

MODALIDADE DE USUCAPIÃO: Usucapião Familiar

Bruna Giovanna Sian Martins

Graduanda em Direito,
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Pedro Henrique Pereira Sorelli

Graduando em Direito,
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Marla Meneses do Amaral Leite Mangiolardo

Mestranda em Direito – UNIMAR;
Docente das Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

RESUMO

O presente artigo busca, com um estudo aprofundado na matéria de direitos reais, jurisprudências, referências bibliográficas e principalmente o Código Civil Brasileiro, demonstrar importantes características adquiridas com a função social da propriedade, em especial a Usucapião. Começaremos abordamos brevemente a história acerca do direito de propriedade. Segue por discorrer sobre o instituto da usucapião familiar por abandono do lar, inserido no artigo 1.240-A do Código Civil, pela lei 12.424/11, o qual trouxe novas dimensões para os Direitos Reais e o Direito de Família. Nesta modalidade, o abandonado tem que permanecer no imóvel por no mínimo dois anos ininterruptos no imóvel, cuja propriedade deverá ser dividida com o ex-cônjuge ou companheiro, posse direta, com exclusividade, até 250 m², utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Sendo assim, o ex-cônjuge ou companheiro abandonado poderá usufruir perfeitamente do bem, conforme regulamento do artigo 1.240-A do Código Civil.

PALAVRAS-CHAVE: direito real; usucapião; direito civil; abandono de lar; fim da relação conjugal.

1 INTRODUÇÃO

A ação de usucapião é o direito de domínio que alguém adquire sobre determinado bem móvel ou imóvel em razão de ter se utilizado dele em um lapso temporal, de modo contínuo e incontestado, como se fosse o verdadeiro proprietário desse bem.

Tendo sua origem na Roma Antiga, quando houve o surgimento da prescrição nas ações em razão de não ter sido aproveitado o prazo para as exercer, a usucapião criava a prescrição do direito à propriedade na presunção de o proprietário não pôr em atividade a posse, tanto de bens móveis em um período de um ano e de dois anos para os bens imóveis.

No Brasil, com o Código Civil de 1916 já se elencava a usucapião como modalidade de aquisição da propriedade em seu art. 530.

Como colocado por Gonçalves (2014, p. 181):

O fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos.

O direito de família vem ganhando espaço no ordenamento jurídico brasileiro, tendo em vista sua constitucionalização, uma maior interação com os princípios que o regem e com uma demanda cada vez maior pela realização de direitos fundamentais como o da dignidade da pessoa humana e o direito à moradia, elencados e assegurados pela Constituição Federal de 1988.

A nova espécie de Usucapião, conhecida também como Usucapião marital, conjugal e social, visa a garantia ao direito familiar de possuir um lar digno e adequado, seguindo a importância dos direitos e garantias fundamentais dispostos pela Constituição Federal, evidenciando a proteção à família, uma instituição basilar da sociedade.

Com diversos institutos que garantem a proteção da família, não poderíamos deixar de abordar o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana, extremamente importantes para o tema supracitado.

2 OBJETIVOS

Temos como principal objetivo demonstrar a importância do usucapião familiar como garantia de moradia para aquelas famílias abandonadas que necessitam de um lugar digno e adequado para morar. O legislador, ao criar essa nova modalidade de usucapião quis garantir uma proteção para o ex-cônjuge abandonado, seguindo estritamente os direitos e garantias fundamentais elencados na Constituição Federal.

3 MATERIAL E MÉTODOS

Participaram desta pesquisa 01 (uma) docente mestranda e 02 (dois) graduandos, todos do curso de Direito das Faculdades Integradas de Três Lagoas –

AEMS/FITL. Por se tratar de uma lei recente, tendo seu início e aplicação em 2011, a metodologia utilizada foi principalmente em casos concretos, com a aplicação da lei em sua real finalidade, juntamente da leitura de diversos livros de doutrinadores do direito civil, contemporaneamente adequados a mesma, utilizando por base a lei 12.424/11.

4 DIGNIDADE HUMANA E MORADIA

A palavra dignidade deriva do latim *dignitate* (honradez, virtude, consideração) e é a qualidade de quem é digno, honrado, exemplar, que procede com decência, honestidade. A dignidade de um indivíduo retrata a sua integridade moral, que inspira respeito.

Em sentido jurídico, o princípio da dignidade da pessoa humana está elencado no rol de direitos fundamentais da Constituição Brasileira de 1988 em seu artigo 1º, inciso III, e constitui o princípio máximo do estado democrático de direito. É um valor espiritual e principalmente moral, inerente à pessoa. Sendo assim, todo ser humano, sem distinções, é dotado dessa resolução.

Em 1948, na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, proclamada pela Organização das Nações Unidas, o artigo 1º trazia “Todos os homens nascem livres e iguais em dignidade e direitos”.

A Constituição Brasileira de 1988 em seu artigo 5º traz:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, a liberdade, a igualdade, a segurança e a propriedade.

A importância do princípio supracitado no presente artigo se dá exatamente pelo último direito expresso em nossa Constituição, o direito à propriedade. A usucapião familiar alcança a efetividade do princípio, tendo em vista a incapacidade de se proteger a dignidade humana sem que sejam fornecidos meios mínimos de sustento para a manutenção da vida. O maior interesse da Usucapião Familiar é a valorização da proteção da moradia.

Inicialmente, o direito à moradia digna foi implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana em 1948 na Declaração Universal dos Direitos

Humanos. Após este marco, mais de 12 textos diferentes da ONU reconhecem o direito à moradia.

De acordo com o Comentário Geral n. 04, de 12 de dezembro de 1991, do Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da Organização das Nações Unidas (ONU), moradia não é apenas um teto e quatro paredes que servirão de proteção contra as variações climáticas, é o local onde o indivíduo tem a sua liberdade individual, sua segurança, seu lazer, seu descanso. Devendo ser dotada de mecanismos básicos para sua sobrevivência, como instalações sanitárias adequadas atendidas pelo serviço público, sistema de água, eletricidade, esgoto, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo, com acesso a postos de saúde, escolas, praças, etc.

Em nossa Constituição, foi recepcionado em seu artigo 6º, que trata dos direitos sociais, o direito garantido a moradia.

Art. 6º, CF: São direitos sociais a educação, a saúde, alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Como colocado por Nolasco (2008, p. 1):

O direito à moradia consiste na posse exclusiva e, com duração razoável, de um espaço onde se tenha proteção contra a intempérie e, com resguardo da intimidade, as condições para a prática dos atos elementares da vida: alimentação, repouso, higiene, reprodução, comunhão.

O direito à moradia tem como princípio satisfazer um bem fundamental do ser humano, garantindo-lhe um local para morar e que proteja a sua integridade psíquico-física. Esse direito se encontra na diversidade de outros direitos fundamentais ao ser humano, sendo este o direito prestacional, que demanda um planejamento e ação estatal de forma imediata, como garante o artigo 5º, §1º da Constituição Federal "As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata".

5 DIREITOS REAIS E POSSE

Também conhecido como direitos das coisas, os direitos reais consistem em um conjunto de normas que regulam o direito atribuído a pessoa sobre bens

corpóreos, móveis ou imóveis de caráter econômico. Sua eficácia é erga omnes, em face de todos, sendo assim, um direito absoluto. Segundo o artigo 1228 do Código Civil, essa noção abrange os poderes que o proprietário pode exercer sobre a coisa, objeto de sua apropriação, podendo usar, fruir, dispor e reivindicar.

O uso consiste na vontade do proprietário em utilizar a coisa da forma que julgar mais conveniente aos seus interesses. É um poder de efeitos permanentes, sendo contínuo. A fruição consiste na possibilidade de retirar da coisa todos os benefícios e vantagens que puder. Nesse caso, pode-se dizer que o proprietário tem direito ao recebimento de todos os frutos, naturais ou civis, que a coisa foi capaz de produzir. Dispor refere-se ao proprietário optar por fazer com a coisa o que ele bem entender, podendo alugar, vender e hipotecar, dentre outras destinações que impliquem na transferência ao seu direito de propriedade. Reivindicar, conforme a lei é o direito do proprietário de perseguir a coisa de sua propriedade através dos instrumentos judiciais postos a sua disposição no ordenamento jurídico.

Art. 1.228, CC: O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Os direitos reais podem se classificar em '*jus in re propria*', que é o direito sobre a coisa própria, resume-se em propriedade, e '*jus in re aliena*', direito real sobre a coisa alheia.

O direito real mais complexo é, sem dúvidas, o direito à propriedade, tendo todos os outros como sua decorrência. Os direitos reais sobre coisa alheia restringem o proprietário quanto ao uso e disposição de um bem que lhe pertence.

Conforme Venosa, (2013, p.15) "O direito real é exercido e recai diretamente sobre a coisa, sobre um objeto basicamente corpóreo", expõem que os direitos reais regulam as relações jurídicas concernentes às coisas sobre objetos corpóreos.

Sendo o principal direito real, a posse é a exteriorização da propriedade. Com a posse, vem a presunção de que o possuidor seja o proprietário da coisa, ou seja, se você carrega um livro, presume-se de que ele seja seu, pois você está em sua área de domínio, embora o livro possa ser emprestado ou alugado, a aparência é de que você seja o seu proprietário, é uma situação de fato. Pela afirmativa ora comentada, tem-se que o possuidor tem o poder de fato, o exercício, sendo ele pleno ou não, de alguns ou todos os poderes pertinentes à propriedade. Porém, não

se confunde posse, que é senhorio de fato, com a propriedade, que é senhorio de direito.

Para preservar a paz social e evitar violência a posse precisa ser protegida, se você não defende os seus bens e perde a sua posse, não se pode usar a força para recuperá-los, apenas por meio judicial. Você continua sendo o proprietário de seus bens, porém, para recuperar a posse da coisa esbulhada, o único caminho é através do judiciário, assim evitando a violência.

A posse se subdivide em dois elementos, primeiro sendo o *corpus*, como explicado por Venosa (2013, p. 39):

É a relação material do homem com a coisa, ou a exterioridade da propriedade. Esse estado é caracterizador da aparência e da proteção possessória. Nessa ligação material, sobreleva-se a função econômica da coisa para servir à pessoa.

E em segundo, o *animus*, também explicado por Venosa (2013, p. 39) “é o elemento subjetivo, a intenção de proceder com a coisa como faz normalmente o proprietário.”

Tendo a posse como estudo, têm-se como análise importante duas teorias. A Teoria Subjetiva de Savigny e a Teoria Objetiva de Ihering.

Carlos Roberto Gonçalves explica a Teoria Subjetiva de Savigny (2014, p.38):

A posse caracteriza-se pela conjugação de dois elementos: o *corpus*, elemento objetivo que consiste na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo, que se encontra na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defendê-la contra a intervenção de outrem [...] Os dois citados elementos são indispensáveis, pois, se faltar o *corpus*, inexistirá posse, e, se faltar o *animus*, não existe posse, mas mera detenção. A teoria se diz subjetiva em razão deste último elemento.

Já a teoria Objetiva de Ihering, é denominada objetiva por não dar importância à intenção (*animus*) como a teoria subjetiva. Gonçalves ressalta (2014, p. 39):

Para Ihering, portanto, basta o *corpus* para a caracterização da posse. Tal expressão, porém, não significa contato físico com a coisa, mas sim conduta de dono. Ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa, tendo em vista sua função econômica. Tem posse quem se comporta como dono, e nesse comportamento já está incluído o *animus*. O elemento psíquico não se situa na intenção de dono, mas tão somente na vontade de agir como habitualmente o faz o proprietário (*affectio tenendi*), independentemente de querer ser dono (*animus domini*).

Conhecendo ambas as teorias, deve-se evidenciar que a adotada pelo ordenamento jurídico brasileiro é a Teoria Objetiva de Ihering, por ser mais adequada e satisfatória, como visto no artigo 1.196 do Código Civil.

Tendo analisada a posse, é de suma importância perceber a propriedade, definida no artigo 1.228 do Código Civil: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor, da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. ”

6 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O conceito de função social, antigamente, se dava somente pelo seu lado econômico, ou seja, sua produtividade era o centro de tudo. Com a Constituição de 1988, o conceito de função social se modificou radicalmente. Seu lado econômico continuou intacto, entretanto outras características, também de suma importância, foram acrescentadas na caracterização de sua função, como elencado no artigo 186 da Constituição Federal.

Art. 186 da CF/88 – A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Para a propriedade ter sua função social, ela deverá obedecer a todos os quatro requisitos simultaneamente.

“A propriedade deverá atender a sua função social”, é o que dispõe o artigo 5º, XXIII da Constituição Federal. Prevalecendo, então, o entendimento de que a propriedade é um direito subjetivo, devendo cumprir uma função social. A propriedade, então, passa a ser vista como um instrumento de apoio à aquisição dos fins sociais, servindo à coletividade. Embora pareça ser um instituto voltado para a realização do interesse individual, a propriedade tem um papel fundamental nos interesses coletivos.

Artigo 170, CF– A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência

digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...];
II – Propriedade privada;
III – função social da propriedade;

Nas palavras de Cristiane Derani (1997, p. 239) “a propriedade inclusive enquanto fruição privada é justificada como meio de alcance da felicidade social, pois o bem-estar individual deve levar também à felicidade coletiva”. Sendo assim, a propriedade é um bem pertencente à coletividade que está sob a detenção de um indivíduo.

Artigo 182, CF – A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [...];
§2º - A propriedade urbana cumpre a função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor.

7 A USUCAPIÃO

A usucapião teve origem no Direito Romano, que tinha como objetivo principal a regularização de documentos patrimoniais no momento da aquisição. Já se considerava como um meio aquisitivo do domínio em que o lapso temporal fixado era um dos requisitos primordiais. Para ter a propriedade adquirida, a posse tinha que ser exercida no período de 10 anos os presentes e 20 anos os ausentes. Com esse decurso de tempo, o indivíduo que anteriormente era possuidor, se tornava proprietário. Com o passar dos anos as leis de usucapião evoluíram e, portanto, os prazos prescricionais tornaram-se menores, com o propósito de visar a celeridade e dar habilidade aos seus fundamentos.

A palavra usucapião deriva do latim *usucapio* do verbo *capio* que significa tomar pelo uso, enquanto a palavra *usus* significa posse. Entende-se, portanto que a palavra usucapião é a união de *usus* e *capio*, tendo-se assim a aquisição da posse. Sem a posse, não há a usucapião, devendo esta ser mansa e pacífica.

A usucapião pode recair sobre bens móveis e imóveis, sendo a usucapião de bens imóveis diferenciados em três espécies: extraordinária, ordinária e especial (rural e urbana). Gonçalves conceitua usucapião (2014, p. 180):

É modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei.

7.1 Usucapião Extraordinária

É modo originário de aquisição da propriedade imóvel, ocorrendo apenas pelo fato da posse, preenchido os requisitos legais.

Requisitos estes encontrados no artigo 1.238 do Código Civil:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Decorrido o lapso temporal, o possuidor adquire a propriedade, extinguindo assim, o domínio do proprietário anterior, assim como todos os direitos reais que havia sobre o imóvel.

Antigamente, a prescrição era ainda maior. Decorrente da *praescriptio longi temporis*, a *longissimi temporis* (lapso de quarenta anos) e a prescrição imemorial.

De acordo com o artigo 1.241 do Código Civil “poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.”

A usucapião extraordinária é a mais comum, pois é necessária apenas o animus e a continuidade ininterrupta e pacífica da posse por quinze anos para se ter a posse convertida em propriedade, não necessitando da boa-fé e nem do justo título.

Independentemente de uma sentença fixa, tem-se a aquisição da propriedade pela usucapião. Sendo assim, aquele que teve o domínio adquirido pela usucapião pode fazer o uso de todas as prerrogativas e direitos. Nery explica a cláusula de inalienabilidade (2013, p. 1154):

A cláusula de inalienabilidade, imposta por ato de vontade, não constitui impedimento para a consumação da usucapião extraordinária, porque não se exige que o prescribente tenha justo título: ele não adquire do antigo proprietário, mas contra ele.

7.2 Usucapião Ordinária

Prevista no artigo 1.242 do Código Civil: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

Parágrafo único. Será de 5 (cinco) anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Sendo assim, a usucapião ordinária tem como seus requisitos a posse por dez anos contínuos, exercida com ânimo de dono, de modo manso e pacífico, além da presença de justo-título e boa-fé.

Justo título é o instrumento que leva o possuidor a acreditar que tem a condição de proprietário, porém não o tem. É uma presunção, uma aparência, não sendo hábil para transferência de domínio por conter vícios.

Por justo título entende Gonçalves (2014, p. 200) “Justo título [...] é o que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão.”

A boa-fé se caracteriza quando o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que o impede de ter a aquisição da coisa. É a crença do possuidor em achar que lhe pertence o que está em sua posse.

Gonçalves (2014, p. 203) cita Lafayette para explicar como esses dois requisitos andam atrelados:

Boa-fé e justo título são coisas distintas, mas o justo título estabelece a presunção da boa-fé. Daí procede que na prescrição ordinária, uma vez provado o justo título, a boa-fé se presume. A boa-fé pode existir sem o justo título, como se o possuidor está na crença de haver comprado a coisa e na realidade não a comprou; e vice-versa, pode se dar justo título sem boa-fé, como se o comprador soube que a coisa comprada não pertencia ao vendedor.

7.3 Especial

Essa modalidade de usucapião, tem por base a ideia da função social da propriedade, conforme art.5º, inciso XXIII, CF/88.

Nesta categoria de usucapião, o caráter social destaca-se como principal característica, onde é requerido além do tempo, o uso e moradia, tornando a gleba produtiva pelo seu trabalho, garantindo dessa forma subsistência a família, concorrendo para o progresso social e econômico.

7.4 Individual

Limitado a imóveis urbanos e com área de até 250m quadrados, essa modalidade de usucapião dita por necessário que o imóvel tenha sido ocupado para

si próprio ou para abrigo de sua família, e o animus do indivíduo para adquirir a titularidade de dono sobre a coisa.

Sem necessidade de justo título e com presunção de boa-fé, exige-se que o possuidor não detenha outro imóvel, seja esse urbano ou rural, e que a aquisição deste tenha ocorrido por: (1) atribuição de maneira mansa e pacífica; (2) continuamente, sem qualquer interrupção; (3) sem que o proprietário se oponha (com conhecimento do mesmo) e (4) por prazo igual ou superior a cinco anos.

8 USUCAPIÃO INDIVIDUAL POR ABANDONO DE LAR

Conforme art. 1.240-A do Código Civil Brasileiro:

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 dividida 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.

Essa usucapião foi incluída no Código Civil em 16 de junho de 2011 e, para que o cônjuge/companheiro que permaneceu no imóvel faça jus a essa usucapião, é necessário que a posse do imóvel respeite determinados requisitos.

A posse deve ser mansa e pacífica; ininterruptamente; com exclusividade, ou seja: sem que o ex-cônjuge, ex-companheiro ou outra pessoa compartilhe a propriedade do imóvel com o cônjuge/companheiro que permaneceu no imóvel; sem oposição do ex-cônjuge/companheiro; e por prazo igual ou superior a dois anos.

Dado essas condições específicas, delimita-se o benefício a apenas uma única vez, onde essa é reconhecida como modalidade da usucapião com o menor prazo para aquisição de bens imóveis.

Com apenas 2 (dois) anos já é possível a aquisição da propriedade, pois essa modalidade de usucapião visa aquele com condição social menos privilegiada, começando a contagem do prazo a partir da separação de fato do casal.

Se decorrer uma ação de divórcio ou até mesmo desfazimento de união estável, sendo plausível até mesmo a cautelar de separação de corpos, não se aplica o prazo antes exposto.

Para Tartuce (2011, p. 02), a nova modalidade de usucapião surgiu para tentar a solução de alguns problemas pertinentes à família:

A nova categoria merece elogios, por tentar resolver inúmeras situações que surgem na prática. É comum que o cônjuge que tome a iniciativa pelo fim do relacionamento abandone o lar, deixando para trás o domínio do imóvel comum. Como geralmente o ex-consorte não pretende abrir mão expressamente do bem, por meio da renúncia à propriedade, a nova usucapião acaba sendo a solução. Consignese que em havendo disputa, judicial ou extrajudicial, relativa ao imóvel, não ficará caracterizada a posse ad usucapionem, não sendo o caso de subsunção do preceito. Eventualmente, o cônjuge ou companheiro que abandonou o lar pode notificar o ex consorte anualmente, a fim de demonstrar o impasse relativo ao bem, afastando o cômputo do prazo.

Entretanto, há conflito de ideias quanto a nova modalidade de Usucapião. Enquanto alguns autores veem a Usucapião Familiar como algo positivo para o ordenamento jurídico, visando a resolução de problemas familiares que envolvem bens, outros acham que o instituto veio apenas para trazer mais problemas.

De forma a compreender essa nova modalidade de usucapião, pode-se analisar sua derivação disposta no art. 1.240 do Código Civil, nos mesmos moldes previsto no art. 183 da Constituição da República.

Em ambos os casos, seus pressupostos são comuns, seguindo-se de: posse mansa, pacífica e ininterrupta; imóvel urbano de até 250m²; fins de moradia própria ou de sua família; não possuir outro imóvel urbano ou rural; medida permitida apenas uma vez por pessoa.

Entretanto, existe diferença entre ambos, pois na nova espécie de usucapião se faz necessário, além de pressupostos já assinalados, que o pretendente seja coproprietário do imóvel em conjunto com seu ex-companheiro.

O abandono de lar, o qual é causa justificativa para aquisição da quota-parte da propriedade do companheiro que abandonou, também pode caracterizar a impossibilidade da comunhão de vida do casal art. 1.573, inciso IV do Código Civil.

Nessa nova modalidade, contribui-se ainda mais para fomentar as disputas entre os casais, dado que o abandono é feito por um dos companheiros, requisito que deverá ser obrigatoriamente comprovado pelo outro e, a responsabilidade que é imputada a umas das partes pela prática de alguma infração que tenha desencadeado a ruptura da relação, tendendo a se tornar ainda mais turbulenta.

Considerando a contagem do prazo, delimita-se essa modalidade como a maneira mais rápida para obtenção sobre a coisa, dado que deve permanecer apenas 2 (dois) anos em posse. A lei determina que essa fluência de prazo se determine a partir do momento que houvesse o divórcio ou a dissolução da união estável, com o encerramento da existência da entidade familiar, os tornando ex-

cônjuge, para que dessa forma um casal que estiver separado de fato, mas que ainda mantiver formalmente um casamento e um dos companheiros abandonarem o lar, não será esse passível de usucapião, pois não houve a dissolução do matrimônio.

Entende-se como ex-companheiro inclusive a união estável homo afetiva, de acordo com o STF, no dia 5 de maio de 2011, reconheceu como legítima a união entre homoafetivos. Com a decisão do STF acerca do assunto, o artigo 1.723 do Código Civil Brasileiro passou a valer também para a união entre pessoas do mesmo sexo, garantindo os mesmos direitos e deveres.

Seguindo esse reconhecimento do STF, Blauth & Faria pontua (2012, p. 13): “O comando pode atingir cônjuges ou companheiros, inclusive homo afetivos, uma vez que já há amplo reconhecimento da união homo afetiva como entidade familiar, equiparada à união estável”.

Os doutrinadores defendem que o artigo 1240-A visa a garantia da proteção à moradia, devendo ser aproveitado pelos magistrados no momento de sua interpretação, para que ocorra uma ampla aplicação da lei e garantia ao direito à disponibilidade do bem de moradia.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Observa-se que a Usucapião Familiar é funcional, tendo em vista sua aplicabilidade no Direito Brasileiro recente, onde a mesma consegue atingir a sua funcionalidade que é garantir a moradia para o ex-cônjuge abandonado.

De forma a criar apoio para cônjuges e famílias que já não mais detém moradia é que se destina a usucapião familiar, que age de forma mais rápida devido à urgência dos direitos vinculados aos mesmos. Tendo em consideração o prazo das demais usucapiões, a usucapião familiar se destaca por ter apenas dois anos de prazo. O legislador brasileiro ao criar a Lei 12.424/11 buscou sanar um problema social, requisitando que o sujeito interessado em ingressar com a usucapião se encaixe nas especificações seguintes: limitação do tamanho do imóvel urbano ou rural de 250m², não podendo haver qualquer outro imóvel pertencente a pessoa. Dessa forma também se pode atribuir a garantia fundamental vigente em nossa Constituição Federal Brasileira, que determina como uma de suas prioridades o lar, moradia para o indivíduo, seu asilo inviolável.

Essa nova modalidade de usucapião ainda traz debates contínuos por diversos estudiosos do Direito, onde há aqueles que apontam a perda da propriedade eminente para os indivíduos que desfizeram o vínculo, ocasionando, portanto, lesões através da lei ou até mesmo estar sendo usada para tratar casos de pessoas de baixa renda, alegação essa que tem como base a letra da lei, onde se determina que uma das especificações para ingressar com a usucapião familiar é que o indivíduo não possua outro imóvel urbano ou rural. Tamanha afirmação jamais poderia ser feita, sendo que tais assuntos servem apenas de matéria para discussão, onde a lei é um conjunto normativo que busca a paz e ordem social de maneira justa, afinal somos todos iguais perante ela.

Por fim, a usucapião familiar visa assegurar o direito à moradia, garantia fundamental, dando suporte para as famílias abandonadas de que possam ter um lugar digno e adequado, totalmente necessário conforme o ordenamento jurídico brasileiro. Os requisitos devem ser analisados cautelosamente durante o julgamento para determinar se o indivíduo é possuidor efetivo deste direito (se preencher todos os requisitos dispostos em lei). Por se tratar de uma lei recente, pode ocorrer modificações, buscando o vínculo com o caso concreto, finalidade a que a lei se destina, de forma a não criar injustiças nem lesões aos indivíduos.

REFERÊNCIAS

BLAUTH, T. F.; FARIA, C. M. P. de. Usucapião Por Abandono Familiar. Novo Hamburgo, 2012. Disponível em: <<http://www.feevale.br/site/hotsite/tpl/86/arquivos/4-2-2012/10%20-%20USUCAPI%C3%83O.pdf>>. Acesso em: 04 de maio, 2017;

CARDOSO, L. V. O direito à moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana. Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2012/trabalhos_12012/leandrovilelacardoso.pdf>. Acesso em: 03 de maio, 2017;

DERANI, C. Direito Ambiental Econômico. 3. Ed. São Paulo: Max Limonad, 1997;

DINIZ, M. H. Curso de Direito Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2008;

GONÇALVES, C. R. Direito das Coisas. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014;

JELINEK, R. O Princípio da Função Social da Propriedade e sua Repercussão sobre o Sistema do Código Civil. Porto Alegre, 2006. Disponível em:

<<http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>>. Acesso em: 03 de maio de 2017;.

MELO, J. M. D. de. A função social da propriedade. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XVI, n. 108, jan 2013. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660&revista_caderno=7>. Acesso em 03 maio de 2017;

NERY JUNIOR, N.; NERY, R. M. de A. Código Civil Comentado. 10 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013;

NOLASCO, L. G. Direito fundamental à moradia. São Paulo: Editora Pillares, 2008

PARIZATTO, J. R. Código de Processo Civil Comentado. Leme, São Paulo: Edipa – Parizatto, 2008.

PEREIRA, L. R. Direito das Coisas. t. I. São Paulo: Russel, 2003;

TARTUCE, F. A Usucapião Especial Urbana por Abandono do Lar Conjugal. São Paulo, 2011. Disponível em: < <http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos/4>> Acesso em: 07 de maio, 2017;

VENOSA, S. de S. Direito Civil. Direitos Reais. v. 5. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VILARDO, M. A. T. Usucapião Especial e Abandono de Lar - Usucapião entre ex-casal. Belo Horizonte, 2011. Disponível em: <http://www.rkladvocacia.com/arquivos/artigos/art_srt_arquivo20130419164317.pdf> Acesso em: 04 de maio, 2017;

ZACARIAS, A. E. de C. Usucapião – Anotado. 4 ed. São Paulo: Anhanguera Editora Jurídica, 2013.