



UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS – UNIPAC

YURI RIBEIRO GONÇALVES

USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR

JUIZ DE FORA-MG

2013

YURI RIBEIRO GONÇALVES

USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR

Monografia apresentada ao curso de Bacharel em Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Maria Amélia da Costa

JUIZ DE FORA-MG

2013

FOLHA DE APROVAÇÃO

Yuri Ribeiro Gonçalves

Aluno

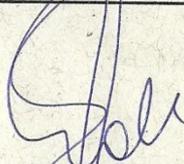
Usucapião por Abandono
de Lar

Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA







Aprovada em 30/11 / 2013.

AGRADECIMENTO

Agradeço aos meus colegas, meus professores e minha família por terem ajudado na construção desse trabalho.

Agradeço a Professora e orientadora Maria Amélia da Costa pela paciente e dedicada orientação, pela competência e amizade.

Melhor lutar por algo, do que viver por nada.

Winston Churchill

RESUMO

O presente trabalho aborda a inovação legislativa trazida pela Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, que inseriu no artigo 1.240-A do Código Civil brasileiro uma nova modalidade de aquisição de propriedade, a Usucapião por Abandono de Lar. Tal modalidade está diretamente relacionada ao término do vínculo afetivo entre cônjuges e companheiros e, por isso, influirá diretamente no Direito de Família. Além disso, entre outros requisitos, a norma exige que um deles tenha abandonado o lar para que se efetive a aquisição. A confusão interpretativa da expressão, que pode nos remeter ao instituto da culpa na dissolução da sociedade conjugal, é o tema da presente pesquisa, que visa a conhecer e esclarecer as problemáticas trazidas pelo novo dispositivo. Para tanto, traz em seu conteúdo uma análise geral sobre o instituto da nova usucapião, seus requisitos e peculiaridades, bem como uma breve análise dos impactos do questionamento da culpa na mesma.

Palavras-chave: Usucapião. Abandono de Lar. Culpa.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
USUCAPIÃO.....	9
2.1 Conceito e justificativa.....	9
2.2 Requisitos.....	11
2.2.1 Requisitos pessoais.....	12
2.2.2 Requisitos reais.....	12
2.2.3 Requisitos formais.....	13
3 USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR.....	15
3.1 Considerações gerais.....	15
3.2 Escopo.....	16
3.3 Requisitos específicos.....	16
3.3.1 Área urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados.....	17
3.3.2 Posse mansa, pacífica, direta e contínua por dois anos.....	17
3.3.3 Imóvel destinado a sua moradia ou de sua família.....	18
3.3.4 Não ser proprietário de nenhum outro imóvel (urbano ou rural).....	19
3.3.5 Abandono do lar por um dos cônjuges/ companheiros.....	20
3.3.6 Impedimento do possuidor se valer mais de uma vez da usucapião.....	22
3.4 Ação.....	22
3.5 Exceção.....	24
3.6 Competência.....	25
3.7 Contagem de prazo.....	25
3.8 O problema da imputação da culpa.....	26
4 CONCLUSÃO.....	28
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	30

1 INTRODUÇÃO

A chamada usucapião familiar trouxe novas implicações tanto para o direito de propriedade quanto para o direito de família. O instituto trazido pela Lei 12.424 de 16 de junho de 2011 acrescentou o artigo 1.240-A ao nosso Código Civil.

Tal Lei veio tratar do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal e acrescentou também nova modalidade de usucapião no âmbito jurídico: A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal, tema do presente trabalho.

A Constituição Federal preleciona no artigo 5º, inciso XXII que é garantido o direito de propriedade. Todavia, esse dispositivo não deve ser interpretado de forma restrita e isolada. Tanto é assim que a própria Carta Magna, mais adiante, no inciso XXIII, limita o direito ao determinar que a propriedade deve atender a sua função social. Portanto, não se leva mais em conta somente o interesse patrimonial de particulares: a lei constitucional condiciona a propriedade a função social, devendo considerar o interesse público e o bem comum desta.

Por meio desse trabalho pretendeu-se abordar os principais aspectos desta novidade, suas peculiaridades, sua viabilidade jurídica e as possíveis conseqüências que podem vir a surgir com sua efetivação.

O abandono do lar, exigido como requisito indispensável para a caracterização da usucapião familiar deve ser interpretado no sentido técnico da expressão? Seria realmente necessário o abandono do lar, ou bastaria tão somente o abandono do bem? Traria novamente à tona a discussão de culpa abolida pelo nosso ordenamento jurídico? A partir de quando pode se iniciar o cômputo do prazo para a aquisição da propriedade por esta modalidade de usucapião? A área do imóvel usucapiendo poderia ultrapassar o limite de 250 m² de construção, ainda que a área do terreno se enquadre no limite legal?

O trabalho está estruturado em dois capítulos, sendo que o primeiro irá tratar da usucapião de modo geral, e o segundo que será o foco de estudo, tratando da usucapião por abandono do lar.

Desse modo, o objetivo do presente estudo foi analisar os aspectos desta nova espécie de usucapião, que já chega ao ordenamento jurídico brasileiro problematizado em razão da sua relação com o direito de família.

2 USUCAPIÃO

A usucapião é o direito de posse que um indivíduo adquire sobre um bem móvel ou imóvel em função de haver utilizado tal bem por determinado lapso temporal, contínua e incontestadamente, como se fosse real proprietário do bem, obedecidos os critérios legais

Apesar de reconhecer que grande parte das leis da Usucapião vigora desde o Direito Romano é necessário ressaltar que as instituições sofreram evoluções e, principalmente na atualidade, os legisladores buscam sempre adequar a legislação à realidade vivida pela sociedade

2.1 Conceito e justificativa

No que diz respeito ao conceito da Usucapião a essência permanece, apesar de haverem interpretações e explicações de vários autores.

Para Orlando Gomes (GOMES, 1999, p. 163), a usucapião é “um modo de aquisição da propriedade, por via do qual o possuidor se torna proprietário”.

A ilustre Maria Helena Diniz, por sua vez, define usucapião como:

Modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. Tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. (1998, p. 676).

Já para Caio Mário (2004, p. 138) “Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com observância dos requisitos instituídos em Lei”.

O ponto em comum entre as definições dos vários renomados autores, incluídos os aqui citados, é o decurso do tempo no exercício da posse do imóvel para aquisição da propriedade. Cada caso deverá ser analisado de maneira única, para que seja assegurado o direito previsto em lei.

A Usucapião é, assim como considerado pela melhor doutrina, “Modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 231).

Segundo Orlando Gomes:

“o modo de aquisição da propriedade pode ser originário ou derivado. Pertence à primeira espécie quando não há transmissão da propriedade de um sujeito para o outro. Já a segunda abrange negócios jurídicos realizados entre o anterior proprietário e o adquirente; há, portanto, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade.” (1999, p. 164).

A doutrina não é unânime quanto ao modo de aquisição, embora quase a totalidade dos doutrinadores acredite ser a usucapião forma originária de adquirir a propriedade.

Considerando a usucapião como modalidade originária de aquisição, inexistente qualquer relação entre o domínio atual e o estado jurídico anterior. Nesse diapasão, a usucapião constitui direito à parte independentemente de qualquer relação jurídica com o antigo proprietário. (VENOSA, 2010, p. 2009).

Conclui-se que a usucapião deve ser considerada como modo originário de aquisição, não só da propriedade, mas de outros direitos reais compatíveis. No entanto, para que tal fato ocorra deverá respeitar requisitos mínimos.

Há de se observar que se trata de meio de aquisição não só da propriedade, “mas também outros direitos reais, embora não todos.” (MARIO, 2004, p. 137). Tem como premissas basilares o exercício da posse mansa, pacífica de coisa hábil, prolongada no prazo estabelecido em lei.

Apesar das várias teorias elaboradas para justificar e esclarecer a existência da usucapião existem duas principais e mais aceitas: A teoria subjetiva e a objetiva.

De acordo com os ensinamentos de Orlando Gomes, pode-se observar com clareza no que consiste cada uma delas:

As teorias subjetivas procuram fundamentar a usucapião na presunção de que há o animo de renúncia ao direito por parte do proprietário que não o exerce. O raciocínio é este: se o dono da coisa se desinteressa de sua utilização durante certo lapso de tempo, é porque a abandonou ou está no propósito de abandoná-la. Em verdade, porém, isto não ocorre. As mais das vezes, não há, de sua parte, essa intenção. Presumi-la, é desconhecer a própria natureza humana. (GOMES, 1999, p. 164).

A usucapião é essencial para que haja estabilidade social. Não que o proprietário seja obrigado a exercer plenamente seu direito de propriedade, no entanto, sua inércia pode acarretar a perda deste direito.

Além disso, é bom reafirmar que todo imóvel deve ter uma função social. Como bem ressalta Caio Mário:

Na verdade, crescem os processos expropriatórios, sujeitando a coisa à utilidade pública e aproximando-a do interesse social. Condiciona-se o uso da propriedade predial a uma conciliação entre as faculdades do dono e o interesse do maior número. (MARIO, 2004, p. 86).

As justificativas, portanto, não se excluem. Mas, tendo em vista a visão constitucional do direito civil, a teoria objetiva sobressai em relação à subjetiva.

2.3 Requisitos

Para que ocorra a usucapião a lei exige o concurso de requisitos pessoais, reais e formais, os quais serão detalhados a seguir.

Os requisitos pessoais são considerados aqueles determinados em lei para que seja possível o pedido da usucapião. Estes requisitos estão relacionados com a pessoa, ou seja, devem contemplar tanto aquela que vai adquirir a propriedade quanto aquela que vai perdê-la.

Na síntese de Orlando Gomes, requisitos pessoais dizem respeito às pessoas a quem interessa, sendo estabelecido duas instancias: reais e formais; assim sendo, os reais referem-se às coisas sobre as quais a usucapião recai e os formais referem-se à forma preestabelecida para o reconhecimento da prescrição aquisitiva. (GOMES, 1999, p.164).

Ao que tange os requisitos reais, pode-se afirmar que são aqueles que contemplem as coisas e os direitos, os quais obrigatoriamente são fruto de objeto de aquisição da propriedade por meio da usucapião, contudo as coisas devem estar no comércio e hábeis. Ainda, há que se levar em consideração que existem coisas que preenchem estes requisitos, porém, não podem ser alienados ou adquiridos, por se tratarem, por exemplo, de bens públicos. Já os requisitos formais podem ser classificados pela posse contínua e incontestada, ou, ainda, como é mais conhecida posse mansa. Deve-se observar também o transcurso do tempo, o qual é estabelecido em lei de acordo com cada espécie da usucapião.

2.3.1 Requisitos pessoais

Ao que tange os requisitos pessoais, primeiramente é necessário observar que o adquirente tenha, obrigatoriamente, capacidade e qualidade para a aquisição do domínio pela usucapião.

O artigo 1.244 do Código Civil determina que as causas interruptivas e suspensivas da prescrição, previstas entre os artigos 197 a 201 do Código Civil, se aplicam também aos possuidores na usucapião.

Por essa razão, não corre prescrição entre ascendentes e descendentes, cônjuges, companheiros, pais e filhos na constância do poder familiar, ou contra os absolutamente incapazes. Nenhum deles pode adquirir o bem pela usucapião.

Percebe-se, então, que se estendem à usucapião as causas suspensivas e interruptivas da prescrição, salvo o disposto no artigo 199, Código Civil.

2.3.2 Requisitos reais

Os requisitos reais são os que se referem às coisas que podem ser objeto da usucapião. Certos bens, como os fora do comércio, ficam impedidos de serem adquiridos através de usucapião.

Assim, o legislador é claro ao estabelecer que, independentemente da finalidade ou natureza, em nenhuma hipótese os bens públicos estão sujeitos à usucapião.

Alias, há interessante discussão doutrinária sobre o caráter absoluto ou relativo da regra estabelecida nos artigos 183, §3º, e 191, parágrafo único da Constituição Federal de 1988 e reforçado pelo artigo 102 do Código Civil, que dispõe sobre a inadmissibilidade de usucapião de bens públicos, por ferir a função social e inclusive o princípio da proporcionalidade. Nessa linha de intelecção, Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald apontam que:

Detecta-se, ademais, em análise civil-constitucional que a absoluta impossibilidade da usucapião sobre bens públicos é equivocada, por ofensa ao valor (constitucionalmente contemplado) da função social da posse e, em última instância, ao próprio princípio da proporcionalidade. Os bens públicos poderiam ser divididos em materialmente e formalmente públicos. Estes seriam aqueles registrados em nome da pessoa jurídica de Direito Público, porém, excluídos de qualquer forma de ocupação, seja para moradia ou exercício de atividade produtiva. Já os bens materialmente públicos seriam

aqueles aptos a preencher critérios de legitimidade e merecimento, postos dotados de alguma função social. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 328).

As coisas incorpóreas, fora do comércio, bens públicos, bens particulares dos cônjuges, dos descendentes, dos curatelados e do falecido não estão sujeitos à usucapião.

Parcela amplamente majoritária da doutrina entende não ser possível usucapião sobre bens em relação aos quais pendam cláusula de inalienabilidade e se valem do argumento de que, se nem mesmo em tese, é permitido a transmissão de domínio do imóvel muito menos deve se formar justo título.

Em princípio, o que se vê, é a proteção do bem de família como reflexo das garantias fundamentais consagradas pela Constituição Federal: Princípio da Dignidade da Pessoa Humana e Princípio da Moradia.

Contudo, é de se entender que, a posse exercida por um terceiro não proprietário do bem, pelo prazo definido em lei para a aquisição da propriedade pela usucapião, deixa claro que a vontade da lei, ao instituir a coisa como bem de família, não está sendo cumprida, pois, diante da inércia do proprietário em face de posse prolongada de outrem, é de se presumir que a missão constitucional de proteger a moradia da família deixa de fazer sentido frente àquele caso concreto.

Diante de tais fatos, Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald afirmam que, “Ele era formalmente bem de família, pois ao ser abandonado pelo seu titular, fraudou a sua finalidade constitucional de servir como moradia da família, ou, ao menos, como fonte de renda mínima dessa família”. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 332).

Observa-se, por fim, que o bem materialmente de família, sem a instituição, não impede a usucapião, por não ter um impeditivo objetivo. O uso para moradia habitual, a princípio exclui o requisito da posse. No entanto, seria possível que fosse adquirida determinada área deste bem.

2.3.3 Requisitos formais

Posse, tempo e *animus domini* são os três requisitos indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. Justo título e boa-fé são requisitos suplementares, reclamados quando os prazos forem mais curtos. (GOMES, 1999, p. 165).

Não existe usucapião sem posse prolongada, e para fins de prescrição aquisitiva deve ser qualificada pelo elemento subjetivo do *animus domini*, que é a intenção de ter a coisa para

si como se dono fosse. Denominar essa posse na definição de Maria Helena Diniz é a “detenção física de uma coisa corpórea durante determinado período de tempo, com ânimo de tê-la para si, como se proprietário fosse”. (DINIZ, 2004, p. 165). Há que se levar em consideração que tal fato só ocorre quando há descaso do proprietário.

A posse, apesar de desvinculada da propriedade, não deixa de ser complemento desta, desempenhando papel importante, porque sua função social relaciona-se com o uso, a destinação econômica do bem, independentemente dessa utilização advir de um título ou de um fato.

Válido ressaltar que a posse não se confunde com a detenção, uma vez que esta é quando alguém conserva a posse em nome de outro e em cumprimento às suas ordens e instruções. Podemos dar um bom exemplo citando um caseiro que cuida do imóvel do dono, seu patrão.

Existe também a questão do lapso temporal necessário. A usucapião *pro misero* ou *pro moradia*, do art. 183, e a usucapião *pro labore*, do art. 191, ambas da Constituição Federal, fixam o requisito tempo em cinco anos ininterruptos. A usucapião extraordinária, fixa atualmente no art. 1.238, do Código civil, quinze anos, que poderá reduzir-se para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (parágrafo único do art. 1.238) e, a usucapião ordinária fixa atualmente no art. 1.242, do Código Civil, dez anos, que poderá reduzir-se para cinco anos 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 (parágrafo único do artigo 1.242 do Código civil).

3 USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR

A partir de 16 de junho de 2011, entrou em vigor a Lei n. 12.424, que, inseriu no Código Civil o art. 1.240-A e seu parágrafo 1º uma nova modalidade de usucapião no ordenamento brasileiro denominada de usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal.

Tal modalidade traz como requisito o abandono do lar conjugal por um dos cônjuges e, por isto, entra em conflito com os vários paradigmas do Direito de Família.

A seguir será feita a análise dos efeitos deste novo instituto jurídico bem como seus reflexos no Direito de família.

3.1 Considerações gerais

A recente Lei 12.424 publicada em 17 de junho de 2011 que regulamenta o Programa Minha Casa Minha Vida insere no Código Civil o chamado usucapião familiar, dando ao artigo 1.240 – a seguinte redação:

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

Conforme se extrai do novo dispositivo legal, para que se fale em usucapião familiar é necessário que o imóvel tenha até duzentos e cinquenta metros quadrados, seja utilizado pela família, que sejam casados ou vivam em união estável, que ocorra abandono efetivo do lar por um dos cônjuges ou conviventes, 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, são presunções absolutas.

Basicamente, o que esta Lei traz é, separados de fato, se nenhum dos cônjuges ou companheiros tomar nenhuma providência no prazo de dois anos, aquele que ficou no bem, poderá usucapir a meação do outro, e se tornará, desse modo, proprietário integral.

Há muitas críticas em relação à esse novo instituto, no sentido de entendê-lo, como o questionamento de se trazer novamente a culpa na separação do casal, que teria sido abolida definitivamente pela Emenda Constitucional nº. 66 de 2010.

Entende-se que a o artigo 1240-A contempla uma forma de aquisição de domínio que se afigura geradora de danosa insegurança, uma vez que o cônjuge que deixar o lar por motivos justificáveis, veja que não se usa a palavra abandono, perderia injustamente sua parcela no imóvel.

3.2 Escopo

Assim como na modalidade pró moradia¹ prevista no artigo 183 da CF/88, a finalidade da usucapião familiar é assegurar a moradia dos cônjuges e conviventes de poucos recursos que foram abandonados pelo (a) companheiro (a).

É evidente que essa espécie de usucapião não visa proteger o cônjuge ou convivente com situação patrimonial mais abastada, que após o abandono ficou na posse do imóvel residencial do casal, um dos inúmeros bens que eles tinham em comum ou patrimônio próprio.

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 usucapião.

Trata-se, portanto, de mais uma forma de promover o direito fundamental à moradia e a dignidade da pessoa humana. A intenção do legislador parece ter sido o resguardo do local de moradia da família.

3.3 Requisitos específicos

Essa modalidade de usucapião contém requisitos próprios, sendo o principal deles o abandono do imóvel por um dos cônjuges, que é quem irá sofrer a perda do bem. Outros requisitos também se fazem presentes, os quais serão tratados a seguir.

¹ Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

3.3.1 Área urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados

Nos casos em que o possuidor tiver a pretensão de usucapir área superior, deveria se valer da modalidade ordinária e esperar, conseqüentemente, o decorrer do prazo maior.

Nesta modalidade de usucapião, qual seja a por abandono de lar, não será permitida a aquisição de imóvel com área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

O requisito específico de área máxima mantém a mesma metragem da usucapião especial urbana, do artigo 183 da Constituição Federal, o que comprova que sua finalidade principal é a proteção à moradia e não necessariamente o acúmulo patrimonial.

3.3.2 Posse mansa, pacífica, direta e contínua por dois anos

A usucapião familiar, dentre outros requisitos, exige a posse mansa, pacífica, exclusiva e direta do bem imóvel, pelo prazo de dois anos pelo companheiro “abandonado”.

Entretanto, a novidade no que tange a posse para a usucapião familiar se refere à posse direta, já que todas as demais espécies de usucapião exigem que ela seja mansa, pacífica e ininterrupta.

Na definição de Orlando Gomes: “posse direta é a que tem o não proprietário a quem cabe o exercício de uma das faculdades do domínio, por força da obrigação, ou direito”. (GOMES, 1999, p. 46).

Segundo os ensinamentos de Benedito Silvério Ribeiro: “tem posse direta os titulares de direito real na coisa alheia ou de direito pessoal que importe o uso ou o gozo da coisa ao terceiro para lhe conferir direitos dessa natureza tem posse autônoma”. (RIBEIRO, 1992, p. 618).

Washington de Barros Monteiro esclarece que:

Todas as vezes que o direito ou a obrigação de possuir caiba a outra pessoa que não o proprietário, a posse se desdobra e se apresenta sob duas faces, sendo direta para o que detém materialmente a coisa, e indireta, para o proprietário, para o que concedeu ao primeiro o direito de possuir. (MONTEIRO, 1998, p. 25).

Importante também citar aqui o Enunciado nº 237 do Conselho de Justiça Federal orienta no sentido de que:

É cabível a modificação do título da posse – *intervesio possessionis* – na hipótese de o até então possuidor direto demonstrar ato exterior e inequívoco de oposição ao possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini*.

Essa prova do elemento subjetivo se exterioriza pela conduta do possuidor, se ele atua como dono tem o elemento subjetivo, caso contrário, não o tem, e ele estará com uma posse direta, mas precária, seja por encontrar-se na administração do bem comum, seja porque lhe foi conferido por outra razão o uso exclusivo do bem até a partilha.

Enfim, para caracterizar a posse ensejadora do usucapião familiar é preciso que a par do abandono do lar, a posse exercida por aquele que fica no imóvel lhe confira a aparência de dono. Assim, por exemplo, se ele paga sozinho os tributos incidentes sobre o bem, tarifas de água e luz, despesas decorrentes da manutenção do imóvel, são dados objetivos que indicam que o cônjuge ou companheiro que está no bem não o administra em benefício seu e do coproprietário, mas sim que ele exerce a posse com a vontade de ser o único proprietário daquele bem.

Além de ser exercida com *animus domini*, a posse não pode sofrer qualquer oposição. Assim, ela não será mansa e pacífica se o co-proprietário que estiver no imóvel ajuizar ação para receber aluguel ou indenização pelo uso de sua parte, se aforar pedido de dissolução de união estável cumulado com partilha, ou se ingressar com uma medida cautelar com arrolamento de bens e outras dessa natureza que implique em oposição à posse exercida por aquele que ficou no imóvel.

3.3.3 Imóvel destinado a sua moradia ou de sua família

A destinação da área é elemento imprescindível e de extrema relevância à essa aquisição da propriedade, tendo em vista que a usucapião, neste caso, se destina à proteção da família.

O art. 6º da Constituição Federal reza que:

“São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção a maternidade e a infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Confere, pois, ao direito de moradia, após redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 14 de Fevereiro de 2000, o status de direito social, amparado pela função social da propriedade.

Vale destacar que se o imóvel tiver destinação mista – fins residenciais e comerciais – simultaneamente, isto não é suficiente para obstar a usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal. Nesse sentido Caramuru Afonso Francisco explica:

(...) não se exige que a área seja ocupada exclusivamente para fins residenciais, de modo que, provando o usucapiente que, além de manter pequeno comércio ou outra atividade profissional, também tem sua moradia na área usucapienda, estará satisfazendo mais este requisito para a obtenção da usucapião. (FRANCISCO, 2001, p. 145).

O que é vedado, portanto, é a descaracterização da finalidade de moradia. Deve-se levar em conta sempre o objetivo do legislador ao esculpir a norma: garantir o patrimônio mínimo à família.

3.3.4 Não ser proprietário de nenhum outro imóvel (urbano ou rural)

Ao que tange a característica de não ser proprietário de nenhum outro imóvel, cuida-se, aqui, de um requisito negativo.

Os preceitos constitucionais, quando prevê a usucapião especial urbana para fins de moradia no artigo 183² da CF/88 e infraconstitucionais são expressos ao determinar que o possuidor não pode ser proprietário de nenhum outro bem imóvel, mesmo que seja ele urbano ou rural.

A proibição de domínio sobre outro bem imóvel, portanto, é requisito para a aquisição da propriedade mediante a usucapião pró-família. Vê-se, então, que a modalidade em questão tende a ser direcionada para aquele possuidor desprovido de recursos que precisa do imóvel para sua moradia e/ou de sua família.

Assim como esclareceu Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald (2011, p.362):

(...) Certamente não será o possuidor que, na petição inicial, coletará certidões negativas oriundas de todos os registros imobiliários do país. Basta-lhe prestar declaração genérica, no sentido de não possuir outro

² Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

imóvel no Brasil. Em verdade, eventual prova da existência de outra propriedade em nome do possuidor deverá ser obtida pelo réu- proprietário, pois, na distribuição do ônus probatório (art.333 do CPC), cumpre-lhe a demonstração dos fatos modificativos, impeditivos ou extintivos do direito do autor.

Este requisito tem relevância fundamental no sentido de evitar que o instituto seja utilizado em benefício do cônjuge/companheiro abastado cujo fim seria tão somente agregar mais uma propriedade à outros bens de que já tem o domínio, ferindo assim a vontade da lei.

A exigência de ser comprovado esse requisito, então, vem para reforçar, ainda mais, a finalidade constitucional do instituto: a proteção da moradia da família.

3.3.5 Abandono do lar por um dos cônjuges/ companheiros

O abandono do lar por um dos cônjuges ou por um dos companheiros é trazido como requisito da usucapião pró-família e, sem dúvida, o que constitui o cerne das dúvidas acerca do instituto, uma vez que o abandono de lar é um conceito já abandonado no Direito de Família, quando parou-se de discutir a culpa na separação judicial.

Desde os primórdios se discutia o motivo da separação. O Código de 1916 determinava que para haver separação litigiosa deveria ter uma justificação, pautada em uma das causas previstas pelo artigo 317 do referido Código, dentre elas, encontrava-se o abandono do lar conjugal.

A discussão da culpa, inclusive, permaneceu até pouco tempo em razão de no Código Civil de 2002 ter sido mantida a regra do ordenamento passado, representando, portanto, um injustificável retrocesso.

Com o advento da Emenda Constitucional nº. 66/10 privilegiou-se, no término do casamento, não só o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, mas também o Princípio da Razão do Matrimônio e União Estável, fundamentado principalmente na afetividade, ou seja, não havendo mais afeto o casamento ou união estável perde a sua razão de ser.

Facilitou-se, dessa forma, a dissolução do núcleo familiar sem que houvesse, para isso, julgamento de causas culposas imputáveis do cônjuge vencido, sustentando-se, inclusive, o fim da separação judicial. (DIAS, 2013, p. 136)

A Emenda nº. 66/10 determinou, portanto, que não é mais necessário lapso temporal ou de alegação de culpa para o divórcio ou dissolução da união estável, consagrando a idéia de que de nada adianta impor barreiras à liberdade conjugal.

Logo, o requisito de abandono do lar, para fins da usucapião *pró-família* não deve ser considerado no sentido técnico da palavra, do contrário teria razão Maria Berenice Dias, ao afirmar que a nova modalidade de aquisição do imóvel ressuscitaria a discussão de culpas que desrespeita tantos valores garantidos pelo ordenamento pátrio. (DIAS, 2013, p. 145).

No entanto, a expressão abandono do lar, para efeitos de usucapião, não deve ser interpretada no sentido literal, ou, além do retrocesso de voltar a perquirir a culpa, implicaria também na necessidade de, para início da contagem do prazo para usucapião, não só a saída do cônjuge/companheiro do bem, mas antes disto, da caracterização do abandono do lar em seu sentido técnico.

Quanto à interpretação das normas Maria Helena Diniz ensina que:

(...) Como a maior parte das normas constitui a continuidade ou modificação das disposições precedentes, é bastante útil que o aplicador investigue o desenvolvimento histórico das instituições jurídicas, a fim de captar o exato significado das normas, tendo sempre em vista a razão delas (*ratio legis*), ou seja, os resultados que visam atingir. E a sociológica ou teleológica, como que a adaptar o sentido ou finalidade da norma às novas exigências sociais, adaptação prevista pelo art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil, que assim reza: “na aplicação da lei, o juiz atenderá os fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum”. Os fins sociais e o bem comum são, portanto, sínteses éticas da vida em comunidade por pressuporem uma unidade de objetivos do comportamento humano social. Os fins sociais são do direito; logo, é preciso encontrar no preceito normativo o seu *telos* (fim). O bem comum postula uma exigência, que se faz à própria sociabilidade; portanto, não é um fim do direito, mas da vida social. O sentido normativo requer a captação dos fins para os quais se elaborou a norma. (DINIZ, 2009, p. 67).

O verbo abandonar deve ser entendido no contexto da inércia do cônjuge/convivente que saiu do imóvel e não praticou nenhuma medida que lhe é inerente na condição de proprietário. Pode-se dizer, então, que deixando de agir em defesa da sua propriedade, seja por intermédio de medida judicial, seja por meios extrajudiciais, já é o suficiente para caracterizar a abandono do lar que a lei se refere na nova lei de usucapião.

Registre-se, porém, que o prazo só se inicia com a saída voluntária e imotivada do lar, e mais, se o co-proprietário que deixou o bem tomar qualquer providência que vise proteger a sua propriedade não implica em abandono. Nos casos em que, por exemplo, por ordem judicial com base na Lei 11.340/06, o cônjuge/companheiro é obrigado a sair do imóvel não poderia caracterizar abandono.

Como se percebe, é certo que, para alcançar a finalidade da lei deve ser feita a interpretação teleológica da expressão ‘abandono do lar’; o que interessa realmente é a causa objetiva, o simples abandono da coisa sem que se tome nenhuma medida protetiva. Não é relevante, pois, adentrar nos dramas íntimos do casal, importa tão somente os efeitos jurídicos desse abandono, independentemente das causas que levaram ao fim do afeto ou do amor.

3.3.6 Impedimento do possuidor se valer mais de uma vez da usucapião

O parágrafo único, do art. 1240-A é claro ao proibir que alguém se beneficie mais de uma vez pela usucapião prevista no *caput*.

A finalidade buscada pelo legislador ao estabelecer esse impedimento é, notadamente, evitar situações em que surja um segundo pedido, fugindo do objetivo legal, pois este novo pedido não estaria amparado na debilidade econômica. Em outras palavras, uma vez adquirido um imóvel presume-se que o cônjuge ou companheiro abandonado já tem, agora, um teto para sua moradia e de sua família, deixando, assim, de fazer jus à usucapião pro família, que é direito direcionado àquele que não tem uma propriedade mínima.

Com isso, fica mais uma vez claro que a intenção do legislador foi não de privilegiar um dos cônjuges, mas de garantir o direito à moradia daquela família.

3.4 Ação

A usucapião pode ser arguida tanto ativamente, pelo autor da demanda, como meio de defesa, colocado a disposição do réu, em ações possessórias ou petitorias manejadas em seu desfavor. A aquisição da propriedade só se perfaz, efetivamente, com a sentença.

Todavia, parcela amplamente majoritária da doutrina entende que a natureza da sentença proferida no processo de usucapião é meramente declaratória de uma situação jurídica já existente. A aquisição perfaz com o simples decurso do lapso temporal acrescido dos demais requisitos legais, independentemente de sentença. Maria Helena Diniz afirma que o registro da sentença não tem valor constitutivo, mas sim, probante, ou seja, é um elemento essencial para o registro imobiliário, e não para a aquisição. (DINIZ, 2004, p. 166).

Portanto, deve prevalecer o entendimento de que, uma vez preenchidas as exigências legais a aquisição da propriedade já se consuma, com ou sem sentença, que será necessária somente para fins de registro.

Vale dizer, a sentença declaratória tem efeito *ex tunc* e, justamente em decorrência da retroatividade é que, nas palavras de Orlando Gomes, acarreta as seguintes consequências:

- 1^a) todos os atos praticados pelo possuidor são válidos;
- 2^a) mesmo que fosse possuidor de má-fé, não estaria obrigado a restituir os frutos da coisa;
- 3^a) os atos praticados pelo proprietário no decurso do prazo da usucapião decaem se esta é consumada. Desse modo, se o possuidor constituiu direitos reais sobre o bem, consideram-se válidos desde o momento da sua constituição, uma vez consumada a usucapião. (GOMES, 1999, p. 172).

Na síntese de Ribeiro, ainda quanto à sentença declaratória de prescrição aquisitiva:

Em suma, a sentença no processo de usucapião, declarando o direito constituído e anteriormente consumado, produzindo efeitos *ex tunc*, não é atributiva da propriedade, muito embora decorra eficácia no tocante ao seu registro, com publicidade a terceiros (validade erga omnes) e possibilidade de regular transmissão do bem usucapido (*jus disponendi*). (RIBEIRO, 1992, p. 936).

No que se refere à petição inicial, deve respeitar os requisitos do artigo 282, CPC. É indispensável, ainda, que o requerente especifique a natureza da usucapião que pretende se valer de maneira expressa e inequívoca. Deve, além disso, individualizar o imóvel objeto da ação, descrevendo de forma detalhada e minuciosa os exatos limites do bem, assim como o tamanho, benfeitorias e demais características que dele provém.

Cabe, ao autor, por fim, demonstrar a posse exercida por 2 (dois) anos e provar o elemento subjetivo essencial, qual seja, o *animus domini*. Incumbe, portanto, ao prescribente, provar o preenchimento de todos os requisitos necessários à declaração do domínio que postula.

O pedido deve ser certo e determinado, sem que reste dúvida alguma sobre o imóvel usucapiendo, que deve estar perfeitamente caracterizado pela sua descrição e individualização pormenorizada. Serão citados os proprietários do imóvel e os confinantes.

O artigo 944 do Código de Processo Civil estabelece que o Ministério Público deve intervir, obrigatoriamente, nas ações de usucapião no papel de fiscal da lei. Pode contestar o pedido, requerer diligências e perícias.

Venosa (2009, p. 221) destaca que a “procedência do pedido pode ser parcial da área descrita. Nada impede o julgamento antecipado da lide, embora, na maioria das vezes, necessidade de saneamento e instrução probatória”.

Preenchidos os requisitos legais e constitucionais a sentença que declare a condição de proprietário é medida que se encontra amparada pelo ordenamento jurídico brasileiro e se impõe.

3.5 Exceção

A Súmula 237 do STF permite que o possuidor alegue a usucapião como meio de defesa nas ações possessórias e petitorias que lhe sejam endereçadas.

Assim, Cristiano Chaves Farias e Nelson Rolsenvald explicam:

Destarte, mesmo nos casos em que o possuidor com prazo aquisitivo já consumado tenha descurado em ajuizar ação de usucapião pelo rito especial dos artigos 941 e seguintes do Código de Processo Civil, não ficará impedido de demonstrar os seus requisitos cumulativos em defesa, obstando, assim, o êxito da pretensão contra si dirigida, desde que se desincumba do ônus da prova (art. 333, do CPC). Ou seja, o proprietário não pode reivindicar o bem quando o seu domínio já não lhe pertença. (FARIAS e ROSENVALD, 2011, p. 380).

O juiz não pode decretar de ofício a usucapião. O interessado – prescribente - deve observar o principio da eventualidade e arguir a prescrição aquisitiva. Exige-se que esta arguição seja feita no momento da contestação, sob pena de ter o seu direito para tanto precluso.

Essa é a idéia acolhida pelos tribunais, como se pode observar em um acórdão do STJ:

Ementa

Ação demarcatória. Usucapião como matéria de defesa. Momento em que pode ser alegada.

1. A prescrição extintiva pode ser arguida em qualquer fase do processo, mas a prescrição aquisitiva somente tem pertinência como matéria de defesa se arguida na contestação, momento próprio para tanto, sob pena de preclusão.
2. Recurso especial não conhecido (STJ. REsp 761911, Proc. 2005/0101462-5, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Julgamento: 13/11/2006, T3, DJ 12.02.2007)

A usucapião familiar também pode ser invocada por via de exceção. Se estiver transcorrido o prazo bienal e os demais requisitos, em eventual ação de divórcio ou dissolução de união estável cumulada com partilha, aquele cônjuge e/ou companheiro que permaneceu no imóvel poderá ter reconhecido, em seu favor, o direito da totalidade do bem por força da usucapião especial por abandono do lar conjugal.

3.6 Competência

Uma peculiaridade da nova espécie diz respeito a competência. As demais modalidades usucapião estabelecem à competência levando em conta o local em que o imóvel usucapiendo se situa. Isso porque objetiva facilitar a produção de provas no processo.

Contudo, em relação à usucapião familiar não deve incidir tal regra. Como já foi visto, é requisito indispensável para a configuração desse instituto o vínculo matrimonial ou de companheirismo. A competência, portanto, será da Vara da Família e, apenas subsidiariamente, nos locais em que não houver é que a competência será do juízo cível.

3.7 Contagem do prazo

No tocante a contagem do tempo exigido para a configuração da usucapião familiar, vale dizer, só iniciou-se com a entrada em vigor da Lei 12.424/11, ou seja, a partir de julho de 2011.

Desde que preenchidos os requisitos legais, notadamente o prazo, a usucapião se perfaz, isto porque, como bem situa Tupinambá Miguel Castro Nascimento: “a sentença é *declaratória* de uma situação jurídica constitutiva que ocorreu com anterioridade”. Daí a relevância de conhecer o início do computo do prazo. (NASCIMENTO, 1992, p. 218).

Para aqueles casos em que as pessoas já estavam separadas de fato a mais de dois anos o computo do prazo só se inicia com o advento da Lei, sob pena de ferir o Princípio da Irretroatividade da Lei, previsto e protegido tanto pela Constituição Federal de 1988 como pelo Código Civil.

Quanto à aplicação da lei no tempo o Supremo Tribunal Federal (STF) no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 493 defende que: "O disposto no art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, se aplica a toda e qualquer lei infraconstitucional, sem qualquer distinção entre direito público e privado, ou entre lei de ordem pública ou lei dispositiva. (...)". (Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 493-DF. Relator: Min. Moreira Alves. Brasília, DF, 25 de junho de 1992).

Válido também citar Pontes de Miranda ao tratar da aplicação da lei no tempo:

O ato jurídico perfeito é fato jurídico, que tem o seu momento-ponto, no espaço-tempo: entrou em algum sistema jurídico, em dado lugar e data. [...]

Em verdade, a lei nova não incide sobre fatos pretéritos, sejam eles, ou não, atos e – por conseguinte- não pode ‘prejudicar’ os direitos adquiridos, isto é, os direitos já irradiados e os que terão de irradiar-se (...). (MIRANDA, 1971, p. 67).

Considerar possível o cômputo do prazo às situações antecedentes a vigência do diploma legal em questão, acarretaria grande violação ao princípio da segurança jurídica, pois, até julho de 2011 a inércia do cônjuge ou companheiro que deixou o bem não tinha o condão de acarretar a perda do direito a propriedade pela usucapião.

Portanto, a eficácia da norma está, estrita e diretamente, ligada à sua entrada em vigor no ordenamento jurídico. A eficácia é a qualidade do texto normativo vigente de poder produzir ou irradiar os seus efeitos jurídicos concretos na sociedade, sendo, por isso, a condição técnica de sua aplicação. (DINIZ, 1997, p. 51).

Diante do exposto entende-se que deve-se provar com fatos evidentes e registros que tenham validade legal.

3.8 O problema da imputação da culpa

A imputação da culpa no término de um relacionamento é tarefa extremamente difícil a quem quer que seja. Muitas vezes o ato reputado culposo pode representar, na verdade, consequência de prática injuriosa anteriormente praticada por outro cônjuge.

A doutrina cita como requisitos (DIAS, 2013) que caracterizam o abandono do lar o ato voluntário de saída do domicílio conjugal, junto à ausência de consentimento do outro cônjuge e o decurso de tempo. Ou seja, é preciso que estejam presentes os requisitos subjetivos de voluntariedade do ato e a intenção de não mais retornar para a residência familiar.

Por vezes, deixa-se o lar para preservar a integridade física e mental de um dos cônjuges ou dos filhos e até em virtude de decisão judicial. Esse seria um afastamento compulsório, não se configurando, portanto, o abandono do lar.

A Lei 12.424 foi promulgada em 2011 e, ainda assim, mantém o conceito de culpa no término do relacionamento. A ninguém deveria caber julgar quem foi o culpado pelo término de um relacionamento, pois é um assunto personalíssimo, que só aquele que teve a convivência conjugal pode entender.

É possível que esse novo regramento venha a fazer com que relações deterioradas sejam mantidas, por simples questões patrimoniais. A relação do casal pode até se tornar

hostil, uma vez que o imóvel tão dificilmente conquistado poderá ser “perdido” pelo rompimento do casal. Como disse a ilustre jurista Maria Berenice Dias ao analisar em poucas palavras a nova usucapião: “Boas intenções nem sempre geram boas Leis.” (DIAS, 2013).

A imputação da culpa, caracterizada pelo abandono de lar como requisito para esta espécie de usucapião, só trará mais problemas para o Direito de família, como se já não bastassem os conflitos advindos com o término da relação conjugal, tais como partilha de bens, as constantes brigas por pensão, impacto psicológico tanto nos filhos como nos ex-companheiros, entre outros.

4 Conclusão

A Constituição Federal de 88 revolucionou o ordenamento jurídico brasileiro ao introduzir os direitos e as garantias fundamentais, tendo como embasamento supremo a dignidade da pessoa humana. Com o intuito de assegurar a aplicação desse valor, vieram, entre outros, o princípio da igualdade, a garantia do direito à moradia e a função social da posse, que refletem diretamente no Direito de Família.

A garantia do direito à moradia foi introduzida na Carta Magna como um direito social para concretizar a dignidade da pessoa humana, pois integra o mínimo existencial que a pessoa precisa para ter uma vida digna, conforme dispõe o artigo 6º. Dessa forma, o Estado, embora não tenha exatamente o dever de garantir moradia gratuita para todos, deve incluir a habitação entre suas políticas públicas, possibilitando melhores condições de vida aos mais pobres e promover esta proteção para aqueles que exercem a posse.

A usucapião é um instituto que, seguramente, serve para garantir a moradia, sendo compreendida como uma forma de aquisição originária de propriedade prevista no Código Civil, que surge pela existência de uma posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos em lei, o que facilita para muitos o alcance à residência própria. Uma das espécies desse instituto é a usucapião por abandono de lar que, por sua vez, tem aplicação exclusiva à entidade familiar e foi introduzida recentemente no artigo 1240-A do Código Civil por meio da Lei 12.424/11.

Essa norma possibilita que o cônjuge ou o companheiro abandonado pelo outro possa ter exclusividade sobre a propriedade do imóvel em que residiam, desde que cumpra algumas condições exigidas pelo instituto. Seus requisitos são o exercício da posse mansa, pacífica e contínua por mais de dois anos; imóvel urbano com área não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, cuja propriedade seja dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar; o imóvel deve ser utilizado como bem de família, ou seja, tem que servir como moradia do requerente ou de sua família; e o beneficiário não pode possuir outro bem imóvel urbano ou rural em seu nome.

A principal discussão levantada foi quanto ao requisito abandono de lar, que não foi conceituado no artigo 1240-A do Código Civil. Logo, não possui um norte que direcione a maneira pela qual deve ser aplicado. Isso exigirá maior cautela dos juízes no momento de sua apreciação nos casos concretos.

Outro problema foi a volta da culpa nas ações relativas à dissolução da sociedade conjugal, questão há muito afastada do Direito de Família. Contudo, para a caracterização da

usucapião familiar, é exigido que um dos cônjuges abandone o lar, o que inevitavelmente gerará uma discussão acerca do culpado pelo fim da vida em comum. Portanto, agora se tem uma nova consequência patrimonial, só aplicável se presente e comprovado o elemento culpa.

Por fim, foi visto que com essa espécie de usucapião o Estado voltará a interferir na intimidade do casal e da família, não restando dúvidas quanto ao retrocesso das normas de direito de família, bem como dos princípios que o norteiam na atualidade.

Dessa forma, esse novo tipo de aquisição da propriedade, a usucapião por abandono do lar, tem importantes reflexos no Direito de Família, principalmente por fazer renascer a indagação da culpa pela ruptura da vida em comum, o que exigirá novos entendimentos jurisprudenciais no decorrer de sua aplicação. Com isso, caberá aos operadores do Direito promoverem a adequação do instituto para que se possa chegar o mais próximo da justiça.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DIAS, Maria Berenice. Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa? Disponível em: <http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Usucapi%C3%A3o%20Maria%20Berenice.pdf>

Acesso em: 06 out 2013.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria Geral do Direito Civil. vol. 1, São Paulo: Saraiva, 1998.

Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. vol. 4. São Paulo: Saraiva, 2004.

Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil. 26. ed. vol. I, São Paulo: Saraiva, 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson,. Direito das obrigações. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumin Juris, 2011.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. Estatuto da cidade comentado. São Paulo: Juarezde Oliveira, 2001.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

MARIO, Caio. Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. Vol. 4, Rio de Janeiro: Forense, 2004.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Tratado de direito privado. 4. Ed., t. XI. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil. 16. ed. Vol. 3, 5. São Paulo: Saraiva, 1976-1981.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 1998.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro. Do Usucapião. Porto Alegre: Síntese. 1992

RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de usucapião. vol 1 e 2. São Paulo: Saraiva,1999

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil V: Direitos Reais. vol. 5. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.