



## **A USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR: Um instrumento de valorização familiar no ordenamento jurídico brasileiro<sup>1</sup>**

**Nara Carolina de Almeida Pinto<sup>2</sup>**

**Victor Henrique Fernandes e Oliveira<sup>3</sup>**

**RESUMO:** Encontrada no artigo 1.240-A, do Código Civil brasileiro, desde 2011, a usucapião especial por abandono do lar, surge a partir da criação do programa “Minha Casa Minha Vida”, através da Lei nº 12.424/11. Tal de usucapião em questão tem por finalidade regularizar o cenário do cônjuge que permanece no imóvel da família após a saída do outro cônjuge. Visa o efetivo cumprimento da função social e por consequência a paz social, nos termos do artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988. O referido tema se demonstra de grande relevância social posto que possa acometer a grande parte dos indivíduos. A família para o ordenamento jurídico brasileiro é considerada de suma importância, e, assim os temas que a cercam devem ser sempre pauta de discussões. Importe-se salientar que, o instituto em questão deve ser difundido no seio da sociedade, a fim de esclarecer seus limites e aplicações para cada caso concreto. Serão utilizados os procedimentos técnicos de pesquisa bibliográfica e documental, de forma especial a pesquisa em doutrinas de grande circulação e artigos científicos publicados. A fim de melhor entender como funciona a usucapião familiar, ao longo desta pesquisa acadêmica procura-se compreender as vertentes de tal instituto, entender como se originou e como é seu funcionamento material e formal.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito de Propriedade. Função Social do Imóvel. Usucapião Familiar.

**ABSTRACT:** It founded in the 1.240-A article in the Brazilian Civil Code, since 2011, the special “*usucapião*” for home abandonment, comes up from the creation of the program “*Minha Casa Minha Vida*”, through the Law 12.424/11. The current “*usucapião*” is intended to regularize the scenario of the partner that remains in the family property after the other partner leaves. It aims the effective fulfillment of the social function and consequently, social

---

<sup>1</sup> Artigo apresentado como parte dos requisitos para obtenção de diploma de bacharel em Direito pela Faculdade de Jussara, sob orientação do Prof. Esp. Victor Henrique Fernandes e Oliveira.

<sup>2</sup> Discente do Curso de Direito da Faculdade de Jussara. E-mail: naracarolinaalmeida1@outlook.com.

<sup>3</sup> Docente do Curso de Direito da Faculdade de Jussara. Especialista em Direito e Processo Civil pela Faculdade Casa Branca - FACAB, e Especialista em Direito e Processo do Trabalho pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUC/GOIÁS. E-mail: profvictorfernandes@yahoo.com.

peace, in the terms of 5º article, item XXII, of the 1988 Federal Constitution. The topic shows the biggest social relevance since it can affect most individuals. The family for the Brazilian Legal System is considered very important, and thus, the issues surrounding it should always be discussed. It should be noted that the institute in question must be disseminated within specific case. Technical procedures for bibliographic and documentary research it will be used, in a special way, research on widely circulated doctrines and published scientific articles. In order to better understand how it works the familiar “*usucapião*”, throughout this academic research we try to understand the aspects of such an institute, understand how it originated and how its material and formal works.

**KEYWORDS:** Property Law. Social Function of the Property. Familiar “*Usucapião*”

## 1. INTRODUÇÃO

A usucapião tem status jurídico de uma forma de aquisição originária de propriedade, tal instituto possui respaldo principalmente na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002, é utilizado para aquisição de propriedade de bens móveis ou imóveis. O direito de propriedade, até então absoluto e perpétuo, passou a exigir do proprietário uma ação positiva diante da comunidade, a fim de que tenha garantida a sua tutela. Vez que o proprietário se mantenha inerte, se estabelece para o indivíduo, que de fato utiliza a propriedade e a possui de forma qualificada a possibilidade, a possibilidade de tornar-se o seu único dono, por meio da usucapião.

Para acompanhar a evolução social e atender as necessidades da sociedade novos mecanismos são criados, com este intuito foi incluída no ordenamento jurídico brasileiro, através da Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, a modalidade de usucapião, até então não vista, chamada de usucapião especial urbana por abandono do lar, prevista do artigo 1.240-A do Código Civil de 2002. Conforme o artigo acima referido, aquele que exercer por dois anos, de forma ininterrupta e sem oposição, a posse direta, de forma exclusiva, sobre o imóvel urbano, de até 250 metros quadrados, cuja propriedade é dividida com o ex-cônjuge ou ex-companheiro, o qual abandonou o lar, e utiliza o imóvel para moradia, poderá adquirir a integralidade do domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A possibilidade da usucapião familiar no ordenamento jurídico trouxe consigo mudanças energéticas dentro do direito das coisas e do direito de família, tal instituto possui prazo prescricional menor do que as outras espécies de usucapião existentes. No texto legal a usucapião por abandono do lar pode ser aplicada a imóveis urbanos de até 250 metros quadrados, não sendo, entretanto, citado a possibilidade de tal feito em imóvel rural. Neste

sentido, o instituto em comento teve sua efetividade e o cumprimento da sua finalidade mitigado. Ressalta-se que embora não tenha discorrido sobre a aquisição de imóvel rural também não a proibiu.

Para a aplicação da norma disposta no artigo 1.240-A do Código Civil, o abandono do lar se demonstra como fator preponderante, somado à moradia com posse direta no bem. Tal preceito pode recair sobre cônjuges ou companheiros, sejam eles heteroafetivos ou homoafetivos. O instituto da usucapião por abandono do lar busca resolver dilemas práticos, é comum que o indivíduo, o qual toma a iniciativa quanto ao fim do relacionamento, abandone o lar, deixando de lado o domínio do imóvel comum. Também é comum que o ex-cônjuge ou ex-companheiro não queira abrir mão de forma expressa do bem, mediante renúncia à propriedade, para estes casos a usucapião familiar se torna a solução.

O instituto da usucapião familiar possui, em tese, todos os meios para que atinja seus objetivos. Todavia, alguns empecilhos podem surgir, ademais, trata-se de instituto considerado novo no ordenamento jurídico, e para tanto os entendimentos estão em processo de consolidação.

A perda patrimonial se demonstra como um risco, equivalente por óbvio à metade do valor do imóvel a ser usucapido, fato este que pode aumentar o uso do litígio de forma precoce entre os cônjuges ou companheiros, que inicialmente decidiram apenas se separar fisicamente. Com a possibilidade do uso da usucapião familiar em um curto prazo o ex-cônjuge poderá requerer a partilha do bem de forma imediata, o que poderá culminar em danos, principalmente psicológicos, para a família.

Outra possível dificuldade encontrada na aplicação da usucapião familiar são as definições de ex-cônjuge e ex-companheiro, o primeiro diz respeito ao que se encontra divorciado e o segundo diz sobre aquele que não mais convive em união estável, ou seja, por ser fática apenas será verificada a dissolução da união estável diante do caso concreto. O ex-cônjuge é tido como aquele que abandonou o lar e neste sentido o preceito legal traz um viés de penalidade ao mesmo, dando a entender que é necessária a imputação de culpa à alguém, o qual deverá ser responsabilizado e punido pelo fim do relacionamento.

Assim, a presente pesquisa tem por objetivo analisar os detalhes do instituto, e as possibilidades e limites da usucapião familiar, buscando conhecer quais os caminhos que podem ser seguidos para a aplicação à imóvel com mais de 250 metros quadrados e à imóveis rurais, perceber o aspecto da isonomia na aplicação da usucapião especial por abandono do lar.

Foram utilizados os procedimentos técnicos de pesquisa bibliográfica e documental, de forma especial a pesquisa em doutrinas de grande circulação e artigos científicos publicados. Para conseguir alcançar os objetivos do trabalho são utilizadas de modo conjunto as abordagens qualitativa e quantitativa das informações coletadas.

## **2. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DO LAR: ASPECTOS GERAIS**

Em 2011 o artigo 1.240-A foi introduzido no Código Civil brasileiro, dispondo acerca da usucapião especial por abandono do lar. Tal temática é de suma importância para a sociedade, vez que seus sujeitos não são limitados ao extremo, podendo, portanto, ocorrer com grande parte dos cidadãos.

A família é bastante trabalhada no ordenamento jurídico brasileiro, e, portanto, os temas que se relacionam com o referido tema devem ser sempre objeto de discussões, principalmente aqueles que podem desdobrar-se em soluções sociais. Tal instituto deve ser deve ser difundido no meio social, a fim de esclarecer seus limites e aplicações de acordo com o caso concreto.

Para melhor compreensão do instituto da usucapião familiar, os parâmetros legais são de suma importância. O que dá causa ao instituto pode ser visto na sociedade atual com determinada recorrência, dando nova definição à situação, juntamente com a análise dos julgados de tribunais de primeira instância e de forma especial, os entendimentos dos tribunais superiores, os quais visam nortear o funcionamento na prática esta modalidade de usucapião.

Através da Lei 14.424/2011 foi introduzida ao ordenamento jurídico brasileiro uma nova espécie de usucapião especial urbana, também denominada usucapião pró-moradia ou usucapião familiar, a qual se perfaz atualmente no artigo 1.240-A e seu parágrafo primeiro, do Código Civil:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> (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.

Neste sentido, se pode inferir através da análise do dispositivo supra os dez principais requisitos para que seja possível a aplicação do referido instituto: a) é necessário que haja a Posse *ad usucapionem*, e que seja contínua, mansa, pacífica e exclusiva; b) é preciso a manutenção da posse com tais características por pelo menos dois anos ininterruptos; c) o imóvel obrigatoriamente não poderá ultrapassar a metragem de duzentos e cinquenta metros quadrados; d) deve se localizar em área urbana, não sendo possível a usucapião familiar de imóvel rural; e) tanto o usucapiente quanto o usucapido devem ser proprietários do imóvel objeto da usucapião; f) devem ainda ser vinculados pelo casamento, pela união estável ou homoafetiva, ou relação válida; g) deve ocorrer o abandono do lar por um dos indivíduos; h) o usucapiente não pode ter outro imóvel seja ele urbano ou rural, ou seja, o bem a ser usucapido deve ser o único; i) o usucapiente não pode ter feito uso do instituto anteriormente; e, j) o imóvel deve ser usado para a moradia do usucapiente ou de sua família (BUGARIN; GRAMSTRUP, 2014, p. 263).

Parte da doutrina discorre sobre o caráter punitivo do instituto, onde há o interesse de punir aquele que abandona a relação afetiva, conforme dispõe Maria Berenice Dias (2011, p. 1), Iracema Elis de Farias (2011, p.1), Elenora Mattos e Silvia Felipe Marzagão (2011, p.2). Em contraponto, se entende que o objetivo do instituto é “acautelar a segurança jurídica, prestigiar o possuidor com *animus domini* em detrimento do negligente proprietário; e resguardar a função social da propriedade” (BUGARIN; GRAMSTRUP, 2014, p. 264).

Assim, não se pune o indivíduo que abandona o lar pelo seu desligamento emocional, mas sim pela sua inadimplência ao dever de cumprir com a função social da propriedade. Pressuposto este que é relativo aos institutos dos Direitos Reais em geral, e não somente à usucapião familiar.

O abandono do lar conjugal é a principal diferença entre as diversas modalidades da usucapião e a usucapião familiar, e por isto definir o conceito de lar é necessário. Há antagonismo quanto ao conceito empregado pelo direito. De acordo com Elpídio Donizetti (2016, p. 2) o requisito principal da aquisição da propriedade pelo ex-cônjuge que permanece no imóvel é o abandono do lar pelo outro, assim, pressupõe-se culpa ou falta de motivo que seja justificado para o fim da convivência familiar.

Entretanto, o abandono do lar é caracterizado como requisito nuclear da usucapião familiar, não dizendo respeito ao abandono afetivo do lar e sim ao abandono da propriedade do lar familiar. Assim, para o abandono do lar, com sentidos afetivos e românticos, são observados os elementos objetivo e subjetivo, onde o primeiro diz respeito à saída do cônjuge

do lar, e o último a pretensão de não regressar a situação inicial. Os elementos objetivos e subjetivos são outros, sendo o primeiro, o abandono da posse, e o último à impossibilidade de exercício dos poderes característicos da propriedade, o *animus* é o de deixar de ser possuidor do bem (BUGARIN; GRAMSTRUP, 2014, p. 256).

Não necessariamente haverá o abandono do lar conjugal e a intenção de deixar de ser possuidor do imóvel concomitantemente, neste sentido, expõe Inácio de Carvalho Neto:

Um cônjuge decide sair do imóvel onde reside o casal, sem pretensão de retornar. Contudo, não tem dinheiro para pagar o aluguel de outra moradia. Por esse razão, aluga um dos cômodos da casa a um terceiro e, com o aluguel percebido, custeia sua estadia em outro imóvel. Nesse caso, haverá violação ao dever conjugal, configurando-se o abandono do lar conjugal, mas não haverá a perda da posse e especialmente, seu abandono. O mesmo ocorrerá se um cônjuge decidir sair do lar conjugal, no qual vive e trabalha. Para prosseguir trabalhando, retorna diariamente ao imóvel no período da tarde, lá ficando até o início da noite, saindo ao final do dia para dormir distante de seu consorte. Evidentemente ele está a usar o bem, de forma que exerce um dos poderes inerentes à propriedade e, por isso, deve ser considerado possuidor. Não obstante, terá ele deixado de cumprir os deveres conjugais, porquanto não haverá mais vida em comum, no domicílio conjugal. Em ambos os casos ocorreu o abandono do lar conjugal, mas isso não importou na perda da posse de qualquer dos cônjuges. Logo, não é possível confundir as situações, porquanto distintos os efeitos jurídicos delas decorrentes. (CARVALHO NETO, 2009, p. 162).

O abandono do lar conjugal percorrido pela usucapião familiar é diferente daquele encontrado no artigo 1.573, IV, do Código Civil, revogado pela Emenda Constitucional nº 66/2010, haja vista que no caso da referida ação possessória não importa a culpa pelo fim da relação afetiva ou do abandono propriamente dito. A questão envolvida pela usucapião em comento se dá através da análise em relação a função social da posse (AMORIM, 2011, p.3-4). Caso o afastamento do lar seja verificado, entender-se-á como total negligência do condômino em relação ao imóvel, sendo então permitida a usucapião familiar. Não levando em consideração o descumprimento dos diversos deveres conjugais existentes.

Os requisitos específicos relativos ao imóvel são: a) o imóvel deverá ter área inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados; b) deverá ser de copropriedade dos cônjuges ou companheiros; e, c) deverá estar localizado em zona urbana. Os três requisitos acima expostos devem existir simultaneamente, devendo ser reconhecido cumulativamente, para que seja de fato possível a usucapião familiar (BUGARIN; GRAMSTRUP, p. 296).

A usucapião familiar possui o fito de tutelar o direito à moradia, atingindo aquelas pessoas menos favorecidas financeiramente (NERY JR; NERY; 2011, p. 992). Porém a metragem exigida pelo instituto não pode ser vista como uniforme, ou seja, duzentos e cinquenta metros quadrados de um imóvel em alguns lugares possui valores monumentais e

por vezes milionários, assim, se exclui a ideia de que o instituto deve ser utilizado para proteger aquelas pessoas que possuem menores condições econômicas (BUGARIN; GRAMSTRUP, p. 302).

Por fim, será que antes de editar a nova lei, refletiu o legislador sobre a circunstância de que um imóvel de 250m<sup>2</sup> pode representar um bem de altíssimo valor econômico – há apartamentos de tais dimensões cujo valor ultrapassa a cada dos três milhões de reais – e que a perda ainda que parcial desse montante pode empobrecer sobremaneira aquele que “abandonou” o lar e enriquecer injustificadamente o outro que nele ficou albergado? Deveras não andou bem o legislador ao estabelecer a metragem máxima do imóvel que se assujeita à usucapião familiar. Teria sido melhor a vinculação à “baixa renda”, como se fez no caso da usucapião urbana coletiva, à luz da função protetiva que se pretende imputar à modalidade familiar de usucapião. (FONSECA, 2011, p. 4).

Não obstante a desigualdade existente quanto à metragem do imóvel em relação aos diversos valores a serem encontrados, tem-se ainda o desrespeito ao princípio da isonomia quanto à localidade do imóvel. Ao determinar que a usucapião familiar será aplicada apenas aos imóveis localizados em área urbana, excluiu da tutela aquelas famílias que moram na zona rural, e que podem viver em imóveis até menores do que o permitido pela usucapião familiar.

Rezam as constituições – e a brasileira estabelece no art. 5º, caput, - que todos são iguais perante a lei. Entende-se, em concorde unanimidade, que o alcance do princípio não se restringe a nivelar os cidadãos diante da norma legal posta, mas que própria lei não pode ser editada em desconformidade com a isonomia. O preceito magno da igualdade, como já tem sido assinalado, é norma voltada quer para o aplicador da lei quer para o próprio legislador [...] A lei não deve ser fonte de privilégios ou perseguições, mas instrumento regulador da vida social que necessita tratar equitativamente todos os cidadãos. Este é o conteúdo político-ideológico absorvido pelo princípio da isonomia e juridicizado pelos textos constitucionais em geral, ou de todo modo assimilado pelos sistemas normativos vigentes. (MELLO, 2010, p. 9-10).

Além de não respeitar o princípio da isonomia, outros detalhes quanto à usucapião familiar são responsáveis pela importância de sua discussão, pois outras tantas ações poderiam ser tomadas, inclusive com o objetivo de aplicar de forma mais abrangente o instituto em discussão.

### **3. PRÁTICA JURISPRUDENCIAL ATUAL RELATIVA À USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR**

Os principais requisitos relativos à usucapião familiar são discutidos nos tribunais brasileiros, motivo pelo qual se faz importante analisar a jurisprudência afeta. Como

anteriormente disposto, o primeiro requisito para a caracterização da usucapião por abandono do lar é a existência da Posse *ad usucapionem*, e que a mesma seja contínua, mansa, pacífica e exclusiva, assim sendo, não poderá ser determinada a utilização do referido instituto nos imóveis em que a posse se deu de forma não pacífica. Da mesma forma, o limite de área deve ser rigorosamente respeitado, e, portanto, os tribunais brasileiros não têm trabalhado com exceções neste quesito.

Neste sentido, é a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, *in verbis*:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REINVIDICATÓRIA – USUCAPIÃO FAMILIAR – REQUISITOS AUSENTES – MEAÇÃO – IMÓVEL ADQUIRIDO ANTES DO CASAMENTO – INCOMUNICABILIDADE. Não há que falar em usucapião familiar, se o imóvel usucapiendo tem área superior a 250 m<sup>2</sup> e se a posse exercida não é pacífica – O imóvel adquirido antes do casamento realizado em regime de comunhão parcial é incomunicável. (TJ-MG – AC: 10216120066560001 MG, Relator: Juliana Campos Horta, Data de Julgamento: 06/05/2020, Data de Publicação: 25/05/2020).

No mesmo diapasão determina o Tribunal de Justiça de São Paulo:

USUCAPIÃO FAMILIAR. Indeferimento da petição inicial. Apelo da Autora. Não preenchimento dos requisitos do art. 1.240-A do CC verificado de plano. Imóvel usucapiendo que possui área superior a 250 m<sup>2</sup>. Imóvel adquirido apenas em nome do réu antes do casamento pelo regime da comunhão parcial de bens com a autora. União estável anterior ao casamento e prova de esforço comum na aquisição que devem ser objeto de ação própria. Ação de usucapião familiar que pressupõe a existência de prova pré-constituída da cotitularidade. Lapsos temporais da usucapião ordinária não preenchido desde o abandono do lar conjugal pelo réu. (TJ-SP – AC: 10130765220188260161 SP 1013076-52.2018.8.26.0161, Relator: Mary Grun, Data de Julgamento: 26/11/2019, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2019).

Por se tratar de tema afeto à relação conjugal e familiar, questões relacionadas ao regime de bens escolhido pelos cônjuges ou companheiros, bem como a competência para julgar a ação que verse sobre a usucapião familiar são constantemente discutidas.

Quanto ao regime de bens da relação, cada caso concreto terá um resultado, pois dependerá da data de aquisição do bem e do regime de fato escolhido. Conforme julgado supracitado, por exemplo, no regime da comunhão parcial de bens, quando o imóvel tiver sido adquirido por um dos cônjuges antes do casamento ou união, impossibilitar-se-á a utilização do instituto da usucapião familiar, pois, trata-se de bem incomunicável. Em contraponto, ainda que se trate de união estável, a qual não se encontra documentada, mas que, respeite os requisitos estabelecidos e possa de fato ser considerada como tal, poderá haver usucapião familiar. Trata-se da equiparação entre cônjuges e companheiros.

No que se refere à competência jurisdicional, não há pacificação nos tribunais, pois, parte entende que a matéria deve ser julgada pela Vara de Família e parte defende o julgamento pela Vara Cível.

EMENTA: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR – COMPETÊNCIA DA VARA DE FAMÍLIA – CONFLITO ACOLHIDO. Sabe-se que a usucapião familiar encontra amparo no artigo 1.240-A do Código Civil. Para o reconhecimento da usucapião familiar mostra-se necessária a comprovação de diversos requisitos, entre eles que a propriedade objeto de discussão era dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar. Por demandar a análise da existência do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, a separação de fato, bem como a existência ou não de bem comum, é do Juízo da Vara de Família a competência para julgamento da Ação de Usucapião Familiar. Conflito acolhido, para declarar a **competência do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões** da Comarca de Uberlândia. (TJ-MG – CC 10000200831444000 MG, Relator: Fábio Torres de Sousa (JD Convocado), Data de Julgamento: 28/07/2020, Data de Publicação: 10/08/2020).

USUCAPIÃO FAMILIAR. COMPETÊNCIA DO JUÍZO CÍVEL. Apelação da sentença que julgou extinta a ação de usucapião familiar sem resolução do mérito, sob o fundamento de que a pretensão autoral deveria ser deduzida perante o juízo de família onde tramita a ação de divórcio das partes. O objeto da demanda é a aquisição originária da propriedade do imóvel em que reside a autora, de modo que a matéria a ser apreciada e julgada nos autos é de natureza eminentemente patrimonial, não havendo qualquer questão relativa à relação familiar. Matéria que não se encontra no rol da competência das varas de família, expressamente delimitada no art. 43 da LODJ. **Competência do juízo cível.** (TJ-RJ – APL: 00124575020198190210, Relator: Des (a). Ricardo Rodrigues Cardozo, Data de Julgamento: 28/07/2020, DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 29/07/2020).

Conforme se vê nos julgados acima, ambos ocorridos no dia vinte e oito do mês de julho do ano corrente, diferentes entendimentos acerca da competência para julgamento da ação que versa sobre a usucapião familiar coexistem, baseando-se em justificativas antagônicas. Neste sentido podem-se esperar discussões nos Tribunais Superiores a fim de pacificar a questão.

Quanto ao abandono do lar, requisito intrínseco à usucapião familiar, a jurisprudência brasileira vem uniformizando a respeito do cômputo do prazo prescricional. Anteriormente, o prazo prescricional possuía diferentes marcações. Para o ex-companheiro era considerado o momento em que ocorreu de fato o abandono do lar. E para o ex-cônjuge seria necessário o prévio ajuizamento da ação de divórcio, para apenas então, ser iniciado o prazo prescricional.

USUCAPIÃO FAMILIAR. Ação ajuizada em face do cônjuge, do qual a autora está separada de fato. Legitimidade passiva configurada (art. 1.240-A do CC). [...] Assim, enquanto o ex-companheiro computaria o início do prazo prescricional logo após o abandono do lar por parte do outro convivente, ao ex-cônjuge seria necessário, primeiramente, ajuizar a ação de divórcio. A solução mais justa é exigir

o decreto do divórcio para configurar a situação de ex-cônjuge e afastar a comunhão sobre o bem. (TJ-SP - APL: 10203841620148260506 SP 1020384-16.2014.8.26.0506, Relator: Alexandre Marcondes Data de Julgamento: 05/11/2015, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/11/2015).

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça através de Acórdão oriundo do Recurso Especial nº 1.693.732 – MG determinou que houvesse equiparação em relação ao início do cômputo do prazo prescricional, iniciando, portanto, após a separação de fato, tanto no caso de casamento (ex-cônjuge) quanto na dissolução da união estável (ex-companheiro), *in verbis*:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PRESCRIÇÃO EXTINTIVA. ESCOAMENTO DO PRAZO PARA DEDUÇÃO DE PRETENSÃO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. DISTINÇÕES. CAUSA IMPEDITIVA DE FLUÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. APLICABILIDADE ÀS PRESCRIÇÕES EXTINTIVAS E AQUISITIVAS. CONSTÂNCIA DA SOCIEDADE CONJUGAL E FLUÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL. CAUSA IMPEDITIVA DA PRESCRIÇÃO QUE CESSA COM A SEPARAÇÃO JUDICIAL, COM O DIVÓRCIO E TAMBÉM COM A SEPARAÇÃO DE FATO POR LONGO PERÍODO. TRATAMENTO ISONÔMICO PARA SITUAÇÕES DEMASIADAMENTE SEMELHANTES. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA CONFIGURADA. APURAÇÃO DOS DEMAIS REQUISITOS CONFIGURADORES DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. NECESSIDADE DE REJULGAMENTO DA APELAÇÃO. 1- Ação distribuída em 31/07/2014. Recurso especial interposto em 31/03/2017 e atribuído à Relatora em 15/09/2017. 2- O propósito recursal consiste em definir se a separação de fato do casal é suficiente para cessar a causa impeditiva da fluência do prazo prescricional prevista no art. 197, I, do CC/2002, e, assim, para deflagrar o cômputo do prazo para a prescrição aquisitiva do imóvel previsto no art. 1.240 do CC/2002. 3- Duas espécies distintas de prescrição são reguladas pelo CC/2002: a extintiva, relacionada ao escoamento do lapso temporal para que se deduza judicialmente pretensão decorrente de violação de direito (arts. 189 a 206) e a aquisitiva, relacionada a forma de aquisição da propriedade pela usucapião (arts. 1.238 a 1.244). Precedente. 4- A causa impeditiva de fluência do prazo prescricional prevista no art. 197, I, do CC/2002, conquanto topologicamente inserida no capítulo da prescrição extintiva, também se aplica às prescrições aquisitivas, na forma do art. 1.244 do CC/2002. 5- **A constância da sociedade conjugal, exigida para a incidência da causa impeditiva da prescrição extintiva ou aquisitiva (art. 197, I, do CC/2002), cessará não apenas nas hipóteses de divórcio ou de separação judicial, mas também na hipótese de separação de fato por longo período, tendo em vista que igualmente não subsistem, nessa hipótese, as razões de ordem moral que justificam a existência da referida norma.** Precedente. 6- Sendo incontroverso o transcurso do lapso temporal quinquenal entre a separação de fato e o ajuizamento da ação de usucapião, mas não tendo havido a apuração, pelas instâncias ordinárias, acerca da presença dos demais pressupostos configuradores da usucapião, impõe-se a devolução do processo para rejuízo da apelação, afastada a discussão acerca da prescrição aquisitiva. 7- Recurso especial conhecido e provido, para determinar que seja rejuízo a apelação e examinada a eventual presença dos demais requisitos da usucapião especial urbana. (STJ – RECURSO ESPECIAL Nº 1.693.732 – MG (2017/0209737-0); Relatora: Ministra Nancy Andrighi; Data de Publicação: 11/05/2020).

Em regra, o prazo prescricional inicia-se com a separação de fato ou pelo abandono do lar, no que se refere à última hipótese é necessário entender que algumas situações

descharacterizam o efetivo abandono. O abandono de que trata o artigo 1.240-A do Código Civil diz respeito a quesitos além-saída física do imóvel objeto da lide. Discorre sobre o desamparo econômico e social relacionado ao núcleo familiar e aos deveres para com a copropriedade.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVÓRCIO C/C PARTILHA DE BEM. RENÚNCIA AOS DIREITOS DO IMÓVEL NÃO CONFIGURADA. USUCAPIÃO FAMILIAR. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA MANTIDA. 1. Considerando que o teor do documento colacionado pela Apelante não declara a renúncia do Apelado aos direitos do imóvel, deve ser desconsiderado o aludido termo. 2. Nos termos do artigo 1.240-A, do Código Civil vigente, usucapião familiar é a forma de aquisição de propriedade através da posse exclusiva, por 02 (dois) anos ininterruptos e sem oposição, de imóvel urbano até 250 m<sup>2</sup>, cuja propriedade a parte Autora dividia com ex-cônjuge que abandonou o lar. 3. Não preenche os requisitos legais para a usucapião familiar a Apelante (ex-cônjuge) que não comprova o **efetivo abandono do lar** por parte do Recorrido, **no sentido de deserção, de dolosamente evadir-se, deixando a família ao desamparo, sendo insuficientes meras alegações**. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJ-GO – APELAÇÃO: 02856596420168090051, Relator: Dr. Ronnie Paes Sandre, Data de Julgamento: 11/05/2020, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 11/05/2020).

Neste sentido, exceção à regra sobre o abandono do lar, ou seja, a não manutenção dos deveres com o imóvel e a família, é o caso de ruptura da sociedade familiar por motivos relacionados à violência doméstica.

APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. UNIÃO ESTÁVEL. USUCAPIÃO FAMILIAR. ART. 1240-A CÓDIGO CIVIL. INOCORRÊNCIA. Apelo do Réu caso em que a usucapião familiar (prevista no artigo 1.240-A do CC) não foi reconhecida pela sentença tanto porque o imóvel comum excede a metragem mínima exigida pela hipótese legal, como também **em razão da autora ter deixado o lar por justo motivo: ocorrência de violência doméstica, no mínimo psicológica. Razão pela qual vai desprovido o apelo do réu (que pede reconhecimento da usucapião familiar)**. Recurso Adesivo da autora caso em que a recorrente pede o reconhecimento de que não abandonou o lar voluntariamente, mas motivada por violência doméstica perpetrada pelo ex-marido. Todavia, a sentença já deu o reconhecimento que a recorrente pede. Consequentemente, o recurso adesivo não apresenta interesse recursal e não vai conhecido. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO E NÃO CONHECERAM O RECURSO ADESIVO. (TJ-RS – AC: 70083919977 RS, Relator: Rui Portanova, Data de Julgamento: 11/09/2020, Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 28/09/2020).

É também o posicionamento do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR. ABANDONO DE LAR. NÃO OCORRÊNCIA. VALOR DA CAUSA. ESTIMATIVA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRITÉRIO LEGAL. 1 – **Não se pode cogitar de abandono de lar quando existente nos autos elementos de prova de violência doméstica**. 2 – Sem contar que a *ratio legis* do art. 1240-A do Código Civil é a tutela da dignidade da pessoa humana, de modo a conferir àquele que permanece no

lar o direito de aquisição da propriedade exclusiva do imóvel por intermédio da usucapião familiar. 3 – Assim, a expressão abandono de lar, a que se refere esse dispositivo legal, possui uma abrangência mais ampla, compreendendo ausência da tutela familiar. 4 – Verificado, pois, que a parte ré deixou o lar acompanhada de seu filho, também por este motivo fica afastada a hipótese de abandono de lar, tornando-se inadmissível a acolhida da pretensão aquisitiva por intermédio da usucapião familiar. [...] (TJ-GO – APELAÇÃO: 00899912420178090051, Relator: Romério do Carmo Cordeiro, Data de Julgamento: 09/08/2019, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 09/08/2019).

Infere-se junto à jurisprudência brasileira, que o instituto da usucapião urbana encontra-se em voga, discussões aprofundadas sobre diversos requisitos para sua configuração vem sendo debatidos nos tribunais.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante o exposto compreende-se como uma espécie de aquisição originária de propriedade a usucapião especial por abandono do lar. A usucapião possuía como diplomas legais principais a Constituição Cidadã e o Código Civil, todavia, foi com a Lei 12.424/2011 que a referida modalidade surgiu, acrescentando à legislação civil o artigo 1.240-A.

Trata-se de usucapião com prazo prescricional menor que às modalidades anteriores. Os requisitos básicos são a posse por dois anos, de forma direta e sem oposição, posse esta que deve ser exclusiva. Cabe salientar que apenas será possível a aplicação do instituto em imóveis urbanos de até 250 metros quadrados.

Utilizada pelo cônjuge que permanece na posse do bem imóvel, e que por outro lado não possui auxílio do ex-cônjuge para as obrigações a copropriedade. O instituto da usucapião familiar não possui o condão de punir o cônjuge que deixou o lar, visa resolver a questão da propriedade do bem dando maiores direitos e possibilidades àquele cônjuge que manteve-se em dias com as obrigações.

Na prática a jurisprudência brasileira tem se esforçado para solidificar algumas questões. No caso concreto é necessário que análises profundas sejam feitas, como por exemplo, àquelas referentes ao regime de bens dos litigantes ou a competência jurisdicional entre a Vara Cível e a Vara de Família.

Por se tratar de instituto jurídico importante para o direito de família, o direito civil, e principalmente no âmbito do direito de propriedade, a usucapião familiar tornou-se importante veículo de regularização das questões inerentes ao caso concreto.

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM, Ricardo Henriques Pereira. **Primeiras impressões sobre a usucapião especial urbana familiar e suas implicações no Direito de Família**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2948, 28 jul. 2011. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/19659>>. Acesso em: 12 jan. 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023**: Informação e Documentação – Referências - Elaboração. Rio de Janeiro: ABNT, 2000.

\_\_\_\_\_. **NBR 10520**: Informação e documentação – Citações em Documentos – Apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

\_\_\_\_\_. **NBR 14724**: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

\_\_\_\_\_. **NBR 15287**: informação e documentação – projeto de pesquisa. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 20 jan. 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Altera a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nos 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm)>. Acesso em: 25 jan. 2020.

BUGARIN, Tomás Tenshin Sataka; GRAMSTRUP, Erik Frederico. **Usucapião Familiar**. 1 Ed. Autografia, 2014.

CARVALHO NETO, Inácio de. **Separação e divórcio**: teoria e prática. Curitiba: Jeruá, 2009.

DIAS, Maria Berenice. **Usucapião e abandono do lar**: a volta da culpa? In.: Correio Braziliense, 2011. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/50762>>. Acesso em: 02 fev. 2020.

FACULDADE DE JUSSARA. **Manual para elaboração do projeto de pesquisa de artigo científico do curso de direito/FAJ**. Jussara/GO, 2020.

FARIA, Iracema Elis de. **Nova Lei sobre usucapião precisa de jurisprudência**. In.: Conjur, 2011. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2011-set-04/lei-usucapiao-ainda-regulada-jurisprudencia>>. Acesso em: 02 fev. 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Escritos de Direito e Processo das Famílias**. 2ª série. Bahia: Juspodivm, 2013.

FONSECA, Priscila Maria Pereira Corrêa da. **Considerações sobre o art. 1.240-A**: atos normativos e novidades legislativas. Revista Brasileira de Direito de Família e Sucessões. Porto Alegre: Magister; Belo Horizonte: IBDFam, a. 13, n. 23. ago. e set. 2011.

MARTINS, Fernanda da Silva. **A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal**: a volta da culpa. Rio Grande do Sul, 2012. Disponível em:<[http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2012\\_1/fernanda\\_martins.pdf](http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2012_1/fernanda_martins.pdf)>. Acesso em: 08 fev. 2020.

MATTOS, Eleonora; MARZAGÃO, Silvia Felipe. **Perda do direito de propriedade ao imóvel familiar**. In.: Conjur, 2011. Disponível em:<<https://www.conjur.com.br/2011-jul-12/perda-direito-propriedade-imovel-servia-residencia-familiar>>. Acesso em: 03 fev. 2020.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Usucapião familiar**. Ed. 163, Editora JC. Rio de Janeiro, 2014. Disponível em:<<http://www.editorajc.com.br/usucapiao-familiar/>>. Acesso em: 26 jan. 2020.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **O conteúdo jurídico do princípio da igualdade**. Ed. Malheiros: São Paulo, 2010.

MENDES, Gilmar Ferreira. COELHO, Inocêncio Mártires. BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva 2009.

NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. Ed. Revista dos Tribunais: 2011.

NUNES, Elpidio Donizetti. **Curso didático de direito processual civil**. 19 Ed. São Paulo: Atlas, 2016.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

SCHVAMBACH, Juliana. **A usucapião familiar e a discussão acerca de sua (in) constitucionalidade**. Florianópolis/SC, 2013. Disponível em:<<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/115006/TCC%20para%20apresenta%C3%A7%C3%A3o.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 08 fev. 2020.

STJ – RECURSO ESPECIAL Nº 1.693.732 – MG (2017/0209737-0); Relatora: Ministra Nancy Andrighi; Data de Publicação: 11/05/2020. Disponível em:<[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1936327&num\\_registro=201702097370&data=20200511&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1936327&num_registro=201702097370&data=20200511&formato=PDF)>. Acesso em: 10 set. 2020.

TARTUCE, Flávio. **A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal**. Professor Flávio Tartuce. Disponível em:<[http://www.ibdfam.org.br/\\_img/artigos/Tartuce.pdf](http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Tartuce.pdf)>. Acesso em: 08 fev. 2020.

TJ-GO – APELAÇÃO: 00899912420178090051, Relator: Romério do Carmo Cordeiro, Data de Julgamento: 09/08/2019, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 09/08/2019.

Disponível em:<<https://tj-go.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/742816445/apelacao-cpc-899912420178090051?ref=serp>>. Acesso em: 15 set. 2020.

TJ-GO – APELAÇÃO: 02856596420168090051, Relator: Dr. Ronnie Paes Sandre, Data de Julgamento: 11/05/2020, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 11/05/2020. Disponível em:<<https://tj-go.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/931894247/apelacao-cpc-2856596420168090051?ref=serp>>. Acesso em: 15 set. 2020.

TJ-MG – AC: 10216120066560001 MG, Relator: Juliana Campos Horta, Data de Julgamento: 06/05/2020, Data de Publicação: 25/05/2020. Disponível em:<<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/853195630/apelacao-civel-ac-10216120066560001-mg?ref=serp>>. Acesso em: 15 set. 2020.

TJ-MG – CC 10000200831444000 MG, Relator: Fábio Torres de Sousa (JD Convocado), Data de Julgamento: 28/07/2020, Data de Publicação: 10/08/2020. Disponível em:<<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/899221998/conflito-de-competencia-cc-10000200831444000-mg?ref=serp>>. Acesso em: 16 set. 2020.

TJ-RJ – APL: 00124575020198190210, Relator: Des (a). Ricardo Rodrigues Cardozo, Data de Julgamento: 28/07/2020, DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 29/07/2020. Disponível em:<<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/934177863/apelacao-apl-124575020198190210?ref=serp>>. Acesso em: 16 set. 2020.

TJ-SP – AC: 10130765220188260161 SP 1013076-52.2018.8.26.0161, Relator: Mary Grun, Data de Julgamento: 26/11/2019, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2019. Disponível em:<<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/905065122/apelacao-civel-ac-10130765220188260161-sp-1013076-5220188260161?ref=serp>>. Acesso em: 15 set. 2020.

TJ-SP - APL: 10203841620148260506 SP 1020384-16.2014.8.26.0506, Relator: Alexandre Marcondes Data de Julgamento: 05/11/2015, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/11/2015. Disponível em:<<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/252972376/apelacao-apl-10203841620148260506-sp-1020384-1620148260506/inteiro-teor-252972453>>. Acesso em: 10 set. 2020.

TJ-RS – AC: 70083919977 RS, Relator: Rui Portanova, Data de Julgamento: 11/09/2020, Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 28/09/2020. Disponível em:< <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/934737446/apelacao-civel-ac-70083919977-rs?ref=serp>>. Acesso em: 15 set. 2020.