

USUCAPIÃO FAMILIAR – COMENTÁRIOS A LEI 12424/11 E A ALTERAÇÃO NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

Ricardo Benevenuti Santolini¹

Resumo: O Brasil é um país que possui uma das maiores ocupações de terra do planeta, sendo mais precisamente o sexto mais extenso. Dentro de seu território existem inúmeros imóveis, sendo que estes bens podem estar sob domínio de seu proprietário ou não. A pessoa que se encontra somente na ocupação do imóvel, mas que não possua seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente é chamado de possuidor, enquanto o indivíduo que possui o registro e encontra-se no domínio do imóvel é chamado de proprietário. Este possuidor do imóvel poderá se tornar proprietário de um imóvel sem que haja onerosidade de ambas as partes, momento que o primeiro atender todas as regras específicas para aquisição mediante usucapião. Até o ano de 2011 existiam três tipos de usucapião de bens imóveis: o extraordinário, o ordinário e o especial, sendo que este se subdivide em urbano ou rural. A partir do ano de 2011 foi editada a Lei 12424, de 16 de junho, criando o artigo 1240-A no Código Civil, entrando em vigor uma nova modalidade de usucapião: apesar de não ter um nome específico, alguns o chamam de usucapião familiar, outros o chamam de usucapião do cônjuge, que será estudado ao longo deste trabalho.

Palavras-chave: usucapião; família; cônjuge; companheiro; domínio

Sumário: 1 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS; 2 – A USUCAPIÃO FAMILIAR E SUAS CARACTERÍSTICAS; 2.1 O prazo de dois anos e seu cumprimento de forma ininterrupta e sem oposição; 2.2 Necessidade da posse direta do bem em litígio; 2.3 A exclusividade pertinente ao artigo 1240-A, do Código Civil; 2.4 Necessidade de imóvel urbano e seu limite territorial; 2.5 Propriedade imobiliária do casal e o abandono do lar; 2.6 Imóvel como moradia familiar; 2.7 Necessidade de certidão negativa de imóveis; 3 QUANTIDADE LIMITADA DE

¹ Bacharel em Direito pelo Centro Universitário São Camilo – ES.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS ATRAVÉS DO USUCAPIÃO FAMILIAR; 4
CONSIDERAÇÕES FINAIS;

1 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS:

Os seres humanos encontram-se em constante evolução, e para acompanhar esta evolução humana é necessário que existam regras a serem cumpridas. Tais normas devem ser cumpridas pela coletividade e, em caso de descumprimento, receberá uma sanção por tal ato.

Porém, no ordenamento jurídico brasileiro existem momentos que fazem uma parte adquirir um direito e desconstituir de outrem, como acontece no direito de propriedade, mais precisamente no usucapião. Desta forma, denota-se que o direito de propriedade não é absoluto perante a legislação brasileira, pois existem fatos que faz o proprietário ser desconstituído do imóvel.

Existem três modalidades de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro: o usucapião extraordinário, cuja regulamentação encontra-se prevista no artigo 1238, do Código Civil; o usucapião ordinário, que encontra-se previsto no artigo 1242, do Código Civil; e o usucapião especial, podendo ser urbano, com previsão legal no artigo 183, da Constituição Federal e no artigo 1240, do Código Civil, bem como o usucapião rural, devidamente previsto no artigo 191, da Constituição Federal e no artigo 1239, do Código Civil.

No dia 16 de junho de 2011 foi promulgado a Lei Ordinária 12424 que criou mais uma modalidade de usucapião. Esta forma de aquisição de bem imóvel acrescentou o artigo 1240-A, no Código Civil e trata de usucapião existente entre cônjuges e companheiros, conforme será estudado ao longo do trabalho.

2 – A USUCAPIÃO FAMILIAR E SUAS CARACTERÍSTICAS:

Inicialmente é necessário mencionar o conceito da usucapião existente no ordenamento jurídico pátrio. O doutrinador Pedro Nunes traz o conceito de usucapião em sua obra como:

Meio de adquirir o domínio da coisa pela sua posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso e requisitos que a lei estabelece para este fim²

Além disso, a jurisprudência dominante dos Tribunais Superiores tem definido a usucapião da seguinte forma:

TRF1 - APELAÇÃO CRIMINAL: ACR 24189 MG 0024189-89.2001.4.01.3800 – CIVIL, ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO INCIDENTE SOBRE PARTE DO IMÓVEL. ANIMUS DOMINI NÃO DEMONSTRADO. 1. "O usucapião é a aquisição do domínio pela posse ininterrupta e prolongada: são condições para que ele se verifique a continuidade e a tranqüilidade" (RE 6287/SC, RT 49/352). 2. Mera ocupação, tolerada em face de antiga relação empregatícia com o réu, ainda que por tempo suficiente para se declarar a prescrição aquisitiva, não gera a aquisição originária da propriedade. O artigo 1.198 do Código Civil estabelece distinção entre as figuras do possuidor e detentor, qualificando este último como sendo "aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas." 3. Não há comprovação documental que demonstre exteriorização do animus de propriedade. 4. Apelação desprovida. Processo: ACR 24189 MG 0024189-89.2001.4.01.3800. Relator(a): DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS OLAVO. Julgamento: 29/11/2010. Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA. Publicação: e-DJF1 p.180 de 10/12/2010.³ (grifo nosso)

Esta modalidade de usucapião tem o intuito de beneficiar o cônjuge abandonado sobre a integralidade da propriedade do bem, caso o outro cônjuge ou companheiro desapareça pelo período de dois anos. Um exemplo desta modalidade de usucapião seria quando A e B, independente se são casados ou solteiros, conquistam um imóvel para residir. Caso B abandone o lar sem qualquer notícia ou paradeiro, dentro do prazo de dois anos, A consegue a integralidade do direito de propriedade do imóvel. Neste caso, após ultrapassado o lapso temporal, B retorne para o lar, o mesmo não terá mais direito ao bem por força do artigo 1240-A, do Código Civil.

² NUNES, Pedro. Do usucapião. 5ª ed. atual. por Evandro Nunes. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

³ BRASIL. Tribunal Regional Federal da 1ª Região. Apelação criminal. Desembargador Federal Carlos Olavo. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17926099/apelacao-criminal-acr-24189-mg-0024189-8920014013800-trf1>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

Desta forma, é necessário explicitar o que trata o artigo 1240-A, do Código Civil⁴:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A seguir serão explicadas com detalhes todas as elementares do artigo acima identificado, verificando suas peculiaridades com relação às demais modalidades de usucapião.

2.1 O prazo de dois anos e seu cumprimento de forma ininterrupta e sem oposição:

Efetuada uma análise sistemática acerca do tipo legal verifica-se que o período de usucapião nesta modalidade é bem inferior se comparado com as demais modalidades de usucapião presentes no ordenamento jurídico. Enquanto o usucapião extraordinário possui um prazo de quinze anos, o usucapião ordinário possui o prazo de dez anos e o usucapião especial, seja ele urbano ou rural possui um prazo de cinco anos, o usucapião familiar possui um prazo para aquisição do imóvel é de apenas dois anos.

Esta modalidade de usucapião entrou em vigor com o intuito de fazer com que o cônjuge tenha o direito integralizado no imóvel conquistado pelo casal. Caso um dos cônjuges evada da residência sem qualquer motivo pelo período de dois anos, faz com que o outro cônjuge tenha o direito integral sobre o imóvel. Relevante mencionar que a separação de fato caracteriza o abandono do lar e o início da contagem do prazo legal de dois anos, conforme se auffer das jurisprudências abaixo:

⁴ BRASIL. Código Civil. Lei 10406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 20 jan. 2013.

STJ - RECURSO ESPECIAL: REsp 1065209 SP 2008/0122794-7 - DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. SUCESSÃO. COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. SUCESSÃO ABERTA QUANDO HAVIA SEPARAÇÃO DE FATO. IMPOSSIBILIDADE DE COMUNICAÇÃO DOS BENS ADQUIRIDOS APÓS A RUPTURA DA VIDA CONJUGAL. 1. O cônjuge que se encontra separado de fato não faz jus ao recebimento de quaisquer bens havidos pelo outro por herança transmitida após decisão liminar de separação de corpos. 2. Na data em que se concede a separação de corpos, desfazem-se os deveres conjugais, bem como o regime matrimonial de bens; e a essa data retroagem os efeitos da sentença de separação judicial ou divórcio. 3. Recurso especial não conhecido. Processo: REsp 1065209 SP 2008/0122794-7. Relator(a): Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA. Julgamento: 08/06/2010. Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA. Publicação: DJe 16/06/2010.⁵ (grifo nosso)

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO: AGA 961871 GO 2007/0218671-0 - CIVIL. SEPARAÇÃO DE FATO. DESTINO DOS BENS. Os bens adquiridos por um dos cônjuges após a separação de fato não integra o acervo a ser partilhado pelo casal. Agravo regimental desprovido. Processo: AGA 961871 GO 2007/0218671-0. Relator(a): Ministro ARI PARGENDLER. Julgamento: 11/03/2008. Órgão Julgador: T3 - TERCEIRA TURMA. Publicação: DJe 15/08/2008.⁶ (grifo nosso)

Fazendo uma análise crítica acerca das jurisprudências, denota-se que as mesmas foram promulgadas antes da edição da Lei 12424/2011, demonstrando assim que mesmo antes da edição de tal norma, o cônjuge que deixasse o imóvel já não teria mais direito sobre o imóvel conquistado pelo casal. O que a norma veio regulamentando específico é que o abandono deve ser dentro do prazo legal de dois anos.

Insta dizer ainda que o prazo de dois anos deva ser cumprido de forma ininterrupta e sem que haja qualquer oposição. Pode acontecer de o cônjuge abandonar o lar pelo período de um ano e meio, depois retornar para sua antiga residência, mas depois desaparecer por mais um ano e novamente retornar para o lar familiar. Com isso, o prazo total de abandono do lar totaliza dois anos e meio, mas não se enquadra ao usucapião familiar devido o prazo não ter sido desempenhado de forma ininterrupta.

⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Ministro João Otávio de Noronha. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14634120/recurso-especial-resp-1065209-sp-2008-0122794-7-stj>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental. Ministro Ari Pargendler. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/789856/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-aga-961871-go-2007-0218671-0-stj>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

Além disso, existe a elementar de que o prazo de dois anos não pode haver qualquer tipo de oposição. Desta forma, como todo processo de usucapião, o mesmo deverá ter que publicar em diário oficial da justiça a fim de intimar toda a sociedade com a finalidade de verificar se há alguém para opor as alegações apresentadas na exordial. Caso alguém tenha ciência da publicação e se manifeste nos autos dizendo que os fatos não são da forma relatada na exordial, o processo de usucapião deverá ser extinto, uma vez que houve oposição ao caso.

2.2 Necessidade da posse direta do bem em litígio:

Existe outra elementar que merece respaldo, no que tange a posse direta do imóvel em litígio. O doutrinador renomado no âmbito civil Caio Mário da Silva Pereira remonta o conceito de posse como:

Uma situação de fato em que uma pessoa, independente de ser ou não proprietária, exerce sobre uma coisa poderes ostensivos, conservando-a e defendendo-a. Assim tal como faz o proprietário, o locatário, o comodatário, o usufrutuário, o administrador, o inventariante e o síndico.⁷

Para a caracterização da posse, é necessário que estejam presentes duas elementares para sua caracterização: o *corpus* e o *animus*. O primeiro diz respeito à relação existente entre a pessoa com o bem. Já o *animus*, que é a elementar que traz maior discussão na doutrina e jurisprudência, existe dois sentidos distintos. A teoria subjetiva traz o *animus* como a vontade existente sobre o possuidor de ser dono daquele bem, enquanto a teoria objetiva diz respeito a quaisquer vantagens que poderão ser obtidas por parte do possuidor em ter o bem⁸.

⁷ PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil: direitos reais. Rio de Janeiro: Editora Forense, 18ª Edição, 2003, p.17.

⁸ PAZ, Tosca Martinez; SOUZA, Clarice Aguiar de; ROCHA, Beatriz Helena de Oliveira. POSSE: CONCEITO, CLASSIFICAÇÕES E EFEITOS. Revista Eletrônica da Toledo Presidente Prudente. Disponível em: <<http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/341/335>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

Relevante mencionar que a legislação brasileira conceitua a posse direta e posse indireta, conforme se auffle do artigo 1197, do Código Civil pátrio:

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.⁹ (grifo nosso)

Desta forma, a posse direta diz respeito a pessoa encontra-se usufruindo diretamente daquele bem. No caso do artigo 1240-A, o cônjuge deve estar residindo no imóvel, seja ela sozinha ou na companhia de seus filhos. A lei permite somente a posse direta para aquisição do bem por esta modalidade de usucapião. Caso a mesma exerça a posse indireta do bem, a contagem do prazo para usucapião não será contado. Um exemplo seria A e B, casados, possuem um filho, C, mas B acaba abandonando o imóvel. A, logo após o abandono de B do lar, decide alugar o imóvel do casal para terceiros. Neste caso o prazo para usucapião não pode ser contabilizado, uma vez que a posse do imóvel estava sendo exercida de forma indireta por A.

2.3 A exclusividade pertinente ao artigo 1240-A, do Código Civil:

Antes da análise desta elementar dentro do tipo legal, é necessário vislumbrar o significado de exclusividade, que deriva do termo exclusivo e, de acordo com o dicionário online Michaelis, possui o seguinte significado:

exclusivo
ex.clu.si.vo
adj (*excluso+ivo*) **1** Que exclui; que tem força ou direito para excluir. **2** Incompatível com outra coisa. **3** Especial, privativo, restrito. *sm* Direito de não ter concorrentes numa indústria ou numa empresa.¹⁰

Tendo em vista o conceito acima, a exclusividade que traz o artigo 1240-A, do Código Civil diz respeito que o cônjuge ou companheiro que estiver na residência do casal não poderá estar sob o relacionamento com nenhuma outra

⁹ BRASIL. Lei 10406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=C%C3%93DIGO+CIVIL%2C+ART.+1197&s=jurisprudencia>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

¹⁰ Dicionário online Michaelis. Conceito de exclusivo. Disponível em: <<http://michaelis.uol.com.br/moderno/portugues/index.php?lingua=portugues-portugues&palavra=exclusivo>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

pessoa. Um exemplo seria no caso de A e B, casados, sendo que A mantém um relacionamento extraconjugal com C. B descobre este relacionamento e decide abandonar o lar e, um mês depois, A decide morar com C na residência do antigo casal. Passados três anos, A decide ingressar com ação de usucapião familiar em face de B alegando que o mesmo abandonou o lar. Neste exemplo consta realmente que B abandonou o lar pelo período de um mês, mas ela não conseguirá a usucapião do imóvel, uma vez que estava na posse do imóvel, mas não de forma exclusiva, mas sim de forma conjunta.

Esta exclusividade determina que o cônjuge ou companheiro permaneça sem manter qualquer tipo de relacionamento efetivo dentro da residência do casal. Isso não impede que o cônjuge que esteja residindo no imóvel do casal tenha um relacionamento sério com outra pessoa, mas o que a legislação veda é que o prazo da usucapião seja contabilizado com um dos cônjuges mantendo um relacionamento amoroso com terceiros.

2.4 Necessidade de imóvel urbano e seu limite territorial:

De acordo com o artigo 1240-A, do Código Civil traz que, além das elementares acima identificadas, é necessário que o imóvel a ser usucapido deve ser de natureza urbana. Clóvis Beviláqua e Carlos Carvalho entendem como imóvel urbano “todo imóvel localizado dentro da área urbana estabelecida pelas leis municipais.”¹¹

Os imóveis rurais não se enquadram nesta modalidade pelo fato de já existir sua modalidade de usucapião específica, que é a usucapião especial rural, conforme previsão legal do artigo 191, da Constituição Federal e no artigo 1239, do Código Civil. Outro ponto relevante é que os imóveis considerados de serem passíveis de usucapião familiar destinam-se a moradia do cônjuge abandonado, enquanto a usucapião especial rural dá a possibilidade de uma família inteira ter direito a uma porção de terra não superior a cinquenta

¹¹ KBUSCA. Da classificação dos bens imóveis – Imóvel rural ou imóvel urbano. Disponível em: <http://www.kbusca.com.br/da-classificacao-dos-bens-imoveis---imovel-rural-ou-imovel--urbano/t=6_3>. Acesso em: 21 jan. 2013.

hectares para fazer naquele local moradia e desenvolver atividades para sobrevivência familiar.

Além disso, este imóvel que está sendo usucapido deve obedecer a um limite territorial não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados. Este limite territorial é a mesma característica utilizada no usucapião especial urbano, assim como tem que ser realizado exclusivamente em imóveis urbanos. Porém, o que diferencia a usucapião especial urbano para o usucapião familiar é exatamente a essência, uma vez que nesta última modalidade de usucapião somente pode ser realizado quando o adquirente foi cônjuge do atual proprietário, enquanto o usucapião especial rural possui uma condição mais genérica para sua aplicação, exigindo somente as elementares dos artigos 183, da Constituição Federal, bem como do artigo 1240, do Código Civil.

2.5 Propriedade imobiliária do casal e o abandono do lar:

Esta modalidade de usucapião ainda possui uma característica bem relevante a ser estudada: a propriedade do imóvel deve ser do casal. O termo propriedade, segundo o renomado doutrinador Carlos Roberto Gonçalves, possui o seguinte sentido:

A propriedade confere ao seu titular o direito de usar, fruir, dispor e reaver a coisa. É um direito complexo em função de existirem vários outros direitos consubstanciados, ou seja, inseridos em si; absoluto por garantir ao seu titular o direito de utilizar da coisa da forma que quiser, não se extinguindo pelo seu não uso; perpétuo por ser característica intrínseca da propriedade; exclusivo devido ao fato do proprietário poder proibir que terceiro pratique qualquer ato de domínio¹².

Desta forma, para que o casal tenha a propriedade do imóvel residencial, é necessário que o mesmo esteja devidamente registrado em nome de ambos os cônjuges junto ao cartório de Registro de Imóveis da cidade que esteja localizado o bem.

¹² GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Contratos e Atos unilaterais. 6. Ed. São Paulo. Saraiva. 2009.

De conformidade com o tipo legal, caso um dos imóveis esteja registrado somente em nome de um dos cônjuges, o mesmo não poderá ser objeto de usucapião do casal, pois a lei exige que o registro seja efetuado em nome de ambos. Um exemplo seria no caso A e B, casados, e residem em um imóvel que esteja registrado somente em nome de A. Este possui um relacionamento amoroso com C e decidem morar juntos. B permanece no imóvel e depois de dois anos de abandono de A do imóvel, decide ingressar com uma ação de usucapião familiar do imóvel que reside atualmente. Acontece que o mesmo não conseguirá lograr êxito na demanda judicial nesta modalidade de usucapião, uma vez que o bem se encontra registrado somente em nome de A, e não em nome do antigo casal.

Tomando ainda o exemplo acima mencionado, nada impede de que B futuramente ingresse com o pedido de usucapião do imóvel em litígio em outra modalidade, obedecendo todos os requisitos, como no caso da usucapião especial urbana.

Além disso, o casal não necessariamente precisa estar em matrimônio para o reconhecimento da usucapião. Acima já foram mencionados exemplos nas quais aparecem “A e B, casados (...)”, mas que poderiam também estarem em plena união estável, sendo assim companheiros. A união estável, assim como o casamento, é uma forma de entidade familiar devidamente reconhecida pelo Código Civil vigente, criando entre si direitos e deveres entre si.

Outra elementar relevante diz respeito ao abandono do lar. O vocábulo abandono, segundo o dicionário online Michaelis, possui o seguinte significado:

abandono

a.ban.do.no

sm (de *abandonar*) **1** Ação ou efeito de abandonar. **2** Desamparo, desprezo. **3** Desistência, renúncia. **4** Imobilidade, indolência, moleza. *Antôn* (acepções 1 e 2): *amparo, proteção. A. de emprego, Dir trab:* descumprimento continuado e definitivo, por parte do empregado, da obrigação de prestar serviço; fato de deixar a relação de emprego sem qualquer comunicação ao empregador. *A. de serviço, Dir trab:* descumprimento da obrigação de trabalhar. Pode configurar-se tanto na ausência continuada ao serviço como na acintosa inexecução de trabalho a que esteja obrigado o empregado. *A. do lar, Dir:*

afastamento voluntário de um dos cônjuges, por dois anos, um dos motivos de desquite. *Ao abandono*: sem amparo, sem cuidados.¹³

Diante de tal conceito, o abandono de lar se caracteriza pelo fato de um dos cônjuges saírem da esfera do lar conjugal, tendo como intenção a busca de outro local para configurar sua moradia. A separação de corpos, conforme já foi mencionado anteriormente, configura uma modalidade de abandono do lar.

Insta dizer ainda que o abandono do lar traz sérias consequências para o direito de família, não só dando ensejo a contagem do prazo para a usucapião familiar, mas também causando a possibilidade de perda do direito de guarda dos filhos, conforme se aúfere do entendimento jurisprudencial abaixo:

TJRS - Agravo de Instrumento: AI 70045956133 RS - AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE GUARDA. ALTERAÇÃO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS A RETRATAR EVENTUAL SITUAÇÃO DE RISCO. GUARDA PROVISÓRIA DEFERIDA AO GENITOR. MANUTENÇÃO. Considerando que as meninas encontravam-se residindo com o genitor há três meses, porque a genitora das infantes teria abandonado o lar, e não havendo qualquer elemento hábil a indicar que as infantes estejam em situação de risco na companhia paterna, correta a decisão que deferiu ao pai a guarda provisória das meninas, mostrando-se inviável, neste momento, qualquer alteração nesse arranjo familiar. Agravo de instrumento desprovido. Processo: AI 70045956133 RS. Relator(a): Ricardo Moreira Lins Pastl. Julgamento: 15/12/2011. Órgão Julgador: Oitava Câmara Cível. Publicação: Diário da Justiça do dia 16/01/2012. (grifo nosso)¹⁴

TJSP - Apelação Com Revisão: CR 5767084200 SP - Ação de Separação Judicial Litigiosa - Atribuição de culpa ao cônjuge varão por infidelidade e abandono do lar — Guarda do filho conferida à mãe — Determinação de partilha dos bens do casal — Indeferimento dos pedidos de indenização por dano moral e material - Insurgência do varão quanto à imputação de culpa, pedido de extensão de visitas ao filho e indenização por danos morais - Insistência da virago na percepção de indenização por danos materiais e morais em razão da conduta do ex-cônjuge e exclusão do tópico da sentença referente à partilha de bens do casal, vez que não formulado tal pedido por nenhuma das partes — Litigância de má-fé afastada – Recursos parcialmente providos. Processo: CR 5767084200 SP. Relator(a):

¹³ Dicionário online Michaelis. Conceito de abandono. Disponível em: <http://michaelis.uol.com.br/moderno/portugues/index.php?lingua=portugues-portugues&palavra=abandono>. Acesso em: 21 jan. 2013.

¹⁴ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento. Desembargador Ricardo Moreira Lins Pastl. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21066698/agravo-de-instrumento-ai-70045956133-rs-tjrs>>. Acesso em: 21 jan. 2013.

Luiz Antonio Costa. Julgamento: 17/12/2008. Órgão Julgador: 7ª
Câmara de Direito Privado. Publicação: 15/01/2009. (grifo nosso)¹⁵

Necessário mencionar ainda que este abandono que é utilizado como uma das elementares para aquisição do imóvel familiar mediante a usucapião pode ser descaracterizado, a partir do momento que, no momento da contestação o cônjuge alegar que permanece por tempo determinado fora da residência pelo fato de estar laborando ou exercendo qualquer outra atividade em benefício familiar. Um exemplo seria A e B, casados, mas que B trabalha embarcado e permanece três meses fora de casa trabalhando e depois possui um mês de descanso em sua residência. Enquanto B encontra-se trabalhando, A ingressa com ação de usucapião para aquisição do imóvel familiar. Porém, no momento da citação, o cônjuge relata que trabalha e passa um período fora de sua residência a serviço, e sendo por um prazo determinado, não pode ser contabilizado o prazo para usucapião.

2.6 Imóvel como moradia familiar:

A matéria no qual versa a usucapião trata sobre uma das modalidades de aquisição de bens imóveis. Acontece que a modalidade de usucapião familiar não trata sobre todos os bens imóveis, mas sim de um bem específico, que no caso é a residência familiar.

Pode acontecer de um casal ter vivido em matrimônio por longos anos e por final acabarem se separando de fato. Acontece que o marido saiu da residência, deixando os filhos sob a guarda direta da mãe, bem como os bens conquistados durante a constância do casamento. Um destes bens que permaneceram sob vigília da esposa foi um ponto comercial no centro da cidade, contendo duzentos metros quadrados. Após dois anos de separação do casal, a esposa decide ingressar com pedido de usucapião, não do imóvel que reside, mas sim do ponto comercial, pois lhe interessava mais devido sua maior valorização com relação a casa. Acontece que a esposa não logrará êxito na

¹⁵ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação com revisão. Desembargador Luiz Antonio Costa. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2686526/apelacao-com-revisao-cr-5767084200-sp-tjsp>>. Acesso em: 21 jan. 2013.

demanda pelo fato da usucapião familiar admitir somente a aquisição de bens que tenham como intuito a moradia familiar. Realmente no exemplo acima o bem possui todas as características, sendo menor que duzentos e cinquenta metros quadrados, o cônjuge ter abandonado o ambiente familiar pelo período de dois anos, mas a característica do imóvel não é de moradia familiar, mas sim um ambiente comercial.

2.7 Necessidade de certidão negativa de imóveis:

Outro ponto importante ressaltar diz respeito ao requerente não possuir qualquer tipo de bem registrado em seu nome, independente da comarca pelo qual esteja usucapindo o referido bem.

Desta forma o requerente, no momento do ingresso da ação de usucapião, o mesmo deverá trazer aos autos a comprovação de que não possua nenhum imóvel registrado em seu nome, através de uma certidão extraída junto ao cartório de registro de imóveis da comarca, para que assim possa cumprir um dos requisitos presentes na norma.

A característica acima mencionada é a mesma exposta na modalidade de usucapião especial urbano, devidamente explícita no artigo 183, da Carta Magna de 1988, bem como no artigo 1240, do Código Civil e que segue abaixo:

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.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.¹⁶

Neste caso, caso o requerente ingresse com a ação de usucapião familiar litigando pela propriedade do bem de família por estar na posse do bem pelo

¹⁶ JURISWAY. O que é usucapião especial urbano? . Disponível em: <<http://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=713>>. Acesso em: 21 jan. 2013.

período de dois anos, não ter nenhum bem registrado em seu nome, mas que não obtenha êxito no caso pelo fato de não preencher todos os requisitos, o requerente poderá aguardar mais três anos e verificar se cumpre com todos os requisitos presentes no artigo 183, da Constituição Federal e artigo 1240, do Código Civil, para aquisição do imóvel pelo usucapião especial urbano, cujo período é de cinco anos. Uma das elementares já possui, que é o fato de não possui qualquer outro bem registrado em seu nome.

3 QUANTIDADE LIMITADA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS ATRAVÉS DO USUCAPIÃO FAMILIAR:

Analisando com afinco esta modalidade de aquisição de imóveis denota-se que existe uma peculiaridade específica em relação as demais espécies de usucapião e que encontra-se expressa no parágrafo primeiro do artigo 1240-A: o indivíduo somente poderá lograr êxito na ação de usucapião uma única vez.

Insta dizer ainda que este direito que não se repete será ao possuidor que conseguiu adquirir um imóvel através da modalidade de usucapião familiar. No que tange a pessoa que sofreu a perda de um imóvel por ter abandonado o mesmo pelo período de dois anos, bem como todas as elementares do artigo 1240-A, *caput*, poderá, em caso de novo relacionamento, sofrer uma nova ação de usucapião familiar e perder o imóvel que abandonou.

As demais modalidades de usucapião não prevêm uma quantidade limite de ingresso de usucapião: a usucapião especial urbana, como já foi dita anteriormente, não possui limite de ingresso de ações, mas sim somente exige que o adquirente não tenha quaisquer bens em seu domínio para sua aquisição. A modalidade de usucapião especial rural exige que o requerente tenha que residir no imóvel usucapido. Já as modalidades de usucapião ordinário e extraordinário não trazem em seu tipo legal qualquer formalidade acerca da quantidade de vezes que pode ser ingressado com ação ou qualquer elementar desta natureza.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Tendo em vista todo o exposto, as elementares contidas na modalidade de usucapião familiar, denota-se que a quantidade de jurisprudências específicas do caso ainda são bem escassas, uma vez que a legislação fora promulgada bem recentemente. Para visualizar tais elementares foi necessária a utilização de jurisprudências de outras modalidades de usucapião, mas nada que possa comprometer o dinamismo do estudo.

Insta dizer ainda que a doutrina em si já demonstrou vários posicionamentos criticando esta modalidade de usucapião, tanto no que diz respeito a posse e o domínio do bem, bem como o pequeno prazo exigido por lei, de ser considerado curto demais.

Acontece que diante deste último problema acaba sendo um problema, mas com a evolução do ser humano e da legislação, acaba não sendo mais um problema, uma vez que os relacionamentos estão ficando cada dia mais curtos, pessoas estão procurando se relacionar através do instituto da união estável devido a menor burocracia em caso de desfazimento de relacionamento. Então, esta modalidade de usucapião também demonstra certa evolução do ordenamento jurídico brasileiro.

Referências:

BRASIL. Lei 10406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=C%C3%93DIGO+CIVIL%2C+ART.+1197&s=jurisprudencia>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental. Ministro Ari Pargendler. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/789856/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-aga-961871-go-2007-0218671-0-stj>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Ministro João Otávio de Noronha. Disponível em:

<<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14634120/recurso-especial-resp-1065209-sp-2008-0122794-7-stj>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 1ª Região. Apelação criminal. Desembargador Federal Carlos Olavo. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17926099/apelacao-criminal-acr-24189-mg-0024189-8920014013800-trf1>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

Dicionário online Michaelis. Conceito de abandono. Disponível em: <http://michaelis.uol.com.br/moderno/portugues/index.php?lingua=portugues-portugues&palavra=abandono>. Acesso em: 21 jan. 2013.

Dicionário online Michaelis. Conceito de exclusivo. Disponível em: <<http://michaelis.uol.com.br/moderno/portugues/index.php?lingua=portugues-portugues&palavra=exclusivo>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Contratos e Atos unilaterais. 6. Ed. São Paulo. Saraiva. 2009.

KBUSCA. Da classificação dos bens imóveis – Imóvel rural ou imóvel urbano. Disponível em: <http://www.kbusca.com.br/da-classificacao-dos-bens-imoveis--imovel-rural-ou-imovel--urbano/t=6_3>. Acesso em: 21 jan. 2013.

JURISWAY. O que é usucapião especial urbano? . Disponível em: <<http://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=713>>. Acesso em: 21 jan. 2013.

NUNES, Pedro. Do usucapião. 5ª ed. atual. por Evandro Nunes. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

PAZ, Tosca Martinez; SOUZA, Clarice Aguiar de; ROCHA, Beatriz Helena de Oliveira. POSSE: CONCEITO, CLASSIFICAÇÕES E EFEITOS. Revista Eletrônica da Toledo Presidente Prudente. Disponível em: <<http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/341/335>>. Acesso em: 20 jan. 2013.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil: direitos reais. Rio de Janeiro: Editora Forense, 18ª Edição, 2003, p.17.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento. Desembargador Ricardo Moreira Lins Pastl. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21066698/agravo-de-instrumento-ai-70045956133-rs-tjrs>>. Acesso em: 21 jan. 2013.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação com revisão. Desembargador Luiz Antonio Costa. Disponível em:
<<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2686526/apelacao-com-revisao-cr-5767084200-sp-tjsp>>. Acesso em: 21 jan. 2013.