas na Constituição Federal, Código Civil e Estatuto da Cidade, compete também citar a usucapião indígena.

Encontra-se no art. 33 da Lei nº 6.001/73: “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena”⁸⁹.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald comentam que esta “usucapião não se aplica as terras da União, ocupadas por tribos, bem como áreas reservadas pelo Estatuto do Índio ou terras de propriedades coletivas do grupo tribal”.

Assim, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald afirmam que:

“Á época em que foi concebida, a usucapião indígena dispunha de operabilidade. Porém, de 1973 para cá, a criação de novas modalidades de usucapião e a repaginação do requisito temporal do modelo tradicional culminaram por subtrair a efetividade de uma

⁸⁷ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p.210.

⁸⁸ Idem, p.210.

⁸⁹ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.399-400.

norma cuja prioridade era propiciar ao vulnerável um tratamento diferenciado em função de sua posição de exclusão social”⁹⁰.

Igualmente, não é mencionado no Estatuto do Índio que se o possuidor for dono de outro imóvel, não pode usucapir do que esta de posse; assim o que não está na lei não pode ser cobrado, portanto se o possuidor tiver outro imóvel não tem problema.

Wander Garcia afirma com precisão que todas as espécies citadas necessitam dos seguintes requisitos básicos: posse mansa e pacífica (sem oposição), contínua (sem interrupção) e com ânimo de dono⁹¹.

3.11 Pressupostos da usucapião

Acerca do assunto Carlos Roberto Gonçalves, expõe que:

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res hábil*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*titulus*) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária⁹².

O autor quanto à coisa hábil, em primeiro lugar é importante reconhecer que a propriedade ou bem para se usucapir tem que ser suscetível de prescrição aquisitiva (*res habilis*); já que nem todos se sujeitam a ela, como os bens fora do comércio e os bens públicos.

Já a posse (*possessio*) é essencial na aquisição do direito real pelo decurso de tempo (prescrição aquisitiva). Assim, não é qualquer espécie de posse que pode acarretar a usucapião⁹³.

Todavia, a posse (*possessio*) e o tempo (*tempus*) presumem-se como critério básico para adquirir a propriedade por usucapião. Entretanto o tempo diversifica de acordo com a lei instituída em nosso ordenamento em vigor, variando de acordo com a espécie.

⁹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6: Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.399-400.

⁹¹ GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa**. Indaiatuba: Editor Foco, 2013, p. 414-416.

⁹² GOLÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5: Direito das Coisas. – 6. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.275.

⁹³ *Ibidem*, p.279.

Acerca do assunto Carlos Roberto Gonçalves salienta:

No tocante ao decurso do tempo, contam-se os anos por dias (*de die ad diem*), e não por horas. O prazo começa a fluir no dia seguinte ao da posse. Não se conta o primeiro dia (*dies a quo*), porque é necessariamente incompleto, mas conta-se o último (*dies ad quem*)⁹⁴.

Cabe destacar a menção do referido autor há dois pressupostos da usucapião ordinária, tal qual o justo título (*titulus*) configura em um ato formal adequado a transferir o domínio ou direito, que determina quem é o verdadeiro dono, tem que obter formalidades externas e registro em cartório imobiliário e a boa-fé (*fides*) é a convicção do possuidor de que a coisa sob sua posse é legítima. Assim, se assevera a boa-fé no art. 1201, § único do CC e o justo título no art. 1242 do CC⁹⁵.

Art. 1.201. Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção⁹⁶.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fe, o possuir por dez anos⁹⁷.

3.12 Posse

O código civil cuidou de definir a posse no que dispõe art. 1.196, de uma forma precisa:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade⁹⁸.

Em suma, com oportuna palavra Antonino Moura Borges esclarece que posse é “[...] o exercício de fato sobre a coisa como se dono fosse, auferindo as suas utilidades econômicas, [...] denominada *nuda detentio*, ou seja, o indivíduo atua sobre a coisa, mas em nome e por vontade alheia [...]”⁹⁹.

⁹⁴ Ibidem, p.286.

⁹⁵ Ibidem, p.287-290.

⁹⁶ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 208.

⁹⁷ Idem, p. 210.

⁹⁸ Ibidem, p. 208.

⁹⁹ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.155.

3.13 Classificação da posse

Importante mencionar que Antonino Moura Borges acerca do assunto conceitua “a posse natural (*naturalia possessionis*) é aquela que ocorre normalmente com o animus de proprietário (*animus rem sibi habendi*), portanto de modo legítimo e enseja a prescrição aquisitiva”¹⁰⁰.

Logo há uma classificação de alta relevância jurídica sobre as qualidades da posse que visa como, por exemplo, se é justa ou injusta, de boa-fé ou má-fé, violenta, viciosa, clandestina, precária, nova ou velha, direta ou indireta, posse de fato, posse de direito, entre outras.

O referido autor menciona a posse justa (*justa possessio*) como a protegida pelo ordenamento jurídico, não sendo clandestina, nem violenta ou precária de acordo com o art. 1.200, CC e seu titular é chamado de *justus possessor* (precário).

Segundo o mesmo a posse injusta (*injusta possessio*) será adquirida de forma ilícita, assim contraria a lei e ao direito; de maneira clandestina, violenta e precária conforme prevista em art. 1200, CC e cujo título deste é *injustus possessor*, pois é transmitida com vício.

Afirma Antonino Moura Borges que a “posse de boa-fé (*bona fidei possessio*) é aquela que o possuidor ignora o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa ou do direito de possuí-la (art. 1201, CC)”¹⁰¹.

Por outro lado, o referido autor define posse de má-fé (*mala fidei possessio*) aquela que o posseiro sabe da condição ilegal e viciosa da propriedade, bem como do que dificulta para obtê-la, mas mesmo assim pratica tal ato.

Já cita a posse violenta (*vi possessio*) consegue-se de maneira bruta, com emprego de força, ameaças, constrangimentos, resistências, conflitos e coações.

Destarte o mesmo autor que posse viciosa (*vitiosa possessio*) aparentemente apresenta vícios e defeitos que dificultam a ajuda do ordenamento jurídico.

Ainda tendo por referência Antonino Moura Borges conceitua-se:

¹⁰⁰ Idem, p. 155.

¹⁰¹ Ibidem, p.156.

Posse precária (*praecaria possessio*) é aquela adquirida a título precário, ou seja, em que o possuidor tem a apreensão material com detenção e fruição da coisa sem a intenção de possuidor definitivo ou de dono, porque reconhece o domínio alheio, ou que a possui precariamente em nome do legítimo dono que pode a qualquer tempo reavê-la pelas vias do direito. O que é precário não é definitivo, como por exemplo, o locador, o arrendatário e outros. Na linguagem menos jurídica, significa também que é a posse obtida por abuso de confiança de quem, tendo recebido a coisa com obrigação de restituí-la quando reclamada, recusa fazê-lo, ensejando o conflito jurídico¹⁰².

Todavia segundo o mesmo autor, a posse clandestina (*clam possessio*) obtida de maneira dissimulada, sorrateira ou disfarçada. Acrescenta como exemplo a invasão de uma propriedade enquanto o legítimo possuidor está ausente.

Pode-se depreender ainda com base nos ensinamentos de Antonino Moura Borges que “a posse nova (nova possessio), segundo o entendimento da nossa Lei Civil, é aquela que data menos de ano e dia. Na realidade é o tempo que a lei estabeleceu para cristalizar a posse como *ad interdicta*”¹⁰³.

O referido autor afirma com convicção que:

Posse de tempos imemoriais (*longissimi temporis possessio*), como sendo aquela ancianíssima, ou a *longissimi temporis*, cujo início é atualmente desconhecida em razão do fator tempo capaz de gerar a prescrição aquisitiva extraordinária, independentemente de justo título e boa-fé por parte do possuidor. Há autores que fixam esta qualidade toda posse que demanda de mais de 40 (quarenta) anos.

Bem como a posse instrumentária (*possessio ex instrumentum*) agrega-se por meio de instrumento contratual, sendo o mesmo que posse jurídica ou *jus possiendi*.

Desta feita em contrário, a posse não instrumentária (*possessio nec instrumentum*) seria uma posse procedente da ação natural do possuidor e não é originária de contrato.

Ocorre ainda que a posse natural (*naturalia possessio*) ocorre com o exercício natural e normal do direito de ocupação; portanto é a que mais acontece na prática e tem *animus domini*.

¹⁰² Ibidem, p. 157.

¹⁰³ Ibidem, p.157.

Efetivamente a posse civil (*civilis possessio*) é a por força de lei com justo título e boa-fé; obtendo proteção do direito privado¹⁰⁴.

Preliminarmente Antonino Moura Borges evidencia que “a posse simples (*simplex possessio*) é aquela decorrente da simples apreensão física da coisa que produz efeito jurídico e pode levar o possuidor ao direito de usucapião”.

Menciona o mesmo autor que a posse real (*possession in res*) é a exercida de verdade sobre a coisa possuída e em atos materiais.

Com oportunas palavras Antonino Moura Borges assevera que:

A posse ficta, artificial ou ideal, (*ficta possessio*) como sendo aquela que é obtida por meio da tradição simbólica ou abstrata; existe pela aparência ou presunção, inclusive pelos atos e a conduta do possuidor faz-se presumir que ser ele o seu titular¹⁰⁵.

Contudo o autor afirma que a posse mansa e pacífica (*pacifici possessio*) não é violenta, contestada ou disputada por oposição (modo contínuo ou ininterrupto) de outrem. Esta característica possessória é necessária para a ação de usucapião.

O referido autor destaca ainda que “a posse a domínio é aquela exercida a título de senhor e legítimo possuidor, valendo dizer no exercício da plenitude da propriedade com domínio e posse. Ex: possuo porque sou dono”.

Pelos fatos ora expostos, o autor cumpre ressaltar que a posse *cum animus domini* transforma-se dono da coisa como própria; sendo um dos critérios *sine qua non* para a usucapião.

Em suma Antonino Moura Borges dita que quando “a pessoa não é dono e nem proprietário da coisa exerce a *posse a non domino*”.

No mais designamos a posse de título singular com critério de somente a pessoa ser titular (*simplex et singulis possessio*); a posse a título universal (*ut universiti possessio*) é obtida sobre todo o bem e já a posse atual é a exercida real e efetivamente sobre a coisa em que o possuinte tem no momento.

Com base em tais premissas Antonino Moura Borges, dispõe:

Posse contínua (*continua possessio*) é aquela exercida de modo ininterrupto ou sem interrupção, ou seja, aquela que não teve secção

¹⁰⁴ Ibidem, 160.

¹⁰⁵ Ibidem, 160-161.

no seu tempo de exercício, ou seja, durante o período entre o *dies a quo et dies ad quem*. Geralmente exigida para gerar o *lapsus temporis* para a usucapião¹⁰⁶.

Desta feita Carlos Roberto Gonçalves destaca ainda outras observações sobre o assunto:

A posse deve ser contínua, isto é sem interrupção. O possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente. É necessário que a tenha conservado durante todo o tempo e até o ajuizamento da ação de usucapião. O fato de mudar-se para outro local não significa, necessariamente, abandono de posse, se continuou comportando-se como dono em relação à coisa¹⁰⁷.

Desta forma Antonino Moura Borges preconiza “a posse justa, jurídica ou legítima (*justa possessio*) é aquela exercida por quem tem o direito de deter a coisa em seu poder por força do direito ou título legal, utilizando-se em seu proveito [...]”¹⁰⁸.

Nesta seara o referido autor apresenta que a posse judicial é levada por mandado do juiz; a posse legal é a determinada por lei e a posse legítima é a mesma que a justa ou jurídica.

Assim caminha Antonino Moura Borges alega que “a posse corporal é aquela de existência material ou física, portanto aquela que recai sobre a coisa corpórea”.

Ainda assim Antonino Moura Borges evidencia que:

Posse comum é aquela exercida por duas ou mais pessoas sobre a mesma coisa. É a chamada composses, porque vários donos possuem partes ideais sobre o bem. É aquela que denominados de condomínio com direitos e obrigações para cada consorte ou condômino. Ocorre na forma *pro indiviso*, como também pode ocorrer na forma *pro diviso*. Nesta última decorrido o tempo necessário para ser usucapida¹⁰⁹.

Entretanto o referido autor apresenta a posse equívoca de forma oscilatória, pois ora se manifesta e outrora não, sofrendo alternativas de possuidores; na qual há questionamento se é exercida em nome próprio ou de outrem.

¹⁰⁶ Ibidem, p.161.

¹⁰⁷ GOLÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5: Direito das Coisas. – 6. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.283.

¹⁰⁸ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.161-162.

¹⁰⁹ Ibidem, p.162.

Logo o autor afirma com convicção que a posse imperfeita é praticada em certo lapso temporal pelo dono que tem direito próprio sobre a coisa alheia, como credor pignoratício; já a posse perfeita é a possuída por direito próprio.

Aliás, a posse que inicia com o ato do possuidor e pode ser a atribuída ao titular; é denominada pelo referido autor como posse originária.

No que tange a posse própria é exercida em nome próprio tanto pelo proprietário ou *dominus (possessio iuris)* como o *possessor* ou possuidor (*possessio facti*); pois se faz autônoma e por direito próprio. Já a posse imprópria é a que o detentor obedece a ordens de outrem¹¹⁰.

De modo Antonino Moura Borges mostra que “a posse por tolerância é aquela que resulta de consentimento tácito para a utilização limitada e temporária da coisa a título precário”.

Conforme o mesmo autor a posse pública ou notória se prepara por manifestações ou atos externados de forma pública, de conhecimento geral.

De acordo com o referido autor a posse vaga (*vácuo possessio*) é levada a efeito sobre coisa desocupada, nem tem uso e gozo nesta.

Por fim, Antonino Moura Borges menciona a:

Posse com justo título é [...] a que tem boa-fé. O título pelo qual ela é adquirida faz presumir a sua eficácia e legitimidade, portanto tem a sua causa em uma causa legal, eficiente e pela quantidade de seu titular que dá sentido à origem e eficácia na causa ou elemento criador do direito. [...] No caso da usucapião o título é a causa da posse, ou seja, a posse é mantida e existe em função dele, portanto, trata-se de um instrumento translativo do direito que já consta do registro. [...] para ser justo tem que ser conforme a lei [...] o título pode ser tanto causa da posse como um instrumento formal da transmissão do direito [...]¹¹¹.

3.14 Da aquisição da posse

A aquisição da posse se inicia a partir do instante em que o possuinte passa a ter funções e obrigações inerentes a propriedade, isto é, momento em que seus atos surtem efeitos legais; assim suas atitudes geram o direito e é protegida pela lei civil.

Todavia o direito da posse é chamado de *jus possessionis*¹¹².

¹¹⁰ Ibidem, p. 163.

¹¹¹ Ibidem, p.163-164.

¹¹² Ibidem, p.168.

O art. 1.204 do CC preceitua que:

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade¹¹³.

A posse obtém outros modos de aquisição como a tradição (*traditio*), que é repassada da mesma forma e caráter em que era possuída pelo antecessor; transferindo os bens na mesma quantidade, forma, tempo e natureza; para que surta os mesmos efeitos legais¹¹⁴.

Antonino Moura Borges afirma que “se o sucessor é, a título, singular, diz a Lei Civil que lhe é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais. [...] chamada regra da soma das posses, quando não há interrupção”.

O art. 1.205 do Código Civil Brasileiro preconiza que:

Art. 1.205. A posse pode ser adquirida:
I – pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante;
II – por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação¹¹⁵.

A posse ainda pode ser adquirida pelo *constituto* possessório (expresso na norma supra legal); onde aquele que a possui em seu nome transporta sem formalidades legais a outrem.

Sobrevém ainda a *accessio possessionis* em caso de *causa mortis*, onde seus sucessores somam o tempo da posse com o do de cujus como direito; é muito invocado para fins de ação de usucapião¹¹⁶.

O referido autor diante disso afirma que “quem tem poder de fato sobre a coisa, tem justamente a posse no seu justo conceito pela *praesumptio iuris tantum*”.

A posse pode ser contraída por meio de negócio jurídico válido, pois é direito transmissível *ad negotia*¹¹⁷.

Finalmente preceitua o art. 1.209 do CC:

¹¹³ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 208

¹¹⁴ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.169.

¹¹⁵ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 208.

¹¹⁶ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.173.

¹¹⁷ Idem, p.171.

Art. 1.209. A posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a das coisas móveis que nele estiverem¹¹⁸.

Em suma, o referido artigo diz que quem tem a posse do imóvel, tem também a posse dos móveis e seus acessórios que se encontram ali.

3.15 Dos efeitos da posse

Para assegurar os efeitos da posse temos em nosso código civil em vigor o art. 1.210 preceituando:

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado¹¹⁹.

Antonino Moura Borges em outras palavra diz que “é a proteção possessória que decorre do uso das ações de reintegração, de manutenção de posse e de interdito proibitório que são interditos possessórios herdados da cultura romana”¹²⁰.

A defesa direta preceitua no § 1º do art. 1.210 do Código Civil: "o possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se, ou restituir-se por sua própria força, contanto que faça logo"; sendo assim um meio hábil à proteção possessória. Existem duas espécies são elas: *a legítima defesa (reação imediata e moderada à turbação da posse)* e *o desforço imediato (é a reação imediata e moderada ao esbulho possessório)*. Portanto, a turbação é a molestação da posse, ao passo que esbulho é a perda da posse.

Assim o principal efeito da posse decorre da possibilidade de invocar interditos, nos quais são: ação de manutenção de posse; ação de reintegração de posse; interdito proibitório. Existem outras que também prestam à proteção possessória, são: ação de imissão de posse; ação reivindicatória; embargos de terceiro; ação de nunciação de obra nova; ação de dano infecto.

Ações de manutenção e reintegração de posse estão dispostas no art. 1.210 do Código Civil que preceitua "o possuidor tem direito de na posse, em

¹¹⁸ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 208.

¹¹⁹ Idem, p.208.

¹²⁰ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.174.

caso de turbação, restituído, no de esbulho e segurado no caso de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado".

Em suma, turbação é a molestação da posse (contínua na posse; não chega a perdê-la – ocorrendo esta o posseiro pode intentar a ação de manutenção de posse). Já o esbulho é a perda da posse pela prática de atos violentos, clandestinos ou precários (neste caso é cabível ação de reintegração de posse).

Nestas ações de manutenção e reintegração de posse cabe o autor provar conforme art. 933 do CPC “a sua posse; a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; a data da turbação ou do esbulho; a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração”.

O interdito proibitório será proposto assim que houver justo receio de turbação e esbulho iminente; sendo este uma proteção preventiva à posse cuja finalidade é impedir a turbação ou esbulho¹²¹.

Logo o art. 932 do CPC dispõe:

Que o possuidor direto ou indireto, que tenha justo receio de ser molestado na posse, poderá impetrar ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório, em que se comine ao réu determinada pena pecuniária, caso transgrida o preceito¹²².

Antonino Moura Borges assegura que “a sentença que julgar procedente a ação determinará a expedição do mandado de proibição, impondo multa diária pelos dias de transgressão”¹²³.

Contudo os principais efeitos da posse são: defesa direta; direito ao uso dos interditos; percepção dos frutos; indenizações por benfeitorias; direito de retenção por benfeitorias; responsabilidade pelas deteriorações; usucapião¹²⁴.

¹²¹ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.176.

¹²² Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 328.

¹²³ Idem, p.183.

¹²⁴ Disponível em: <http://direitounipsorocaba.blogspot.com.br/2011/02/exercicios-de-direito-civil-efeitos-da.html> – Acesso em 19/05/2014 às 01:22 h.

4. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA: INDIVIDUAL, FAMILIAR E COLETIVA

Fábio Caldas de Araújo em sua obra relata que “entre as formas de usucapião estudadas, a usucapião especial urbana diferencia-se não só pelos requisitos, mas por seu instituto jurídico inovador em relação às demais [...]”¹²⁵.

O referido autor adita que a usucapião especial urbana tem como finalidade proteger e facilitar o direito fundamental de habitação, atendendo a função social, buscando sempre a minimização das desigualdades sociais¹²⁶.

De tal modo, denomina-se especial, porque o decurso do tempo é inferior às demais modalidades, tem-se um recurso ímpar que é dar ao imóvel finalidade de moradia.

A Constituição Federal de 1988 traz no artigo 183 a figura da usucapião especial urbana, nos seguintes termos:

Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição utilizando-a como sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural¹²⁷.

Em suma, o mesmo revela que tal modalidade tem um elo com a função social da propriedade, porque não tem como objetivo associar uma propriedade a uma pessoa, mas sim proteger os direitos básicos do possuidor que está exercendo a posse morando no bem¹²⁸.

A extensão da área da usucapião urbana é de até duzentos e cinquenta metros quadrados (tamanho máximo) fixado pelo legislador, que compreendeu que seria limite necessário para a moradia do posseiro e sua família¹²⁹.

¹²⁵ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 336.

¹²⁶ Idem, p. 336.

¹²⁷ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Constituição, p.77.

¹²⁸ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 337.

¹²⁹ Idem, p. 337-338.

A legitimidade para usucapir é da pessoa física; onde a pessoa jurídica não é legítima para tal modalidade. Portanto, a pessoalidade da posse é fundamental e a moradia tem que ser elemento indispensável; por isso que a espécie é denominada de usucapião “pró- moradia”¹³⁰.

Fábio Caldas de Araújo nesse sentido revela que:

A posse exigida e computada deve estar informada pelo *animus domini* – animo de ser dono. Normalmente tal ocorre quando existe um justo título, que é um instrumento que realça, para o possuidor, a certeza de que só ele tem o poder jurídico dominical. Como se vê, o *animus domini* tem alto valor no que tange à usucapião. Assim, a posse deve ser exercida com a intenção de ser o dono da coisa¹³¹.

O referido autor ressalta que tempo essencial para usucapir por meio da usucapião especial urbana é de cinco anos de posse qualificada pela moradia. A contagem do prazo, só teve início a partir da vigência da Constituição Federal de 1988¹³².

A finalidade do legislador foi propiciar o direito ao teto, ocasionando assim o direito fundamental a moradia e, tutelando, portanto, a dignidade da pessoa humana.

Todavia, há impedimentos impostos na obtenção da usucapião especial urbana de maneira subjetiva (pessoas – não pode ter outro imóvel) e objetiva (objeto – privado e urbano)¹³³.

A usucapião especial urbana só sobrevém sobre área urbana, ao passo que a usucapião extraordinária pode efetivar também sobre imóvel rural.

A usucapião especial urbana tem sua área restrita ao máximo de duzentos e cinquenta metros quadrados, contendo alguns requisitos, tais quais: que o usucapiente aproveite a área urbana para sua moradia ou de sua família; não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural; o mesmo possuidor não será reconhecido “mais de uma vez” e onde há uma limitação que não atinge o prescribente na usucapião extraordinária.

A usucapião especial urbana está prevista no art. 183 da Constituição Federal e foi disciplinada também no atual Código Civil, em seu art. 1.240.

¹³⁰ Ibidem, p. 340.

¹³¹ Ibidem, p. 342.

¹³² ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 344.

¹³³ GOLÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5: Direito das Coisas. – 6. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.264-265.

Admitida do mesmo modo que usucapião pró-moradia, a usucapião especial urbana determina a moradia efetiva do possuidor ou de sua família no imóvel a ser contraído pela prescrição aquisitiva.

A intenção do legislador quanto a preparação da norma, foi adequar ao prescribente o direito ao lar, efetivando o direito fundamental a moradia e, tutelando, desse modo, a dignidade da pessoa humana.

4.1 Modalidades

A usucapião especial urbana obtém três modalidades: individual, coletiva e familiar.

a) Usucapião especial urbana individual

A usucapião especial urbana individual possui tríplice previsão normativa. Está prevista no art. 183 da CF, pelo art. 9º da Lei nº 10.257/01 e pelo art. 1.240 do CC.

Esta propagação normativa evidencia a importância do instituto como meio de exercer a intenção social da propriedade urbana. De tal modo as demais modalidades modernas de prescrição aquisitiva como a usucapião urbana condicionam-se as condições básicas de posse e tempo¹³⁴.

Esse aspecto da usucapião revela uma conexão com a função social da propriedade, princípio aprovado constitucionalmente entre as garantias fundamentais do cidadão.

Desse modo, não tem como fim agregar uma propriedade à uma pessoa, mas sim resguardar os direitos fundamentais do possuidor que está exercendo a posse morando no bem.

O referido autor enfatiza que nesta modalidade, não são exigidos os requisitos de justo título e boa fé. Basta que o indivíduo exerça a posse durante cinco anos sobre área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados e

¹³⁴ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 337.

não seja proprietário de outro imóvel e tenha como objetivo sua moradia e de sua família¹³⁵.

b) Usucapião especial urbana coletiva

A usucapião especial coletiva passa a existir com o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, cujo escopo central foi o de planejar as medidas de política urbana para a comodidade da coletividade¹³⁶.

Fábio Caldas Araújo ainda observa que:

A conversão de uma situação fática (posse) em título dominial (propriedade) promove autêntica inserção social. A possibilidade de identificação da pessoa em relação ao bem que integra seu patrimônio jurídico consiste na realização do princípio da dignidade humana. Com a matrícula devidamente registrada a pessoa possui não apenas existência jurídica, mas econômica, uma vez que a sociedade consumista e globalizada exige a propriedade como condição de inserção econômica e de participação no mercado capitalista.

Em complemento, o referido autor menciona que “o acesso à propriedade propicia crédito, identificação geográfica, estabilidade no meio social – fatores essenciais ao crescimento e à melhoria da condição de vida de toda família”.

O legislador busca obedecer a uma forma de convalidar as áreas urbanas tomadas por grupos de pessoas com direito já firmado; necessitando de regularização, pois tal fato não pode ser desfeito devido a coletividade necessitar de inclusão socioeconômica.

A posse, acerca da usucapião coletiva, deve ser mansa, pacífica e exercida pelo prazo de cinco anos ininterruptos.

A modalidade supracitada dá ao possuidor uma fração da propriedade de modo que admita a urbanização da área com sua totalidade

Os pré-requisitos desta modalidade são cumulativos, sendo: área urbana com mais de 250 m²; população de baixa renda; impossibilidade de identificar os limites de cada terreno ocupado; posse mansa, pacífica e ininterrupta; lapso temporal de 05 anos.

¹³⁵ Idem, p.338.

¹³⁶ Ibidem, p.354-355.

c) Usucapião especial urbana familiar

Em meados de 2011, entrou em vigor a Lei n. 12.424, na qual, introduziu o art. 1.240-A no Código Civil; sobrepondo uma nova espécie de usucapião no ordenamento jurídico denominada de especial urbana por abandono do lar conjugal, conhecida também como usucapião familiar, usucapião pró-família e ainda por usucapião conjugal.

Desse modo, o intuito da usucapião familiar seria garantir a habitação dos cônjuges e conviventes que foram abandonados pelo seu companheiro.

Nesta modalidade o legislador não tende a proteger o cônjuge abastado e/ou convivente rico; que após desamparo esteve em um dos imóveis residencial do casal, pois tem outras propriedades em comum.

Atentando para o posicionamento da doutrina Fábio Caldas Araújo ressalta que:

Tanto é assim que, para usucapir, a lei exige, quanto ao usucapiente, não ser ele proprietário de outro imóvel urbano ou rural, e quanto ao bem objeto da aquisição, que a área não ultrapasse o limite máximo de duzentos e cinquenta metros quadrados, vedando, ainda, que o mesmo possuidor seja beneficiado mais de uma vez pela usucapião¹³⁷.

Trata-se, conseqüentemente, de mais uma maneira de promover o direito fundamental à moradia e a dignidade da pessoa humana. O intento do legislador é blindar a família.

4.2 O *animus domini* da usucapião especial urbana

A primeira condição para essa modalidade de usucapião é o do *animus domini*, ou seja, o prescribente deve ter como sua, com intenção de dono e a área urbana necessita conter até duzentos e cinquenta metros quadrados¹³⁸.

¹³⁷ Ibidem, p. 399.

¹³⁸ Ibidem, p. 268.

4.3 A posse deve ser contínua e sem oposição

O art. 183 da CF preceitua que a *posse ad usucapionem* há de ser ininterrupta e sem oposição, pelo período de cinco anos. Logo a posse do prescribente deve ser contínua (ininterrupta) bem como mansa e pacífica (sem oposição).

Nesse sentido José Carlos de Moraes Salles afirma que:

A posse do prescribente deve ser justa, ou seja, adquirida sem as eivas da violência, da clandestinidade ou da precariedade. Posse adquirida com violência ou clandestinidade é posse injusta e não serve à usucapião¹³⁹.

4.4 A posse deve ser pessoal e para a moradia do prescribente ou de sua família

A posse do prescribente há de ser pessoal, o que procede da declaração de utilização do imóvel (área urbana) para sua moradia ou de sua família. Destarte, não vale para esta modalidade a posse ser exercida por intermédio de preposto ou de terceiro. Todavia, o requisito da moradia é indispensável.

Nesse sentido José Carlos de Moraes Salles afirma que:

Se ao invés de morar no imóvel, vier utilizá-lo unicamente para fins comerciais, industriais ou de prestação de serviços, a posse assim exercida não será *ad usucapionem*, pelo menos com esteio no art. 183 da Carta Magna de República (e também no art. 1.240 do CC)¹⁴⁰.

O prazo desta espécie de usucapião é o de cinco anos (art. 183 da CF; art. 9º da Lei nº 10.257/2011 e art. 1.240 do CC), que concerne a não interrupção e à mansidão da posse¹⁴¹.

¹³⁹ SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de bens imóveis e móveis. 7 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.268-269.

¹⁴⁰ Idem, p. 271-272.

¹⁴¹ Ibidem, p.274.

4.5 Extensão da área

Quanto à extensão, o art. 183 da CF (art. 9º do Estatuto da Cidade e o art. 1.240 do CC) preconiza o tamanho de até 250 m² em zona urbana.

Desta forma cabe mencionar José Carlos de Moraes Salles que “a inteligência correta dos limites usucapíveis com fundamento nesse preceito é a de que o imóvel não poderá ter mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, seja de terreno, seja de área construída” ¹⁴².

¹⁴² Ibidem, p. 274-275.

5. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DO LAR CONJUGAL

A Lei nº 12.424/11 do “Programa Minha Casa Minha Vida” introduziu no código civil o art. 1.240-A que se trata da usucapião urbana por abandono do lar conjugal.

Desse modo é o teor do artigo:

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-conjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-a 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 taxa, 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 a qualquer título ou denominação. VETADO. Lei nº 12.424, de 16-6-2011 (república no *DOU* de 20-6-2011)¹⁴³.

Em síntese, conforme se extrai do novo dispositivo legal a usucapião familiar requer um imóvel com até duzentos e cinquenta metros quadrados; seja utilizado pela família; que sejam casados ou vivam em união estável; que ocorra o abandono efetivo do lar por um dos cônjuges ou conviventes; que tenha a posse direta daquele que permanece no bem por dois anos e, por fim, que ele não seja proprietário de outro imóvel – urbano ou rural. A boa-fé e o justo título, mais uma vez, são presunções absolutas.

O mais novo texto do Código Civil, o art. 1.240-A, acrescido pela Lei nº 12.424/11, pode até parecer uma norma de direito real, mas a questão vai

¹⁴³ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 210.

influenciar diretamente nas sociedades conjugais brasileiras quando em crise¹⁴⁴.

Contudo, a menção desta lei é, que separados de fato, se nenhum dos cônjuges ou companheiros tomar nenhuma providência no prazo de dois anos, aquele que ficou no bem, vai poder usucapir a meação do outro, e se tornará, desse modo, proprietário integral.

5.1 A Lei nº 12.424/11 e o teor do art. 1240-A do Código Civil

O nosso ordenamento jurídico sempre conteve o aspecto da usucapião para a aquisição da propriedade através da posse, inclusive o Código Civil Brasileiro de 1916 (autoria de Clóvis Beviláqua) passou a mesma visão para vigente Código Civil (autoria do Professor Miguel Reale) conforme previsto no art. 1238 e seguintes; onde disciplinam os variados meios de adquirir o bem imóvel pela usucapião, pela prescrição aquisitiva¹⁴⁵.

Ocorre que com o advento da Lei nº 12.424 (16.06.2011), surgiu uma nova figura de usucapião entre cônjuges; denominada de usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal. Aliás, na qual inseriu novo artigo ao Código Civil o 1240-A.

O § 2º deste artigo foi vetado devido ao entendimento de que seria um dispositivo inconstitucional que violaria capacidades tributárias dos Estados; portanto, agravaria o acordo federativo e em especial o art. 236, da Constituição Federal. No mais há uma redundância jurídica neste pelo teor de sua redação.

Tal lei impetra um escopo de privilegiar o cônjuge ou o companheiro que continuou ocupando a propriedade do casal como residência própria e de sua família, contra aquele que abandonou o lar.

Aquele que permanece é o que protege os filhos e a família mantendo-a unida; assim sendo, merece a regalia da lei. Tal advento é mais comum ocorrer com as mulheres.

¹⁴⁴ Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/19659/primeiras-impressoes-sobre-a-usucapiao-especial-urbana-familiar-e-suas-implicacoes-no-direito-de-familia>> Acesso: 26/05/2014 às 00:58 h.

¹⁴⁵ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.144.

Antonino Moura Borges acrescenta ainda que “aquele que abandona o lar comete a violação dos deveres do casamento ou da união estável, em especial quanto à assistência material e por isso, incorre na perda do direito pelo decurso do biênio”¹⁴⁶.

O esclarecimento da lei ao nominar esta modalidade de usucapião estabelece que a mesma não se resume só aos legitimamente casados, mas aos consortes em união estável; porque este tipo de sociedade foi também amparada pela Constituição Federal, vigente.

Conforme a *mens legis* no tocante a este abandono, o abandono tem de ser injustificado e também, com *animus* de não retornar.

O consorte que abandona o lar é penalizado pela lei penaliza com a perda dos direitos de meação.

Em complemento, Antonino Moura Borges prima que:

Trata-se de uma espécie de usucapião, complementarmente diferente das demais formas ou espécies, apenas assemelhando à usucapião especial constitucional do art. 183, da Constituição Federal, sobre imóveis urbanos¹⁴⁷.

O legislador brasileiro sempre cuidadoso com a ciência jurídica resolveu inventar este instituto jurídico considerando a *mens legis* do art. 6º da Constituição Federal, quando trata dos direitos sociais fundamentais considera a casa de moradia como integrante da dignidade humana.

Fábio Caldas de Araújo garante:

Inicialmente vale frisar que a previsão da usucapião em prazo abreviadíssimo representa autêntico desdobramento da usucapião especial urbana, especialmente quando visualizada dentro do contexto normativo em que foi inserida. A criação do programa “Minha Casa, Minha Vida” é oriunda da Lei 11.977/2009, e a usucapião familiar é apenas uma das muitas alterações realizadas no seu texto por meio da Lei nº 12.424/2011. Isso não significa que a usucapião especial familiar semente possa ser requerida se houve prévia declaração de usucapião especial urbana. Na verdade, não existe esta condição, embora pareça ser uma consequência natural¹⁴⁸.

¹⁴⁶ Idem, p. 145.

¹⁴⁷ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.144-146.

¹⁴⁸ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 369.

Igualmente, aplica-se o artigo 1.240-A do CC às uniões homoafetivas. Segundo determinou o STF no julgamento da ADI 4277 e da ADPF 132/RJ, publicada em 17/10/2011, interpreta-se o art. 1.723 do CC conforme a CF para distender a união homoafetiva os mesmos consectários jurídicos da união estável.

Art. 1.723. É reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família¹⁴⁹.

Conforme entendimento reconhecido pelo Enunciado nº 500 do Conselho de Justiça Federal (CNJ): “A modalidade de usucapião prevista no artigo 1.240-A do CC pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive a homoafetivas”¹⁵⁰.

De agora em diante, para impedir a medida repressiva punitiva da perda da compropriedade, o cônjuge ou convivente que deseje sair do lar carecerá, com base nos artigos 1.562 do CC e 888, VI, do CPC 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.

Art. 1.562. Antes de mover a ação de nulidade do casamento, a de anulação, a de separação judicial, a de divórcio direto ou a de dissolução de união estável, poderá requerer a parte, comprovando sua necessidade, a separação de corpos, que será concedida pelo juiz com a possível brevidade¹⁵¹.

Art. 888. O juiz poderá ordenar ou autorizar, na pendência da ação principal, ou antes, de sua propositura:
[...] VI – o afastamento temporário de um dos cônjuges da morada do casal; [...] ¹⁵².

A finalidade consistiu em separar a defesa de sua inércia no biênio legal, legitimando a extinção do convívio sem a falha do ilícito do “abandono do lar”, enfim o juiz deferirá a vontade só com base no término da afetividade.

¹⁴⁹ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 234.

¹⁵⁰ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6: Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.406.

¹⁵¹ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 227.

¹⁵² Idem, p. 326.

Do mesmo porte, há outra opção do cônjuge ou companheiro permanecer no único imóvel do casal, ainda que a relação tenha terminado para o mesmo não tenha prejuízo quanto seu direito.

Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald esclarece que “infelizmente, torna-se crível enraizada no imaginário popular de que quem sai de casa “não terá mais direito a nada”¹⁵³.

5.2 A proteção pela usucapião familiar

Acerca do assunto Fábio Caldas de Araújo menciona que:

Apesar de parecer contraditório, é possível afirmar que a usucapião familiar poderá representar instrumento de proteção para os integrantes da família. Há uma necessidade de regularização da situação jurídica em relação, ao cônjuge abandonado, o qual costumeiramente acaba sendo representado pela mulher, que também está na guarda dos filhos¹⁵⁴.

O instituto não se contorna para os casais que estão separados temporariamente por problemas de relacionamento. A separação fática sem o “*animus* de rompimento” não distingue o abandono.

O referido autor afirma que “o abandono do lar pelo cônjuge consiste em violação grave para a relação jurídica de casamento”.

Conforme indicado o art. 1566, II do Código Civil estabelece que:

Art. 1.566. São deveres de ambos os cônjuges:
[...] II – vida em comum, no domicílio conjugal; [...]¹⁵⁵

O casamento ou a união estável apontam a escolha da vida conjugal, que pode ser concretizada pelo contrato de casamento ou pela união estável.

Em oportunas palavras Fábio Caldas de Araújo cita que:

Mesmo sem a alusão documental a união estável é reconhecida e equiparada à sociedade conjugal, nos termos do art. 226 da CF de

¹⁵³ FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.406.

¹⁵⁴ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 369.

¹⁵⁵ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 227.

1988. Por este motivo, o art. 1240-A do CC faz referência ao abandono do ex-cônjuge ou ex-companheiro¹⁵⁶.

A previsão do art. 1240-A concebe mais que um amparo simplesmente pessoal e individual. Na maior parte dos casos o cônjuge ou companheiro que permanece na propriedade precisa prover a família, pois o abandono do lar compromete toda a estrutura da família.

Contudo, nada mais lícito que admitir a regularização da propriedade então habitada pelo casal, para firmar a ocupação em relação ao cônjuge abandonado. Logo essa espécie de usucapião abreviada impede o fracionamento de um imóvel que abrange extensão mínima para moradia, conservando o bem de família em benefício daquele que continuou na propriedade¹⁵⁷.

Todavia, o imóvel que será parte da usucapião poderia ter outra destinação se a separação do casal partisse por meios legais, o que atentaria a obrigação de analisar o regime de bens do matrimônio. Aliás, a hipótese do art. 1240-A narra a respeito exclusivamente do domínio usado para moradia, não tendo nenhuma relação com os demais bens que compõem a sociedade conjugal¹⁵⁸.

5.3 Pressupostos da usucapião

Fábio Caldas de Araújo para justificar o ingresso do pedido em juízo, ou seja, para usucapir a parte pertencente ao ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, é necessário provar os alguns requisitos, tais como:

- 1) Possessor - o ex-cônjuge ou ex-companheiro que permanecer como possuidor direto e exclusivo de um imóvel urbano de até 250 m².
- 2) *Usus in propter rem* - utilizando o imóvel para a sua moradia e de sua família.
- 3) *Lapsus temporis* - pelo prazo de 02 (dois) anos ininterruptos e sem oposição.
- 4) *Proprietas pro indivisa* - o imóvel deve ser em comum com ex-cônjuge ou ex-companheiro.
- 5) *Animus abandonandi* - o ex-cônjuge, ou ex-companheiro tenha abandonado o lar.

¹⁵⁶ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 370.

¹⁵⁷ Idem, p. 370

¹⁵⁸ Ibidem, p. 371.

6) *Immobile Uno* - não possuir outro imóvel urbano ou rural¹⁵⁹.

Destarte, essa modalidade de usucapião só pode ser usada uma vez.

Necessitamos atentar para as expressões do preceito para configurar a probabilidade de usucapir, senão observemos nos próximos parágrafos.

Ocorre que a lei utiliza a expressão *ex deste modo* o faz para expressar que possui um rompimento ou a quebra da união conjugal ou do relacionamento de fato que configurava o casal como marido e mulher. Contudo, *ex* é aquele que largou, não é mais cônjuge ou companheiro.

No mais o possuidor, segundo significado do Código Civil, art. 1.196 “é aquele que tem de fato, alguns dos poderes inerentes ao domínio”.

Destarte são o *jus utendi, fruendi et abutendi* (ter, desfrutar ou usar e dispor); por conseguinte, o possuidor é aquele que continua utilizando a propriedade como sua moradia e de sua família¹⁶⁰.

5.4 Requisitos da usucapião familiar

A previsão do art. 1.240-A do CC admite a usucapião como um desenvolvimento da usucapião especial urbana consumada pelo casal.

Entretanto, nada impede que o casal tenha obtido a propriedade de modo oneroso e em seguida tenha sido configurada a situação de abandono.

Em suma, Fábio Caldas de Araújo:

O texto legal não exige que o homem ou a mulher tenham previamente participado de processo de usucapião especial urbana para acesso à usucapião familiar. O importante é que os requisitos objetivos estabelecidos pelo art. 1.240-A sejam obedecidos¹⁶¹.

¹⁵⁹ *Ibidem*, p.371.

¹⁶⁰ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.146-147.

¹⁶¹ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 370.

a) Posse direta

O ex-cônjuge ou ex-companheiro que continuou no imóvel deverá preencher a posse direta a respeito da propriedade abandonada. Trata-se da forma de *possessio ad usucapionem*, nos moldes do art. 1.196 do CC¹⁶².

A expressão “posse direta”, aplicada pelo texto, não mostra, a semelhança de opinião com a figura prevista pelo art. 1.197 do CC, uma vez que não se apresenta a divisão.

A posse deverá ser direta quanto ao exercício fático, contínua e justa.

A posse justa mostra aparência diferenciada para a usucapião familiar, é isenta de vícios: sem violência, clandestinidade e precariedade. Nesse sentido, ela não poderá ser violenta; pois, a violência significa expulsão. Assim, o ex-cônjuge ou ex-companheiro não poderá ter sido expulso do lugar, se configurada violência impede o curso do lapso de usucapião.

A posse deverá ser pública, não há como afirmar a ilegitimidade em caso de abandono. Enfim, o direito foi exercido publicamente por ambos, até o momento em que foi interrompida pelo cônjuge ou companheiro que saiu do imóvel¹⁶³.

A posse não poderá ser precária. Este quesito não revela, visivelmente, maiores dificuldade quando o abandono for configurado.

Enfim, a posse direta exercida pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro que continuou no imóvel não provirá de nenhuma outra relação legal estendida. De outra forma, nenhum acordo precedente realizado pelo casal e que tenha gerado o afastamento da propriedade poderá contagiar a posse direta desempenhada pelo cônjuge ou companheiro que pleiteia a usucapião.

Fábio Caldas de Araújo faz referência:

Em algumas situações o casal poderá ter elaborado uma minuta ou acordo para regular a separação de fato, que antecede o fim da sociedade conjugal. Este acordo poderá ser escrito ou verbal. Isto impede a consumação da usucapião, uma vez que a parte contrária estaria sendo surpreendida. A posse seria precária e imprestável para o pedido de usucapião¹⁶⁴.

¹⁶² Idem, p.371.

¹⁶³ Ibidem, p. 371.

¹⁶⁴ Ibidem, p. 371.

b) Limitação do imóvel e do pedido

O pedido simplesmente poderá ser efetivado uma única vez. Deste modo, ainda que o usucapiente venda o imóvel e contraia novo casamento, não terá capacidade mais discutir que o usucapiente, não poderá mais pleitear a usucapião familiar.

Fábio Caldas de Araújo faz menção:

Da mesma forma, se o casal tiver mais de um bem imóvel que esteja dentro do acervo que envolva a partilha, a usucapião não terá cabimento. O objetivo da lei é acolher a proteção para o hipossuficiente. O imóvel não poderá ultrapassar 250 m², sendo válidas as considerações traçadas sobre o tema no que tange à usucapião especial urbana individual¹⁶⁵.

c) Abandono voluntário e involuntário

Apenas o abandono voluntário deixa a consumação da usucapião pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro. O art. 1.573 do CC determina: “Podem caracterizar a impossibilidade da comunhão de vida a ocorrência de algum dos seguintes motivos: [...] IV – abandono voluntário do lar conjugal, durante um ano contínuo [...]”¹⁶⁶.

O abandono involuntário sucedido de ameaça, coação, dolo ou qualquer ato que demonstre que o cônjuge não almejava se separar do lar impede a configuração da usucapião.

No mesmo sentido, há ação judicial que produza o afastamento do lar, como na hipótese do art. 22, II, da Lei nº 11.340/2006, ou em circunstância de concessão de medida cautelar (art. 888, VI do CPC), há causa impeditiva da fluência do prazo prescricional.

Outra restrição a ser notada diz respeito ao abandono voluntário legal. O art. 1.569 do CC é expresso: “O domicílio do casal será escolhido por ambos os cônjuges, mas um e outro podem ausentar-se do domicílio conjugal para atender a encargos públicos, ao exercício de sua profissão, ou a interesses particulares relevantes” (grifos nossos).

¹⁶⁵ Ibidem, p. 372.

¹⁶⁶ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 227.

Desse modo, o abandono com causa justificada tem prazo prescricional e não poderá fluir. Isto ratifica que o instituto não determina insegurança preconizada por alguns juristas¹⁶⁷.

A separação judicial ainda persiste, embora não ser mais necessária essa fase como condição fundamental para o pedido do divórcio.

A Emenda Constitucional nº 66/2010 apenas admitiu a dissolução da sociedade conjugal pelo divórcio, independente de prazo prévio de separação. Isto não expressa que a separação tenha desaparecido como instituto por revogação do art. 226, § 6º, da CF de 1988. São institutos diversos e com propósitos diferenciados¹⁶⁸.

Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.
§ 6º O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio¹⁶⁹.

Portanto, o abandono do lar deve ser voluntário e injustificado; podendo assim gerar a perda do imóvel, deixando desamparado aquele que ficou no imóvel.

O abandono do lar por 01 (um) ano contínuo caracteriza a impossibilidade da comunhão de vida.

Conforme a jurisprudência brasileira, para que haja a dissolução do casamento ou união estável basta somente a vontade de um dos cônjuges ou conviventes.

Assim o abandono não deve ser encarado apenas como ausência física do imóvel, mas sim como descumprimento de suas obrigações.

d) Tempo

O prazo exigido para a consumação da usucapião será muito curto, de apenas dois anos. A fluência do prazo dependerá da inexistência de causa obstativa, conforme exposição supra.

¹⁶⁷ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 372.

¹⁶⁸ Idem, p. 372-373.

¹⁶⁹ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Constitucional, p. 87.

Desse modo, o motivo previsto pelo art. 197, I, do CC necessita ser perfeitamente aplicada no caso concreto. A probabilidade de usucapião entre cônjuges não constitui a revogação do art. 197, I, do CC.

Art. 197. Não corre a prescrição:

I – entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal; [...]¹⁷⁰

No mais, expõe uma explicação finalística na aplicação do dispositivo. A suspensão da fluência do prazo de prescrição aquisitiva ou extintiva continua enquanto a sociedade conjugal dure. Com rompimento fático, com *animus* definitivo de separação, não existe motivação admissível para não acolher sua incidência¹⁷¹.

Muitos casais se separam e não legitimam a posição legal do rompimento da sociedade conjugal. O art. 1.830 do CC é uma manifestação clara deste exemplo, que provoca inúmeras confusões que abordam as mais alteradas circunstâncias.

Art. 1.830. Somente é reconhecido direito sucessório ao cônjuge sobrevivente se, ao tempo da morte do outro, não estavam separados judicialmente, nem separados de fato há mais de dois anos, salvo prova, neste caso, de que essa convivência se tornara impossível sem culpa do sobrevivente¹⁷².

Nesse sentido, Fábio Caldas de Araújo entende que:

A inexistência de dissolução do vínculo conjugal acarreta problemas que atingem a seguradora, que não sabe para quem pagar o seguro de vida quando inexistente apólice especificada ou o INSS, para definir quem é a viúva que terá direito ao recebimento da pensão¹⁷³.

5.5 Finalidades da Lei nº 12.424/11

Nas palavras de Antonino Moura Borges o escopo da lei seria:

¹⁷⁰ Idem – Código Civil, p. 164.

¹⁷¹ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p.373.

¹⁷² Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 239.

¹⁷³ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 373.

A moradia própria e também da família, inclusive, é certo pensar que todo aquele que permanece na residência, geralmente é o cônjuge abandonado que permaneceu com os filhos e demais entes da família, dando o necessário amparo e então merece o prêmio da lei¹⁷⁴.

5.6 Quanto à inconstitucionalidade da Lei nº 12.424/11

O art. 1240-A se mostra conflitante com a CF vez que abre a discussão da culpa na seara do Direito de Família tema ultrapassado pela EC 66/10: “Estado não deve interferir nas relações estritamente privadas” que é o caso do casamento ou união estável; não se sabe o porquê o legislador inseriu esta norma¹⁷⁵.

Sancionar patrimonialmente suposto culpado é acirrar ainda mais os ânimos daqueles que sequer conseguem conviver de maneira sadia.

Maria Berenice diz que “boas intenções nem sempre geram boas leis, não se pode dizer outra coisa da recente lei nº 12.424/11, com nítido caráter protetivo, provocou um enorme retrocesso”¹⁷⁶.

Logo, em consequência, de não mais querer dar continuidade naquela relação afetiva, ausentando-se do lar, a norma aparece como meio de aplicar uma sanção civil/patrimonial aquele que o fez.

Sanção esta, que não leva em conta as possibilidades que adiante restará demonstrada de alguém que sai de casa, porém por outros motivos que não o de simples desejo de abandono de lar.

Assim, seria uma forma de pressionar a pessoa que não mais reside no lar a realizar a partilha de bens. Uma norma não pode e não deve ter esse condão de pressionar as pessoas, que não mais possuam condições de convivência mútua, a viver sob o mesmo teto apenas para preservar um direito seu, patrimonial.

No que tange a inconstitucionalidade do art. 1240-A, podemos notar que fere o princípio da igualdade e princípio da liberdade.

¹⁷⁴ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.147.

¹⁷⁵ Disponível em: <<http://direitoemvoga.blogspot.com.br/2013/04/aspectos-inconstitucionais-da-usucapiao.html>> Acesso: 25/05/2014 às 20:00 h.

¹⁷⁶ Disponível em: <<http://nossodireito.wordpress.com/2011/08/>> Acesso: 25/05/2014 às 20:10 h.

Quanto à lesão ao princípio da igualdade, prevê apenas a usucapião familiar para imóveis urbanos, esqueceu o legislador de abarcar as propriedades rurais ferindo a isonomia e igualdade, conforme art. 5º, I, CF. Discriminando com aqueles que vivem em área rural.

Quanto à lesão ao princípio da liberdade, ao impor uma sanção patrimonial aquele cônjuge que não mais pretende continuar o enlace conjugal se mostra como um obstáculo para que os indivíduos exerçam seu direito a liberdade.

Quanto à diminuição do prazo para usucapir imóvel urbano, não se faz sentido na usucapião entre cônjuges haver um prazo menor que o previsto na Constituição que é de 05 (cinco) anos, em discordância com a regra válida para usucapião de terceiros.

No mais, questões emocionais e afetivas não podem ser tomadas por decisões rápidas, já que é o fim do relacionamento impede essa agilidade.

Alguns doutrinadores acha correto culpar, enquanto outros não.

5.7 Quanto ao imóvel já adquirido pelos cônjuges ou conviventes por herança ou por esforço pessoal

Os imóveis adquiridos antes do matrimônio ou por herança não podem ser usucapidos pela modalidade de usucapião familiar; salvo se seus bens e de seu marido/esposa se comunicam, conforme o regime de casamento.

Se houver benfeitorias realizadas no imóvel de um dos cônjuges durante o casamento, o que pode ser feito é uma parte indenizar a outra; mas nunca caberá usucapião.

A usucapião familiar trata-se de uma modalidade de um condômino em face do outro. Esta modalidade é voltada apenas aos imóveis fruto de enlaces conjugais.

Deste modo, não estão contemplados com a usucapião familiar os casais que adquirirem o imóvel antes da união estável ou casamento, somente é válida usucapir de imóveis adquiridos durante o casamento.

Também não estão contemplados com o mesmo direito os casais que se separaram antes da Lei, ou seja, antes de 16 de junho de 2011.

5.8 O que requerer e como requerer na usucapião familiar

O cônjuge abandonado vai requerer a parte do imóvel que cabe ao outro, ou seja, 50% do imóvel.

O imóvel é requerido por via judicial após o divórcio ou declaração de término da união estável. A parte requerente deve provar que houve a relação e a separação de fato.

A sentença judicial deverá ser levada a cartório de imóveis para averbação (anotação) à margem da matrícula imobiliária do imóvel.

Quando se impetra a ação de usucapião interrompe-se o prazo.

5.9 Princípios que protege a Lei nº 12.424/11

Os princípios fundamentais que regem a usucapião familiar são o princípio da dignidade humana e o princípio da moradia.

O princípio da dignidade humana visa que as pessoas têm necessidades vitais a serem atendidas.

Já o princípio da moradia protege o mínimo existencial daquele que nada possuía e foi abandonado.

5.10 Dos requisitos formais do processo

O procedimento para a ação de usucapião familiar segue o rito comum ordinário.

A petição inicial que deve ser preparada segundo o art. 282 e 283, do CPC deverá ser demonstrado *in causa petendi*, todos os pressupostos *ut retro* referidos, para legitimar o pedido quanto às condições da ação, as quais são o interesse de agir, a *legitimatío ad causam* e a possibilidade jurídica do pedido; combinado com o art. 942, ainda, do mesmo diploma.

Art. 282. A petição inicial indicará:

I – o juiz ou tribunal, a que é dirigida;

II – os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu;

III – o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV – o pedido, com as suas especificações;

V – o valor da causa;

VI – as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;
VII – o requerimento para a citação do réu.

Art. 283. A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação¹⁷⁷.

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do artigo 232¹⁷⁸.

Os documentos essenciais que devem instruir a inicial, se não acompanhá-la, fere de morte o art. 283, da Lei instrumental Civil. São eles:

- a) planta do imóvel acompanhada de memorial descritivo devidamente elaborado por engenheiro autorizado com rumos graus e distâncias, e que demonstre todas as características e confrontações necessárias segundo o sistema atual do georreferenciamento implantados pela Lei nº 10.267/01, inclusive no memorial constar as benfeitorias. O rigor da medição é necessário para elaboração da matrícula no caso do autor sair vencendo no pleito judicial.
- b) a certidão de propriedade de inteiro teor, obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis do local da situação do imóvel, para provar que o imóvel é realmente domínio particular (ager privatus) e, portanto, suscetível de ser usucapido (res habilis).
- c) prova da posse (jus possessionis) com juntada de documentos diversos, dentre os quais é costume juntar a prova das quitações tributárias que recai sobre a propriedade, bem como oferecer o rol de testemunhas que se pretenda ouvir em audiência (probatio probata)¹⁷⁹.

Não obstante o rol supracitado, a documentação necessária para instruir processos de usucapião pode variar de acordo com a região e o entendimento de cada juiz.

Por isso, veremos o entendimento jurisprudencial e rol exigido por tribunais e defensoria pública:

CONSTITUCIONAL. PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO URBANA. IMÓVEL FINANCIADO PELA CAIXA ECONOMICA. FEDERAL. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL. APRESENTAÇÃO. NECESSIDADE (ART. 942 DO CPC). INEDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. EXTINÇÃO DO FEITO.

¹⁷⁷ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 168.

¹⁷⁸ Idem, p.193.

¹⁷⁹ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.188.

ARTS. 284, PARÁGRAFO ÚNICO, E 267, I, DO CPC. I - A planta de localização e o memorial descritivo são documentos essenciais para se verificar a correta localização do imóvel e a de seus confinantes, não se prestando para tanto a planta baixa, pois não traz os dados necessários para demonstrar o correto endereço, a área e os imóveis que com ele fazem divisa. II - Se não se pode identificar corretamente as propriedades limítrofes ao imóvel usucapiendo, também não é possível comprovar, extirpe de dúvidas, que fora corretamente promovida a citação de todos os litisconsortes passivos necessários. III - O não cumprimento da determinação de adequação da peça inicial aos requisitos dos arts. 942 e 943 do CPC enseja o indeferimento da inicial, consoante o parágrafo único do art. 284 do CPC, bem como a extinção do feito, por ausência de interesse de agir, a teor do art. 267, VI, do CPC. IV - **RECURSO DE APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.** Processo: AC 1329 GO 2007.35.01.001329-0. Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL JIRAIR ARAM MEGUERIAN. Julgamento: 06/08/2012. Órgão Julgador: SEXTA TURMA. Publicação: e-DJF1 p.341 de 27/08/2012.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Processo civil. Usucapião. Documentos indispensáveis à propositura da ação - Em ação de usucapião extraordinária (CC art. 1.238), os únicos documentos necessários à admissibilidade da petição inicial são: a planta do imóvel e a certidão do registro imobiliário com base no indicador real - A planta do imóvel é dispensável se houver elementos suficientes à localização e individualização do imóvel usucapiendo - Sendo o autor beneficiário da Assistência Judiciária cabe ao Juízo expedir ofício ao órgão competente para obter as certidões que entender devidas Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO**” . (TJSP, Agravo de Instrumento n. 0452601-69.2010.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. EgidioGiaccoia, j. 26/10/2010).

PROCESSO CIVIL – USUCAPIÃO - DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS À PROPOSITURA DA AÇÃO - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO – INDEFERIMENTO DA INICIAL - ARTS. 267, I, E 295, VI, DO CPC.1. Processo extinto sem julgamento do mérito, com base nos arts. 267, I, e 295, VI, ambos do CPC.2. São indispensáveis à propositura da ação de usucapião a juntada dos registros imobiliários, atualizados, do imóvel usucapiendo e dos demais imóveis confrontantes. 3. A sentença que indeferiu a inicial deve ser mantida se os autores não juntaram aos autos os documentos indispensáveis à propositura da ação, mesmo após ter sido dada oportunidade para emendá-la. 4. **APELAÇÃO DESPROVIDA.** (TRF – 2ª Região; AC 200102010122631, 3ª Turma, DJU 17/12/2002, pág. 265. Rel. Desembargador Federal Paulo Barata)¹⁸⁰

Afinal, precisam ser juntados com a inicial os documentos necessários tais como a escritura ou o contrato de aquisição do imóvel, a certidão do Registro Imobiliário (matrícula) inteiro teor, cópia do projeto (mapa) e memorial, bem como, quaisquer outros documentos a que se referem, tais como se habite, carnê de impostos e outros.

¹⁸⁰ Idem, p. 188-189.

Antonino Moura Borges determina em sua obra que a modalidade de usucapião familiar necessita dos seguintes documentos:

- 1) Cédula de identidade e CPF do requerente;
- 2) Comprovante de residência do (a) requerente;
- 3) Certidão de casamento ou nascimento do (a) requerente;
- 4) Escritura ou o contrato de aquisição do imóvel;
- 5) Certidão do registro imobiliário (matrícula) inteiro teor;
- 6) Cópia do projeto (mapa) e memorial;
- 7) Declaração identificando os confinantes (vizinhos do lado direito, esquerdo e fundo) do imóvel objeto de lide;
- 8) Prova da posse ininterrupta e sem oposição por, no mínimo, 02 anos (contas, IPTU);
- 9) Quaisquer outros documentos afins (habite-se, carnê de impostos e outros) ¹⁸¹.

O escopo da lei é privilegiar o cônjuge que continua na sua dignidade e castigar o cônjuge ou companheiro dissidente e que abandona o lar.

Para completar, necessitamos recomendar um modelo prático que tem como procedimento os modelos por nós preparados em outras espécies de usucapião¹⁸². (ANEXO 1 – Pag. 94-98)

5.11 Requerimentos Finais

Antonino Moura Borges destaca que:

No requerimento final (*conclusio*), no qual deverá o requerente pedir a citação, atendendo o *ius vocatio*, ou seja, chamamento dos réus ou requeridos a juízo para se defender no prazo legal, não só do *versus domino*, isto é, aquele, em cujo nome esteja matriculado o imóvel no Registro Geral de Imóveis da Circunscrição Imobiliária competente, mas também todos os confrontantes, inclusive pedir a citação editalícia de terceiros possíveis interessados e desconhecidos¹⁸³.

Assim nas palavras do mesmo autor, para completar o pedido, pedir a cientificação da Fazenda Pública nas três esferas de governo, como também dar conhecimento ao ilustre representante do Ministério Público na qualidade de custos *legis* e curador permanente dos registros públicos.

Um detalhe importante é que a relação dos confinantes ou confrontantes que necessitem ser citados deve sempre combinar com aqueles

¹⁸¹ Idem, p. 197.

¹⁸² Ibidem, p.148.

¹⁸³ Ibidem, p. 198.

constantes do memorial descritivo da área e do mapa ou planta vinculada com a exordial, bem comenta o mesmo autor.

Posto que a justificação prévia fosse desnecessária, poderá o interessado *ad cautelam*, ao mesmo tempo de requerer a usucapião, impetrar uma medida preparatória de alegação processual da posse conforme o art. 186, do CPC; a qual seria muito salutar para a própria segurança do sucesso da demanda a ser proposta posteriormente, já que perpetua a prova oral e impede que *in futurum* as pessoas possam ser influenciadas no curso da lide a mercê de manobras não recomendadas de interessados ou requeridos na causa¹⁸⁴.

Art. 186. A parte poderá renunciar ao prazo estabelecido exclusivamente em seu favor¹⁸⁵.

Na verdade, aquela audiência de justificação da posse foi eliminada pela mais recente modificação do Código de Processo Civil que silenciou a respeito dela.

Pelos fatos ora expostos Antonino Moura Borges, cumpre ressaltar que:

Praticamente, hoje em dia a ação de usucapião contém o rito ordinário e só diferenciado do procedimento ordinário pela exigência de seus pressupostos de ordem instrumental civil, ou seja, a prova de seus requisitos e a exigência de litisconsortes necessários¹⁸⁶.

O referido autor aduz que depois de efetivadas as citações e instaurada absolutamente a lide, o juiz define que as partes explicitem as provas que desejam produzir e a ação segue o fluxo normal na forma ordinária com o saneador deferimento de provas, até mesmo a pericial de vistoria.

De tal modo o mesmo lembra que a designação de audiência de instrução e julgamento, sempre é recomendável neste tipo de processo; até mesmo porque a ação é eminentemente fundamentada no fato da posse, portanto exige dilação probatória.

¹⁸⁴ Ibidem, p. 199.

¹⁸⁵ Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização. – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Código Civil, p. 284.

¹⁸⁶ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.200.

Realizada a audiência final, colhidas as provas orais, a seguir dada a palavra aos advogados das partes para os debates ou alegações finais, decorre a sentença definitiva, a qual, logicamente, servirá de título para ser matriculado no Registro de Imóveis em nome do autor, se este sair vencedor.

A natureza da sentença é declaratória e com ela termina o ofício do juiz.

A sentença só pode ser alterada ou reformada por meio do adequado recurso de apelação se alguma das partes não se satisfizer da procedência ou improcedência.

É o exercício do duplo grau de jurisdição com base no substancial princípio *tantum devolutum quantum appellatum*.

O autor ainda afirma que existindo decisão em acórdão competente, se não for unânime, competem ao inconformado os embargos infringentes ao mesmo Tribunal; que após julgado, poderá ainda ser intentado Recurso Especial e Extraordinário, que são simultâneos conforme o caso.

Acrescenta nestes termos Antonino Moura Borges que:

Algumas vezes os recorrentes não fundamentam suficientemente as razões dos recursos ou não demonstram os pressupostos necessários e por isso, os mesmos são indeferidos pelos Presidentes dos Tribunais de Justiça, que negam o recebimento para discutir ou o seguimento do recurso, pelo que, o recorrente poderá fazer uso do recurso de agravo de instrumentos para os Tribunais Superiores (STJ e STF) para que pronuncie sobre o cabimento ou não do Recurso e se recebê-lo julgar em seguida o recurso em questão¹⁸⁷.

Ressalta-se que os nossos tribunais superiores já adotaram que para o exercício da usucapião não se determina mais posse atual; satisfaz que se prove no curso do processo que conseguiu finalizar tempo suficiente da posse prevista em lei.

A usucapião pode ser declarada em defesa, especialmente quando o possuidor sofre uma ação reivindicatória, deste modo acrescenta a Súmula nº 237 do STF têm o seguinte teor: “O usucapião pode ser arguido em defesa”.

Se uma ação de usucapião incide sobre propriedade que faz limites com imóveis da União, a competência decorre para a Justiça Federal; assim

¹⁸⁷ Idem, p. 201.

sendo transcorre o mesmo quando a ação se instaura com a participação de qualquer dos seus Entes¹⁸⁸.

Consequentemente, para elaborar a inicial não se deve esquecer de justificar as condições da natureza e o tempo da posse para cada tipo de usucapião objetivado, quer extraordinária, quer ordinária, familiar ou no constitucional ou especial; visto que cada um deles tem suas peculiaridades e necessitam de documentos específicos¹⁸⁹.

Fábio Caldas assim sintetiza que:

Em virtude do trânsito em julgado, ou mediante excepcional decisão de antecipação de tutela, a sentença de usucapião será registrada no Cartório de Registro de imóveis competente. Adota-se aqui a competência absoluta que informa o art. 95 do CPC para o ajuizamento da ação de usucapião e para o registro de imóveis, nos termos do art. 169 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973): “Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório do imóvel, [...]”¹⁹⁰.

5.12 Posições jurisprudenciais

Contudo, para assegurar tal tema. Vejamos o entendimento jurisprudencial de tribunais sobre a usucapião familiar:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. RECONHECIMENTO DA MODALIDADE DE **USUCAPIÃO FAMILIAR**. INVIABILIDADE. QUESTÃO NÃO DEBATIDA NA INSTRUÇÃO. REDUÇÃO DA VERBA ALIMENTAR ARBITRADA EM FAVOR DA FILHA MENOR PARA A HIPÓTESE DE EMPREGO FORMAL.

CABIMENTO. 1. A manifestação judicial a respeito do pretendido reconhecimento da modalidade de **usucapião familiar**, no caso, acarretaria julgamento fora do pedido, uma vez que a temática não foi discutida no curso do processo, pois levantada pela apelante apenas em sede de memoriais, não tendo, ademais, sido objeto de instrução probatória para verificação do preenchimento dos requisitos legais. 2. A existência de outros dois filhos

¹⁸⁸ Ibidem, p. 202.

¹⁸⁹ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.197-202.

¹⁹⁰ ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 488.

menores, além da alimentada, autorizam, no caso, a redução da verba fixado para a hipótese de emprego formal, de 25% para 12% dos rendimentos do recorrente adesivo. APELO DESPROVIDO. RECURSO ADESIVO PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70056496755, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Moreira Lins Pastl, Julgado em 05/12/2013)¹⁹¹

Ementa: APELAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA E AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. **USUCAPIÃO ESPECIAL POR ABANDONO FAMILIAR.** RECONHECIMENTO. Ainda que a apelante não tenha tido vista de documentos juntados pelo apelado, não se verifica nisso cerceamento de defesa se os documentos em questão não são acolhidos pela sentença para decidir contra a apelante. Na hipótese, da falta de intimação sobre a juntada dos documentos não resultou nenhum prejuízo para a apelante. E sem prejuízo não há nulidade. Não há falar que a sentença padeça de ausência de prestação jurisdicional por não ter tratado de questão suscitada pela apelante apenas depois da prolação da sentença. Caso de réu/apelado que abandonou o lar e a família há mais de 20 anos atrás, deixando a ré/apelante residindo sozinha com os filhos comuns por todo esse tempo. Tratando-se de imóvel com área inferior ao limite legal, reconhece-se o direito à **usucapião** especial por abandono do lar. Inteligência do art. 1.240-A, do CCB. REJEITADAS AS PRELIMINARES, DERAM PROVIMENTO. (Apelação Cível Nº 70058681693, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rui Porta nova, Julgado em 10/04/2014)¹⁹².

5.12 Modelo de petição da ação (Usucapião familiar - 02 anos)

Anexo 1 – pág. 94 - 98.

¹⁹¹ Disponível em: <
<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=Usucapi%C3%A3o+Familiar>> Acesso: 25/05/2014 às 20:00 h.

¹⁹² Disponível em: <
<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=Inocorr%C3%Aancia+de+usucapi%C3%A3o+especial>> Acesso: 25/05/2014 às 20:14 h.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na segunda metade do século XX, a propriedade vem sendo tratada em face de sua função social. O novo Código Civil veio privilegiar a moradia e a realização de obras ou serviços de caráter produtivo com finalidade de aquisição de bens pela usucapião.

Atualmente as mudanças neste aspecto da usucapião foram necessárias, devido à modificação do ponto de referência da sociedade. Hoje não mais se pensa no indivíduo, e sim em sua dignidade humana.

Assim sendo, as menções e reflexões geradas acarretaram modificações de cláusulas gerais em cláusulas casuísticas, provendo máxima conexão com o ordenamento jurídico.

Com novos adventos em relação à propriedade, surgiu em meados de 2011, a Lei nº. 12.424; com o propósito de introduzir o art. 1.240-A no Código Civil; sobrepondo assim uma nova espécie de usucapião no ordenamento jurídico denominada de especial urbana por abandono do lar conjugal, conhecida também como usucapião familiar, usucapião pró-família e ainda por usucapião conjugal.

A mais nova modalidade de imediato parece ser um dispositivo de direito real ou das coisas, só que devido a alcance nas sociedades conjugais, vai tender ao direito de família.

O intuito desta lei constituiria garantir a moradia dos cônjuges e conviventes que foram abandonados pelo seu companheiro. O legislador motivou-se em propiciar o direito ao teto, reafirmando assim o direito fundamental de moradia e, tutelando, portanto, a dignidade da pessoa humana.

Tal lei impetra um escopo de privilegiar o cônjuge ou o companheiro que continuou ocupando a propriedade do casal como residência própria e de sua família, contra aquele que abandonou o lar.

Aquele que permanece é o que protege os filhos e a família mantendo-a unida; assim sendo, merece a regalia da lei. Tal advento é mais comum ocorrer com as mulheres, onde sobrevém somente em área urbana.

Nesse sentido, o teor do art. 1.240-A define que “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-a o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”; exerce o direito de usucapião especial urbana familiar.

Tal modalidade tem natureza de sua sentença declaratória e com ela termina o ofício do juiz. A sentença só pode ser alterada ou reformada por meio do adequado recurso de apelação se alguma das partes não se satisfizer da procedência ou improcedência.

Contudo, a menção desta lei é, que separados de fato, se nenhum dos cônjuges ou companheiros tomar nenhuma providência no prazo de dois anos, aquele que ficou no bem, vai poder usucapir a meação do outro, e se tornará, desse modo, proprietário integral.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, Fábio Caldas de. Usucapião / Fábio Caldas de Araújo. 2 ed. – São Paulo: Malheiros, 2013, p. 32.
- BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.149.
- BULOS, Uadi Lammêgo. Curso de direito constitucional. 4 ed. Reformulada e atualizada de acordo com a Emenda Constitucional n.57/2008. – São Paulo: Saraiva, 2009, p.503.
- COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil. P. 25-26.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito de Família. 26 ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.17 apud Clóvis Beviláqua, Código Civil Comentado, 1.ed., 1954, v.2, p.6.
- FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil - volume 6:Famílias. 6 ed. – Bahia: JusPODIVM, 2014, p.34.
- GARCIA, Wander. **Super-revisão: OAB – Doutrina Completa.** Indaiatuba: Editora Foco, 2013, p.429.
- GOLÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5: Direito das Coisas. – 6. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2011, p.259.
- LENZA, Pedro. Direito Constitucional Esquematizado. 16ª Edição.Revista atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 2012. p.995.
- PUCCINELLI Júnior, André. Curso de direito constitucional / André Puccinelli Júnior. 2 ed. – São Paulo: Saraiva, 2013, p. 245.

- RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*, 3. ed., São Paulo: Saraiva, 2003, p.170.

- SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.47 apud FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*, 3ª. Ed., 4 impr., p. 2038.

- SILVEIRA B UENO, Francisco. *Minidicionário da Língua Portuguesa*. 3ª ed. São Paulo: Editora Lisa S.A, 1989. p. 288. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6379> – Acesso em 02/05/2014 às 15:19 h.

- *Vade Mecum Universitário de Direito Rideel / Anne Joyce Angher, organização.* – 13. ed. – São Paulo: Rideel, 2013 - (série Vade Mecum) – Constitucional, p. 76.

- Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6379
Acesso em 02/05/2014 às 15:19 h.

- Disponível em: <<http://direitoemvoga.blogspot.com.br/2013/04/aspectos-inconstitucionais-da-usucapiao.html>> Acesso: 25/05/2014 às 20:00 h.

- Disponível em: <http://direitounipsorocaba.blogspot.com.br/2011/02/exercicios-de-direito-civil-efeitos-da.html> – Acesso em 19/05/2014 às 01:22 h.

- Disponível em: <<http://jornal.jurid.com.br/materias/noticias/juiz-garante-usucapiao-conjugal>> Acesso: 24/05/2014 às 15:00 h.

- Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/19659/primeiras-impressoes-sobre-a-usucapiao-especial-urbana-familiar-e-suas-implicacoes-no-direito-de-familia>> Acesso:26/05/2014 às 00:58 h.

- Disponível em:
<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=Direito+de+propriedade>
Acesso: 26/05/2014 às 00:09 h.

- Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/19659/primeiras-impressoes-sobre-a-usucapiao-especial-urbana-familiar-e-suas-implicacoes-no-direito-de-familia>> Acesso: 26/05/2014 às 00:58 h.

- Disponível em: <<http://nossodireito.wordpress.com/2011/08/>> Acesso: 25/05/2014 às 20:10 h.

- Disponível em:
<http://portuguesdidatico.blogspot.com.br/2011/08/usucapiao-ou-o-usucapiao.html> - acessado em 08/05/2014 às 02:27 h - Postado por Robério Fernandes às 16:36 em sábado, 20 de agosto de 2011

- Disponível em: <http://www.universocatolico.com.br/index.php?/missa-liturgia-eucaristica.html> – Acesso em 05/05/2014 às 23:30 h.

ANEXO 1 – PETIÇÃO INICIAL DA AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR (MODELO)

EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA _____ VARA DA FAMILIA COMARCA DE _____ - UF

_____, brasileira, casada, do lar, portadora do RG nº _____, SSP/UF, inscrita sob o CPF nº _____, residente e domiciliada na rua _____, nº _____, nesta cidade de _____ - UF, por seus advogados e procuradores que esta subscrevem *ut instrumentum* de mand. j. - _____, inscrito na OAB/MS sob o nº _____ e _____, inscrito na OAB/MS sob o nº _____, com escritório na Rua _____, nº _____, centro, em _____ / _____ (onde receberão as intimações de estilo), vem, com o devido respeito perante V. Exa. Para propor competente

AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR

Em desfavor de _____, brasileiro, casado, RG nº _____, SSP/UF, CPF nº _____, empresário, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, Bairro _____, em _____ / _____ tudo para o que passa a expor e ponderar o quanto segue:

CAUSA PETENDI

A peticionária é legítima possuidora de um imóvel urbano, consistente no lote de terreno nº 05, da quadra 11, do loteamento Jardim _____ em _____, medindo 10,00 metros de frente (e fundos), por 20,00 metros da frente aos fundos, (de cada lado), com área total de 200,00 metros quadrados, limitando-se ao Norte, com o lote 6; ao sul, com a rua _____; ao leste, com o lote 04 e ao Oeste, com a rua _____, onde construiu, juntamente com seu marido, uma casa rústica de residência, tendo cercado referido imóvel, plantado, residindo ali, após o abandono de cônjuge, somente com suas duas filhas, _____ com três anos e _____ com um ano e seis meses, sem contestação, nem

oposição, possuindo com seu, ou seja, *cum animus domini*, por mais de dois anos e seis meses ininterruptos, que é tempo suficiente para adquirir por usucapião familiar.

Esclarece que o referido imóvel é matriculado em nome do ex-cônjuge, ora ré, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de _____/____, matrícula nº R-01-125.128, do livro 2, fls. 333, em data de 30 de maio de_____.

Vale acrescentar que a peticionária possuiu o lote com muito trabalho junto com seu ex-marido, e vem pagando por todos esses anos os tributos que recaem sobre o mesmo.

Todas as benfeitorias inseridas no imóvel foram feitas pela requeute, no início ela e seu marido, ora em local incerto e não sabido, construí casa, cercas de divisa, pomar, enfim, tudo que ali existe e que demonstra sem sombra de dúvidas, posse direta e efetiva.

Por tais motivos, presentes os requisitos legais para o exercício da *actio ad usucapionem*, tais como:

- a) *Possessor* – O ex-companheiro que permanecer como possuidor direto e exclusivo de um imóvel urbano de até 250 m²;
- b) *Usus in propterrem* – Utilizando o imóvel para a sua moradia e de sua família;
- c) *Lapsus temporis* – Pelo prazo de 2(dois) anos ininterruptos e sem oposição;
- d) *Proprietaspro indivisa*–O imóvel deve ser em comum como ex-cônjuge ou ex-companheiro;
- e) *Animus abandonandi*– O ex-cônjuge, ou ex-companheiro tenha abandonado o lar;
- f) *Immobile Uno*. Não possuir outro imóvel urbano ou rural.

também não tem nenhum outro imóvel pelo tempo necessário, como também não tem nenhum outro imóvel urbano ou rural, nem que teve igual benefício anteriormente, de modo a atender todos os requisitos previstos no art. 1240-A do Código Civil, para adquirir o domínio por sentença.

Por esta razão, juntando o mapa e memorial do imóvel, bem como a

certidão de registro imobiliário, resta pedir ao Poder Judiciário que conceda o domínio pela posse a título de usucapião familiar, como é de direito.

DOS FUNDAMENTOS

A pretensão ora formulada encontra fundamento nas normas do artigo 1.240-A, do Código Civil Brasileiro, que assim está redigido.

“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.

O caso deste pedido é de usucapião familiar de prédio urbano individual, pelo que dispõe o artigo supracitado.

O processo está regulado pelo que dispõem os artigos 282, 283 e seguintes, do Código de Processo Civil, por este último, a autora e pondo a sua pretensão, carrega para o bojo dos autos com a inicial a certidão imobiliária para provar o caráter de coisa passível de ser usucapida (*res habilis*), a planta do imóvel em questão, requerendo a citação do ex-cônjuge supracitado.

A posse exercida é direta, adquirida de modo natural e por tempo hábil, permanecendo até os dias atuais *cum animus domini*.

Por tais motivos, presentes todos os pressupostos de ordem instrumental civil, bem como as condições da ação consistente no interesse de agir, *na legitimitio ad causam* e a possibilidade jurídica do pedido.

A posse nas lições dos ingleses e americanos representa 9/10 (nove décimos) do direito de propriedade (*possessionis nine tenths of the law*).

É por isso que o Legislador Brasileiro viu um inteligente modo de aquisição da propriedade pelo exercício da posse.

Leopoldino do Amaral Meira comunga o mesmo pensamento, justificando que:

- 1º. Quem obtém a posse é relevado de outra prova, L.16. Dod. De Probation, L.24, ff. de Reivindicat;
- 2º. A favor do possuidor da causa está toda a favorável presunção e não é obrigado a restituí-la enquanto o Autor não prova o seu domínio, L. 28, Cod. De Reivind;
- 3º. Não é o possuidor obrigado, por via de regra a mostrar o título de sua posse, L. 11, Cod. De Petit Hoered;
- 4º. Presume-se de boa- fé o possuidor enquanto se não prova o contrário, L. 18, ff. De Probat, L.30 Cod. De Evict; e muito mais,
- 5º. Quando possui por autoridade judicial, L. 11, ff. De Acquir. Velamitt. Possess e por isso,
- 6º. Lucra os frutos percebidos antes da *litiscontestação* no juízo petitorio, L.35, ff. De Rer. Divis;
- 7º. O possuidor pode defender a sua posse por autoridade própria, L.1, Cod. Unde vi, e desforçar-se do espólio, L.3 § 9, ff. De vi et vi armant.;
- 8º. Em igual causa é melhor a condição do possuidor, L. 2 § 9, ff. Ut Possidet;
- 9º. O possuidor presume-se senhor da coisa possuída, L.8 §1º, Cod. De Proscriptingitaannor;
- 10º. Em dúvida se deve julgar em favor do possuidor, L. 125 e 128 ff. De Reg. Jur.
- 11º. In pari causa *turpitudinis dantis, et accipientis* melhor est *conditio possidentis*, L.148, ff. De Reg. Jur. L.2, Cod. De Reivind.

O festejado Clóvis Beviláqua, referindo-se ao artigo 550 do Código Civil revogado, afirmou com brilhante categoria que as qualidades indispensáveis da posse: DEVE SER CONTÍNUA, SEM INTERRUPTÃO E NEM OPOSIÇÃO, EXERCIDA A TÍTULO DE DONO (Dir. das Coisas, § 4º nº IV).

A terminologia vem do Latim = *usucapere* – significa tomar pelo uso e, a *usucapio* – *praescripti longissimi temporis* – pelo que representa figura do saber jurídico dos idos tempos do Direito Romano, que sobreviveu com todo seu aformoseamento até os nossos dias atuais.

A jurisprudência socorre a pretensão:

Nas ações de usucapião o autor deve provar as confrontações da área do imóvel, para que o mesmo fique identificado. BA, vol. XII nº 31.713.

A petionária prova *quantum satis* os pressupostos de ordem instrumental civil para obterem a providência judicial de adquirir o domínio pela posse.

Com falta documentação anexada com a *petitioprincipii*, demonstraram o direito lídimo à usucapião.

DO REQUERIMENTO

Ex positis, pede a requer a V. Exa. que seja recebida a presente ação de usucapião familiar, processada na forma de lei, para determinar a citação de _____, já qualificada *in principio*, para responder nos termos da presente ação, contestá-la se quiser, dentro do prazo legal, sob pena de revelia e confesso quanto à matéria de fato, para finalmente, ser julgada procedente para declarar o direito à aquisição do domínio pela posse a título de usucapião familiar, servindo a sentença de título para a matrícula do imóvel, bem como ainda, condenando o réu ao pagamento de custas judiciais, honorários advocatícios e demais cominações legais.

Requer vistas as Ministério Público como custos legis para manifestar por exigência da lei.

Requer seja dado conhecimentos às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

Reque os benefícios do artigo 172 do CPC, para evitar a periclitção de direitos.

Requer os benefícios da justiça gratuita, porque a requerente é pobre na expressão jurídica da palavra, nos termos da lei nº 1.060/50, artigo 4º, conforme declaração inclusa, uma vez que não tem meios de arcar com despesas do processo e honorários de advogado sem privar-se do necessário.

Termos em que, D e A esta com os documentos inclusos, dando à causa o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) para efeitos fiscais e de alçada.

P. Deferimento.

Local e data.

Advogado - OAB¹⁹³

¹⁹³ BORGES, Antonino Moura. Usucapião. 3ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2013, p.326-331.

ANEXO 2 – REPORTAGEM

JUIZ GARANTE USUCAPIÃO CONJUGAL

A decisão tomou como base a Lei 12.424/2011, que regulamenta o programa Minha Casa Minha Vida e inseriu no Código Civil a previsão daquilo que se convencionou chamar "usucapião conjugal"

Fonte | TJMG - **Quinta Feira, 22 de Setembro de 2011**

Uma mulher divorciada ganhou na Justiça o direito ao domínio total e exclusivo de um imóvel registrado em nome dela e do ex-marido, que se encontra em local incerto e não sabido. A decisão do juiz Geraldo Claret de Arantes, em cooperação na 3ª Vara de Família de Belo Horizonte, tomou como base a Lei 12.424/2011, que regulamenta o programa Minha Casa Minha Vida e inseriu no Código Civil a previsão daquilo que se convencionou chamar de "usucapião familiar", "usucapião conjugal" ou, ainda, "usucapião pró-moradia".

Com a decisão, a mulher está livre para dar o destino que achar conveniente ao imóvel, que era registrado em nome do ex-casal. Esse novo dispositivo inserido no Código Civil prevê *"a declaração de domínio pleno de imóvel ao cônjuge que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar"*.

Foram juntados ao processo documentos que provaram o antigo casamento, o divórcio e o registro do imóvel em nome do ex-casal. A localização, o tamanho e o tempo de uso da casa pela mulher também foram observados pelo magistrado.

No pedido liminar à Justiça, a mulher comprovou ser portadora de doença grave, necessitando imediatamente do pleno domínio da casa onde vive para resolver questões pendentes. A não localização do ex-marido, comprovada nos autos, impedia qualquer negociação que envolvesse o imóvel.

Em seu despacho, o juiz determinou a expedição de mandado de averbação, que deverá ser encaminhado ao cartório de registro de imóveis, para que seja modificado o registro do imóvel¹⁹⁴.

¹⁹⁴ Disponível em: <<http://jornal.jurid.com.br/materias/noticias/juiz-garante-usucapiao-conjugal>>
Acesso: 24/05/2014 às 15:00 h.

ANEXO 3 – ARTIGO/SITE

ARTIGOS / TEXTO SELECIONADO PELOS EDITORES

Primeiras impressões sobre a usucapião especial urbana familiar e suas implicações no Direito de Família

Ricardo Henriques Pereira Amorim

Publicado em 07/2011. Elaborado em 06/2011.

Resumo: Elabora breves comentários acerca da usucapião especial urbana familiar, prevista no art.1.240-A do CC, e seus reflexos sobre as dissoluções familiares, dando-se especial atenção ao questionamento da culpa pela dissolução do vínculo afetivo. Analisa-se também a questão da justiça social com fincas no princípio da igualdade entre os consortes e na função social da posse. Palavras-chaves: Usucapião Familiar. Culpa. Igualdade. Justiça Social. Família.

O mais novo texto do Código Civil, o art.1.240-A, acrescido pela Lei 12.424/11, pode até parecer uma norma de Direito Real, mas a questão vai influir diretamente nas sociedades conjugais brasileiras, quando em crise.

O texto traz a seguinte situação, em apertada síntese: O casal mora em casa própria, de dimensão igual ou menor que 250m², sendo este o único imóvel do acervo familiar; com a falência fática do relacionamento, um convivente ou cônjuge sai da residência e o outro nela permanece; passados dois anos, aquele que ficou passará a ser o único proprietário do imóvel, excluindo-se o outro; adquire-se o direito a meação do outro por usucapião.

Para melhor discutir os possíveis efeitos da regra, melhor trazê-la, como expressamente prevista:

"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)".

Há muito todos os manuais de direito real já preveem a possibilidade de usucapião por um dos condôminos em desfavor dos demais, desde que ocorrendo interversão da posse. Tal possibilidade sempre pôde ser utilizada por um dos parceiros (cônjuges ou companheiros) em desfavor do outro, após a separação ^[01]. Ainda haverá interesse na utilização das regras antigas de usucapião quando se tratar de casal mais abastado, tendo o usucapiente mais de um imóvel (art.1.240, CC) ou sendo a residência maior que 250m² (parágrafo único do art.1.238 do CC), mas o prazo será, respectivamente de 5 e 10 anos.

Desta forma, o dispositivo não é todo inédito na prática forense. Lado outro a norma inova ao construir uma usucapião urbana cujos requisitos vinculam ao término da vida conjugal do possuidor.

O prazo há de iniciar sua contagem sempre após o abandono do lar por um dos consortes, precedida ou coincidente o fim do relacionamento afetivo. Esta frase não exclui a possibilidade de interrupções do prazo, mas qualquer forma o prazo só correrá após a separação.

É por esta razão que o dispositivo é tão importante para o direito de família, já que seu principal âmbito de discussão será nas ações de partilha de bens vinculadas ao divórcio, dissolução de união estável ou herança. Ou seja, a norma há de ser aplicada, mais comumente, nas Varas das Famílias e Sucessões.

Não é só, a primeira questão que vem a mente do intérprete é sobre qual o sentido do trecho "[...] abandonou o lar [...]" para a prática.

Ocorre que o abandono de lar tradicionalmente é indicativo de culpa pela dissolução do vínculo conjugal (art.1.573, IV, CC). Após décadas de críticas duríssimas da doutrina e da sociedade organizada brasileira (principalmente do IBDFAM) entrou em vigor a EC 66/10 com a explícita finalidade de encerrar a questão da culpa dos litígios familiares.

Parte substancial da doutrina acredita na revogação de qualquer dispositivo que se fale em culpa no direito de família, inclusive quanto aos reflexos patrimoniais do divórcio ^[02].

Questiona-se: agora que a prática forense começa a se acostumar a não excluir direitos de qualquer dos consortes com pauta na culpa, a lei 12.424/11 reviverá o tormento da culpa para indicação de direito patrimonial?

Será mesmo que a sociedade está tão petrificada que não pode abrir mão da imputação moral aos fins do relacionamento conjugal? A síntese do problema: o abandono de lar do art.1240-A é aquele mesmo do direito de família (art.1.573, IV, CC)?

Trabalhamos com a hipótese de que não coincide o abandono de lar do direito de família a esta nova ideia do direito real.

A primeira razão já se deixou antever: o direito de família não abriga mais os conceitos de culpa. O art.1.573 foi revogado pela EC 66/2010 ^[03]. O abandono do lar do direito de família não subsiste.

Tese contrária trará de volta a perpetuação do litígio conjugal em torno da culpa pela separação visando interesses meramente patrimoniais. Já que a discussão, talvez longa, acerca da ocorrência de usucapião certamente aconteceria quando o casal contar com imóvel residencial menor ou igual a 250m² e for possível alegar abandono de lar. Sem contar que as partes temerão cada vez mais sair de casa após o fim do relacionamento afetivo, preferindo dividir o imóvel mesmo que contra a própria liberdade e intimidade.

Há ainda outras razões. Veja que a Lei 12.424/11 tem precípua instrução de justiça social, já que teve por finalidade maior o regramento do Programa Minha Casa Minha Vida, direcionado ao direito social de moradia em sua vertente prestacional (art.6º, CF) e não a singela inclusão do art.1.240-A ao CC.

Ademais, os requisitos da norma direcionam para utilização maior pela parcela mais pobre da sociedade brasileira (que é também a maioria), já que o imóvel deverá ser o único do usucapiente e não ser maior que 250m². Observe que o imóvel objeto da norma é aquele bem de família legal, dos mais modestos.

Colimando a pretensão social ao expurgo da culpa do direito de família e a *mens legis* voltada à Justiça Social, temos que o abandono de lar deve ser analisado sobre a vertente da função social da posse e não quanto a moralidade da culpa pela dissolução do vínculo conjugal.

Ou seja não é de se analisar se o abandono de fato caracterizou culpa, ou se a evadir-se foi legítimo ou até mesmo urgente. Buscará apenas qual dos dois permaneceu dando destinação residencial ao imóvel e pronto, independente da legitimidade da posse e do abandono.

Importante, neste ponto ressaltar que o legislador não exige demonstração de boa-fé ou posse justa.

Um exemplo, discutível por questões éticas, é da mulher que, sendo agredida, abandona o lar para cessar a violência. Ela deixa escoar dois anos sem questionar (judicial ou extrajudicialmente) a propriedade ou a posse do agressor sobre o imóvel. Não há nada de culposo no ato da mulher, mas uma vez que o agressor estaria dando ao imóvel sua destinação social, a ele caberia a propriedade integral, excluindo o condomínio da violentada.

Outro caso, hipotético, mas também corriqueiro, do homem que deixa o lar conjugal após o fim do amor, não por desrespeito ao casamento ou a união estável, mas para tentar salvar a dignidade, liberdade e intimidade dos pares. Ou seja, a evasão é honrosa e se faz por respeito a si e ao outro, já que ambos não desejam mais serem íntimos não há porque dividir um mesmo ambiente e uma mesma vida. Também pode não parecer justa a solução, mas se passados dois anos de posse sem questionamento por parte daquele que se voluntariou a despedir-se do lar, haverá perda de propriedade.

Adotar tese diversa, embora o resultado mais "justo", necessariamente fará ressurgir a questão culpa no direito de família e a imputação moral pela separação, inclusive com efeito patrimonial. Como a tradição já fez provar, a culpa alonga os litígios e os torna mais complexos, roubando-se a paz dos litigantes ao invés de restabelecê-la.

Não obstante, a forma como a lei trouxe o termo "abandonou o lar" é perigosa e traz a possibilidade de formar opinião que a culpa no divórcio e dissolução de união estável ressuscitou. A partir daí, uma luta jurídica de décadas que parecia ganha pela EC 66/10 pode ressurgir.

Dessa forma, é forçoso concluir que o abandono de lar para fins de usucapião é desligado da culpa pelo rompimento da vida a dois. "[...] abandonou o lar [...]" é o mesmo que abandonou ao condômino a utilização do bem segundo seu fim social: moradia; ou, mais simples, deixou de ali morar. A questão é toda ela ligada à função social da posse.

Há de se criticar também o prazo exíguo de dois anos para a formação da usucapião. Até pouquíssimo tempo atrás era este mesmo tempo o necessário para a realização do divórcio. Embora a lei não exija mais tal lapso

de separação fática, ele continua sendo, na prática, mais ou menos respeitado pelos casais, por constituir um prazo de reflexão bastante razoável.

O prazo tão curto acaba por apressar os casais a formalizarem sua separação, forçando a redução do prazo de reflexão e reestruturação de sentimentos e projetos familiares. Tal circunstância atenta contra a dignidade e liberdade dos envolvidos que poderiam, quiçá deveriam, deixar fluir mais tempo antes de decidirem-se por enveredar por procedimento de partilha de bens.

Quanto à questão da justiça social, a norma efetivamente cria uma garantia para quem consolidou residência no imóvel do casal, já que dali não virá a ser despejado com a partilha do patrimônio ao meio. Ou seja, apenas um dos consortes voltará à busca da concretização do sonho da casa próprio, o outro não.

Perverso, no entanto, é o outro lado da moeda. Quem já contava com muito pouco (meação sobre um único imóvel menor que 250m²), doravante não terá nada. Poucos anos depois da separação, constatará estar em situação patrimonial bastante desprivilegiada ao outro, vendo a união de vidas como um prejuízo sem medidas. Não é só, perceberá traído o regime de bens, esvaziada a garantia de partilha de bens ao final do relacionamento.

Será mesmo que essa solução atende ao ditame da Justiça Social! Principalmente porquanto acabará por cumular renda na mão de um, ao invés de partilhá-la entre dois. Rememora-se que a Justiça Social tem por finalidade precípua a concretização da igualdade material, jamais a cumulação de bens.

Será mesmo que aquele que não está exercendo a posse por questões eminentemente familiares (fim do relacionamento conjugal) deixou sua posse abandonada de função social! A norma presume que sim, mas é questionável se o legislador merece aplausos.

De toda feita, difícil de forma abstrata alegar a inconstitucionalidade da norma por ferir o direito social à Justiça Social, já que não é mesmo possível ao intérprete prever o efeito cósmico da norma de forma segura, embora possa ser feito caso a caso ^[04]. Casuisticamente também caberá análise se a aplicação da norma fere o princípio da igualdade (art.5º, I, e art.226, § 5º, CF), já que destinará mais bens a um do que a outro consorte.

Melhor será arguir vício de constitucionalidade formal, já que a Lei é proveniente de Medida Provisória sem sequer indício de urgência ou relevância.

Quanto à defesa de fato contra a pretensão da usucapião se resumirá a arguição de flamulo da posse (mera concessão), o que será de difícil constatação tendo em vista a natureza de proprietário do usucapiente. Também poderá levantar questionamento sobre a mansidão da posse, mas o prazo exíguo de apenas dois anos certamente é favorável ao usucapiente.

No mais, esperamos que os juízes tenham extremo cuidado no julgamento das ações de separação de corpos, porque agora poderão ter efeito patrimonial grave sobre o réu condenado.

Em conclusão, cabe-nos aguardar opiniões mais abalizadas da doutrina, jurisprudências e dos pronunciamentos jurisprudenciais, para então se formar um juízo de valor certo sobre a norma. No entanto, a partir de uma opinião afoita devemos discordar do legislador uma vez que ao usar o termo "abandonou o lar" perigosamente remete-nos à culpa do direito de família podendo formar opinião da ressurreição desta falha que levou anos para ser enfim extirpada de nosso direito; também porque ao invés de consolidar a Justiça Social, acaba por concentrar a renda na mão de um dos condôminos, gerando desigualdade patrimonial entre os consortes; a norma ainda poderá abalar a segurança jurídica depositada no pacto antenupcial e apressar os consortes à partilha de bens, encurtando o prazo de reflexão necessário entre a separação fática e a judicial¹⁹⁵.

REFERÊNCIAS.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Eficácia das normas constitucionais e direitos sociais**. 1.ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2011.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Divórcio: alteração constitucional e suas conseqüências.

IBDFAM. Artigos.

Belo Horizonte: IBDFAM, 9 jul. 2010. Disponível em: <<http://www.ibdfam.org.br/?artigos&artigo=629>>. Acesso em 12 jul. 2011.

¹⁹⁵ Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/19659/primeiras-impressoes-sobre-a-usucapiao-especial-urbana-familiar-e-suas-implicacoes-no-direito-de-familia>> Acesso:26/05/2014 às 00:58 h.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **O novo divórcio**. São Paulo: Saraiva, 2010

Leia mais: <http://jus.com.br/artigos/19659/primeiras-impressoes-sobre-a-usucapiao-especial-urbana-familiar-e-suas-implicacoes-no-direito-de-familia#ixzz359j71dDr>

ANEXO 4 - LEI Nº 12.424, DE 16 DE JUNHO DE 2011.



Presidência da República Casa Civil Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 12.424, DE 16 DE JUNHO DE 2011.

Mensagem de veto

Conversão da Medida Provisória nº 514, de 2010

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.

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 - PNHR.

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 PNHR 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 FGHab 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 -

a) 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
I - 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 registrais 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. 60-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 subtelos 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 - Independe 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.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio de 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.

c) o ente da Federação imitado 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 123ª 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

ANEXO 5 - ART. 5º, CF

DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I – homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II – ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III – ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV – é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V – é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI – é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII – é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII – ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX – é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI – a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII – é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no

último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII – é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV – é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV – é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI – todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio-aviso à autoridade competente;

XVII – é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII – a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX – as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX – ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI – as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV – no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao

proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI – a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;
XXVII – aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;
XXVIII – são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;
XXIX – a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX – é garantido o direito de herança;

XXXI – a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cuius*;

XXXII – o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII – todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV – são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXVII – não haverá júízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII – é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX – não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL – a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI – a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII – a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII – a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evita-los, se omitirem;
c Lei no 8.072, de 25-7-1990 (Lei dos Crimes Hediondos).

XLIV – constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;

XLV – nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI – a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII – não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do artigo 84, XIX;

b) de caráter perpétuo;

c) de trabalhos forçados;

d) de banimento;

e) cruéis;

XLIX – é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L – às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI – nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime

comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII – não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII – ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV – ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV – aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI – são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII – ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII – o civilmente identificado não será submetido à identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX – será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX – a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI – ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII – a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII – o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV – o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV – a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI – ninguém será levado à prisão ou nela mantido, quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII – não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII – conceder-se-a *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em

sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX – conceder-se-a mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público;

LXX – o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI – conceder-se-a mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII – conceder-se-a *habeas data*:

LXXIII – qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada ma-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV – o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV – o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI – são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII – são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data* e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania;

LXXVIII – a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais

em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por

três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais.

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão.

ANEXO 6 – DA LEGISLAÇÃO CIVIL DA USUCAPIÃO

Da Usucapião

c Arts. 183 e 191 da CF.

c Arts. 1.260 a 1.262, 1.379 e 1.391 deste Código./ c Arts. 941 a 945 do CPC.

c Lei no 6.969, de 10-12-1981 (Lei da Usucapião Especial)./c Arts. 9o a 14 da Lei no 10.257, de 10-7-2001 (Estatuto da Cidade)./ c Súmulas nos 237, 263, 340 e 391 do STF.

c Súm. no 13 do TFR.

c Súm. no 11 do STJ.

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-fe; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

c Art. 1.227 deste Código.

c Arts. 167, I, item 28, e 226 da Lei no 6.015, de 31-12-1973 (Lei dos Registros Públicos).

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

c Arts. 2.029 e 2.030 deste Código.

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-a a propriedade.

c Art. 191 da CF.

c Lei no 6.969, de 10-12-1981 (Lei da Usucapião Especial).

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

c Art. 1.573, IV, deste Código.

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

§ 2o O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

c Art. 183 da CF.

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-conjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-a o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

c Art. 1.573, IV, deste Código.

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

§ 2o VETADO. Lei no 12.424, de 16-6-2011 (republicada no *DOU* de 20-6-2011).

c Art. 1.240-A acrescido pela Lei no 12.424, de 16-6-2011 (*DOU* de 17-6-2011 e republicada no *DOU* de 20-6-2011).

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

c Art. 1.227 deste Código.

c Arts. 941 a 945 do CPC.

c Arts. 167, I, item 28, e 226 da Lei no 6.015, de 31-12-1973 (Lei dos Registros Públicos).

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fe, o possuir por dez anos.

c Arts. 1.201, 1.202 e 1.379 deste Código.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

c Arts. 2.029 e 2.030 deste Código.

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

c Arts. 1.201, 1.202 e 1.262 deste Código.

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

c Arts. 197 a 204 e 1.262 deste Código.