

# USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO: UMA CRITICA A LEI 12.424 DE 16 DE JUNHO DE 2011

Juliana Camargo Mendonça de Araújo<sup>1</sup>

## RESUMO

A Usucapião Especial urbana por abandono foi instituída pela lei nº 12.424/2011, no qual introduziu o art. 1.240-A no Código Civil, por meio de uma medida provisória, trazendo consigo diversas discussões. A referida modalidade traz como principal problema o fato de ressuscitar a discussão acerca da culpa, uma vez que está diretamente ligada ao término de um relacionamento e trazer como um dos requisitos o abandono do lar conjugal. Por se tratar de um instituto voltado à família, influenciará diretamente no direito das famílias e no direito sucessório. Essa nova modalidade inovou ao trazer um prazo de aquisição de dois anos. O dispositivo citado também peca com relação à sua introdução no ordenamento jurídico, trazendo uma possível inconstitucionalidade na sua formação. Diante disso, o presente trabalho tem como objetivo tentar responder os principais questionamentos e dúvidas sobre essa nova modalidade.

## PALAVRAS-CHAVE

Conjugal. Abandono do Lar. Culpa. Inconstitucionalidade.

## ABSTRACT

A Special Urban Usucapião for abandonment was established by Law nº. 12.424/2011, which introduced the art.1240-A in Civil Code, through an in-

---

1. Advogada no ramo de direito civil e consumidor. Graduada no Curso de Direito pela Universidade Tiradentes – Aracaju-SE.  
E-mail: jucamargo.adv@gmail.com

terim measure, bringing several discussions. That method has as main problem the fact resurrect discussion hits on guilt, since it is directly linked to the end of a relationship and bring as one of the requirements the abandonment of the marital home. Because it is an institute family, influence directly in family law and inheritance law. This new modality has innovated to bring a period of two years from acquisition. The device also quoted piece about his introduction to the legal system, bringing a possible unconstitutionality in their training. Therefore, this study aims to try to answer the main questions and doubts about this new modality.

## KEYWORDS

Adverse possession marital home abandonment, guilt, unconstitutionality.

## 1 INTRODUÇÃO

A pesquisa buscou fazer uma crítica ao artigo 1.240-A presente no Código Civil, introduzidos pela lei 10.424 de 2012, responsável pela criação de uma nova modalidade de usucapião, qual seja a usucapião conjugal, no qual culminou em diversas discussões, implantando diversas dúvidas no mundo jurídico.

Em razão desses diversos questionamentos sobre essa nova modalidade, o problema que se percebe, ao analisar o art. 1.240-A do Código Civil, que trata sobre a usucapião familiar é: existe a possibilidade da nova lei da Usucapião Conjugal poder regredir os avanços obtidos pelo Direito de família?

Neste viés, o tema proposto justifica-se com base nessa intensa discussão nacional, causando diversas dúvidas nos juristas de como se proceder diante dessa nova modalidade, na qual criou muito mais problemas do que soluções.

Diante disso, para melhor elucidar a questão, é necessário que se esclareça os seguintes pontos: a) Por que o prazo de prescrição de dois anos prejudica a entidade familiar? b) Por qual motivo

discute-se a culpa? c) Qual seria a competência para tratar dos casos referentes a usucapião conjugal? d) De que forma o cônjuge ou companheiro que não dão motivos ao abandono podem ser prejudicado? e) Onde se encontra a inconstitucionalidade da norma?

Desse modo, a pesquisa em pauta tem como objetivo maior descrever, de todas as formas possíveis, os prós e os contras trazidos pela nova lei. E, como metas auxiliares; analisar, de todos os ângulos possíveis, como a nova lei da usucapião traz, desde a sua formação, irregularidades que podem prejudicar a sociedade, chegando até a inconstitucionalidade da norma.

Ademais, é possível observar que na a criação dessa nova lei fora a partir de uma medida provisória, que teve como autoria o Poder Executivo, o qual visa a regularização de uma situação urgente e relevante, requisitos esses, ausentes na criação dessa nova lei. Portanto, deveria ter sido submetido ao Congresso Nacional.

Além disso, apesar dos avanços do direito de família com a Emenda constitucional 66/2010 no qual extinguiu a culpa dos litígios familiares, a nova lei da usucapião familiar fez ressurgir a discussão da culpa, uma vez que ao estabelecer como requisito o abandono do lar, está a mesma trazendo um indicativo de culpa pela dissolução do casamento ou do vínculo conjugal.

Soma-se a isso o fato de que, diferente das outras usucapiões, essa lei trouxe a usucapião familiar um prazo de prescrição muito mais baixo dos que outros, havendo com isso um privilégio em relação às demais.

Desse modo, como método de abordagem, foi usado o dialético, no qual se caracteriza por ser uma progressão lógica, que serve de parâmetro para a busca de novos conhecimentos. Já como método auxiliar foi usado histórico, pois é feita uma abordagem da evolução histórica da usucapião, suas origens e desenvolvimento, mostrando o quanto a usucapião contemporânea vem se afastando da ideia inicial de usucapião.

Do mesmo modo, foram usados como técnicas de pesquisa a pesquisa bibliográfica, haja vista que a matéria demanda pesquisas em publicações doutrinárias e textos científicos, e métodos de abordagem quanto ao objeto: qualitativo, no qual faço uso da descrição pra validar o trabalho. Por fim, foi usado como recursos para realização dessa pesquisa livros, revistas científicas, sites, códigos e jurisprudências.

## 2 CONCEITO

A lei 12.424 de 16 de junho de 2011, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e outras normas legais, e tem a sua origem na Medida Provisória n° 514/2010, cujo objetivo principal é o incentivo à construção e aquisição de imóveis, introduziu o art. 1240-A ao texto do Código Civil brasileiro, criando essa nova modalidade de usucapião especial urbana que tem sido denominada de usucapião pró-família, usucapião familiar ou usucapião especial urbana por abandono do lar.

Wagner Inácio Freitas Dias (2012, p. 577) afirma que:

A lei 12.424/11 criou subformas da usucapião urbano, em que um dos conjugues pode requerer face do outro a propriedade integral de imóvel que tenha em condomínio com ele, desde que o requerente tenha feito do imóvel residência para si ou para a sua família, reduzindo o prazo para apenas 2 ano.

Assim, a Lei 12.424/2011 incluiu o art. 1.240-A ao Código Civil, determinando que o cônjuge ou companheiro que abandonar o lar perderá o domínio de sua cota-parte do imóvel comum, desde que o outro permaneça pelo período de dois anos ininterruptos na posse direta e exclusiva do imóvel, sem qualquer oposição do que desprezou o lar.

Ainda, para que se constitua a Usucapião Pró-Família o imóvel deve ser urbano e não ultrapassar duzentos e cinquenta metros quadrados. Essa forma de aquisição de propriedade só pode ser reconhecida uma única vez e desde que seu beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Nesse sentido, segue o art. 1.240-A 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 250m<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. (BRASIL, 2013, p. 301).

Com isso, diante de tudo o que foi exposto, conclui-se que a usucapião familiar é aquela em que o cônjuge ou companheiro adquire o direito de usucapir o bem comum do casal quando o outro consorte abandona o lar, atendidos os demais requisitos legais previstos no caput no mencionado artigo, quais sejam: posse direta, exclusiva, sem oposição, ininterrupta pelo período de dois anos, imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), bem utilizado para moradia ou de sua família. Soma-se ainda o fato da pessoa que pretende usucapir não pode ser proprietária de outro imóvel urbano ou rural.

É importante frisar que o legislador, ao elaborar a citada norma, não exigiu demonstração de boa-fé ou posse justa. Luciana Vasconcelos Mazza e Juliana Maria Borges Mamede (2011, p. 216) complementam afirmando que:

A nova modalidade de usucapião inserida no Código Civil pela Lei n. 12.424/2011 consiste em sanção civil ao descumprimento dos deveres do casamento e da união estável. Aquele que abandona voluntária e injuriosamente o domicílio familiar, nas condições descritas neste dispositivo legal, descumpre gravemente os deveres conjugais e os deveres oriundos da união estável e fica sujeito à perda do direito de propriedade em favor do consorte que ali permanece durante dois anos e sem oposição.

Deve-se chamar atenção ainda, e ter uma atenção redobrada, quanto à nomenclatura utili-

zada, uma vez que pode levar o jurista ou ao acadêmico a conclusões errôneas sobre o verdadeiro significado dessa nova modalidade de usucapião.

Helena de Azeredo Orselli, fala sobre a problemática da nomenclatura, (2012, p. 131), afirmando que as expressões ‘usucapião pró-família’ e ‘usucapião familiar’ trazem a ideia de que qualquer membro da família pode fazer uso desse benefício, o que não é verdade, pois, como foi exposto acima, apenas o cônjuge ou companheiro que permaneceu na posse do imóvel, tem direito a adquirir a propriedade do imóvel. Do mesmo modo, ela condena a expressão ‘usucapião especial urbana por abandono do lar’, uma vez que ela poderia retornar, equivocadamente, a noção de ‘abandono conjugal’.

Ora, tendo em vista que o art. 1240-A do Código Civil não presta a proteger a família, uma vez que atribui ao ex-cônjuge ou companheiro a totalidade da propriedade, com eventuais filhos ou não, a melhor nomenclatura é que seja Usucapião Conjugal.

### 3 REQUISITOS

Como anteriormente explanado, o artigo 1.240-A do Código Civil, em seu caput, além de introduzir no ordenamento a usucapião especial urbana por abandono, traz em seu bojo os requisitos da mesma, requerendo a configuração conjunta de quatro requisitos: a existência de único imóvel urbano comum de até 250m<sup>2</sup>; o abandono do lar por parte do ex-cônjuge ou ex-companheiro; deve permanecer na posse, sem opção daquele que o abandonou, pelo transcurso do prazo de dois anos; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Além disso, soma-se o fato de que, essa forma de aquisição, só pode ser reconhecida uma única vez.

Ao falar de que é necessária a existência de um único imóvel urbano comum, o legislador se refere ao fato dos cônjuges ou companheiros serem co-proprietários e co-possuidores, como vem especificado respectivamente nos arts. 1.314 e 1.199 do Código Civil, de um bem e aquele que possui a intenção de usucapir o imóvel não poderá ser proprietário de qualquer outro bem existente dentro

do território nacional, como explica muito bem Cristiano Chaves e Nelson Rosendal (2012, p. 464).

Com relação à exigência de ter o imóvel urbano objeto de usucapião área de até 250m<sup>2</sup>, observa-se que a lei 12.424/11 determinou área idêntica à usucapião urbana, prevista no art. 183 CF e 1.240 CC. Porém, vale destacar, segundo Roberto Rosio Figueredo (2011) que a lei favorece população de menor poder aquisitivo.

Nesse sentido, o legislador, ao estabelecer uma área específica como requisito para se fazer uso da usucapião especial urbana por abandono, poderá fazer com que a lei não alcance ao fim a que se destina, uma vez que como o autor afirmou acima, nos bairros ‘luxuosos’ essa mesma área, que em outro bairro tenha um valor pequeno, pode chegar a valores estrondosos.

Quanto ao abandono do lar por parte de um dos conviventes, trata-se de um requisito que trouxe diversas discussões na doutrina, uma vez que poderá ressuscitar a discussão da infração, nas causas de dissolução do lar conjugal. Contudo esse será um ponto que será tratado em um tópico aparte.

Tem-se também, como requisito, o transcurso do prazo de dois anos a partir do abandono do lar, cumulado com a posse mansa e pacífica do bem. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2012, p. 465-466) explicam de forma clara esse requisito ao afirmar que:

O término da coabitação em razão dos interesses pessoais dos consortes desencadeia efeitos jurídicos relevantes como o rompimento do regime de bens, do direito a herança e da obrigatoriedade do cumprimento dos deveres recíprocos. Todavia o art. 1.240-A do Código Civil se apoia no subjetivismo da identificação de um culpado para criar uma nova pena civil: a do perdimento da com propriedade sobre o imóvel do casal como consequência do ato ilícito do abandono injustificado do lar.

A nova lei que trata da usucapião familiar inovou ao estabelecer um prazo de prescrição de

dois anos de posse exclusiva e ininterrupta, diferenciando das demais espécies de usucapião. Ressalta-se ainda que tal dispositivo trata-se de uma exceção tácita à norma geral que impede a prescrição entre cônjuges na constância do matrimônio. Entretanto, esse prazo de dois anos mostra-se extremamente curto e, segundo Orselli (2012, p. 133), 'não se presta a caracterizar 'uma situação que se prolonga no tempo', a 'posse duradoura' ou a 'ocupação prolongada', elemento caracterizador da usucapião".

Nota-se que cada vez mais o legislador vem diminuindo os prazos legais a fim de ter maior segurança jurídica e para consolidar as posições jurídicas das pessoas. Diante disso, é que podemos perceber que os prazos da usucapião já sofreram reduções drásticas, uma vez que eles já foram de 30 e 20 anos.

Contudo, reduzir o prazo para dois anos nessa nova modalidade de usucapião é extremamente grave. Orselli (2012, p. 133) explica que:

Reduzir o prazo para dois anos é ainda mais grave se se considerar que essa usucapião ocorrerá entre pessoas que são não apenas comunitários, em razão do regime de bens, do casamento ou da União Estável, mas também ex-cônjuges ou ex-companheiros, entre os quais pode existir vínculos sentimentais muito fortes, quer negativos, quer positivos.

Diante disso, percebe-se que o art. 1.240-A do Código Civil, não respeita os requisitos ensejadores da aquisição da propriedade por usucapião, devido ao fato de ser claramente perceptível num prazo de dois anos o impossível ser caracterizado uma posse duradora com ocupação prolongada.

Soma-se a isso o fato de pouquíssimo tempo atrás, era esse o prazo necessário pra pleitear o divórcio. Contudo, apesar desse prazo não mais existir, segundo Ricardo Amorim (2011, [s.p.]), 'ele continua sendo, na prática, mais ou menos respeitados pelos casais, por constituir um prazo de reflexão bastante razoável".

Com a instituição da usucapião familiar trazendo um prazo tão curto de dois anos, pode trazer uma má interpretação por parte de um dos consortes, forçando os casais a formalizarem sua separação, nos casos em que a saída de um deles do lar conjugal não marca efetivamente o fim do casamento ou da união estável, obrigando a redução do prazo de reflexão e reestruturação de sentimentos e projetos familiares.

## 4 “IN” CONSTITUCIONALIDADE?

Como dito anteriormente, a Lei 12.424/2011, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha vida, introduziu no Código Civil o artigo 1.240-A, criando uma nova modalidade de usucapião. Contudo a referida lei teve origem na Medida Provisória nº 514/2010, tendo como objetivo incentivar a construir e adquirir imóveis, ou seja, 'criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00".

É notório o entendimento de que a criação de uma medida provisória é ato do Poder Executivo e se faz necessária a presença de dois pressupostos: a urgência e relevância. Desse modo, Leandro Gallon (2012, [s.p.]) afirma que a Lei 12.424/11 apresenta vício de inconstitucionalidade formal, uma vez que, apesar de se verificar o pressuposto da relevância, tem-se a ausência da urgência. Contudo, Orselli (2011, p. 131) e Amorim (2012, [s.p.]) discordam desse posicionamento, afirmando que há ausência de ambos os pressupostos.

Do mesmo modo, essa medida provisória deveria ter sido submetida ao Congresso Nacional, para que sua conversão em lei passasse pelo procedimento legislativo ordinário, ou seja, deveria ter sido estudada, discutida, debatida, e votada, sob a forma de projeto de lei, nas duas casas do legislativo.

Neste viés, critica-se, de igual forma, se a lei que dispõe sobre o Programa Minha casa Minha Vida, seria o meio adequado para a introdução no Código Civil, assim como a criação de uma nova

modalidade de usucapião, uma vez que aquela regulamenta um programa de incentivo às populações de baixa renda, a construir e adquirir um imóvel habitacional e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

#### 4.1 ABANDONO CONJUGAL E DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE CONJUGAL

Antes da lei do divórcio e da lei que implicou no acréscimo da nova modalidade de usucapião, qual seja a usucapião conjugal, as consequências de deixar o lar conjugal não eram tão graves, apenas atribuindo ao cônjuge abandonado o direito de pedir a separação imputando a culpa pela separação ao cônjuge que deixou o lar conjugal, fixando o início do período de separação de fato, tendo por consequência uma eventual reparação de danos (desde que estes danos fossem devidamente comprovados) e a perda do direito de usar o nome de casado, (salvo algumas exceções), não trazendo qualquer consequência negativa para o cônjuge culpado quanto à partilha dos bens adquiridos pelo casal.

Com a Emenda Constitucional n° 66/10, o divórcio foi totalmente liberado, podendo ser requerido a qualquer momento, não precisando da separação legal como requisito para a sua conversão, nem que seja discutido o motivo que levou a essa tomada de decisão, ou seja, a desconstituição do vínculo matrimonial.

Com isso, a expressão abandono do lar sugere a antiga discussão que se travava nas separações litigiosas, para saber qual dos cônjuges era o culpado pelo fim do casamento. Contudo com a Emenda Constitucional n° 66/2010, a discussão sobre a culpa foi extinta dentro do direito de família, não abrigando mais seu conceito. Desse modo, apesar da EC n° 66/2010 ter revogado o art. 1.573, o abandono do lar é tradicionalmente indicativo de culpa pela dissolução do vínculo conjugal, de forma que a Lei 12.424/2011 ressuscitou a identificação da causa do fim dos relacionamentos conjugais.

Diante disso, alguns doutrinadores acreditam que tal dispositivo trata-se de um retrocesso jurídico aos avanços obtidos pelo direito de família, uma vez que sustentam que a Lei 12.424/2011 viola a Constituição Federal na medida em que, com a Emenda Constitucional n° 66/2010, torna-se uma forma de voltar a discutir o elemento da culpa nos fim dos relacionamentos, afrontando o princípio da vedação a retrocesso.

Ora, uma vez que quando somente um dos cônjuges queria terminar a sociedade conjugal, para assim pleitear a chamada separação, ele tinha de atribuir ao outro a culpa pelo fim da União e, levando-se em conta que o abandono do lar era considerado motivo de culpa, a citada lei trouxe de volta a discussão sobre a culpa pelo fim da sociedade conjugal.

Assim, conclui-se que: o direito de família não abriga mais os conceitos de culpa, logo o abandono do lar no direito de família não subsiste. Resuscitar essa discussão trará de volta a perpetuação do litígio conjugal em torno da culpa, além de que, violar o direito a intimidade e afronta o princípio da liberdade,

Contudo, existem alguns doutrinadores que afirmam que o abandono a que se refere tal lei, se refere ao abandono moral e material, ou seja, o art. 1.240-A trata-se de norma de direito real e não norma de direito de família. Nas palavras de Orselli (2012. p. 135), 'a usucapião, como instituto de direito real, tem como um de seus requisitos o 'abandono do bem a ser usucapido', e não o abandono do lar conjugal ou da família".

Do mesmo modo, Ricardo Amorim explica que a Lei 12.424/2011 não veio com a finalidade de implantar o art. 1.240-A no ordenamento civil, mas veio com a finalidade de regramento do Programa Minha Casa Minha Vida, ou seja, 'direcionando ao direito social de moradia em sua vertente prestacional (art.6°)" (AMORIM, 2011, [s.p.]).

Com isso, conclui-se que, tendo em vista que a inércia do proprietário caracteriza-se por não cuidar do que é seu, uma vez que a propriedade traz deve-

res com a vigilância, a negligência para com a mesma pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro abre margem para o que permaneceu no imóvel de usucapi-lo.

Desse modo, Orselli (2012, p. 136) explica que o abandono está entre os modos para a perda da propriedade prevista no artigo 1.275 do Código Civil, ou seja, o abandono, nessa modalidade, o proprietário deixa de exercer qualquer poder em cima do bem. Nesse sentido ensina Luciana Santos Silva (2011, p. 3):

Embora o Senado Federal nos debates de aprovação da Lei 12.424/2011 tenha chamado este novo instituto de Usucapião Pró-família, ele tem nítida natureza patrimonialista e de controle moral. Controle moral no que diz respeito ao retorno do debate de culpa sobre o fim de relações íntimas no seio do Poder Judiciário e patrimonialista quando traz como sanção a perda do patrimônio.

Maria Berenice Dias (2010, [s.p.]) complementa e conclui sua análise sobre a matéria ao afirmar que: 'A lei criou muito mais problemas do que uma solução para garantir o direito constitucional à moradia'.

Contudo, como fica os casos em que o cônjuge ou companheiro sai de casa, fugindo das constantes agressões físicas, morais e psicológicas que sofre por parte do seu parceiro, ou seja, os casos de violência doméstica sofrida por um dos cônjuges ou companheiro?

A realidade brasileira hoje tem nos levado a crer isso como problema. Segundo Luciana Santos da Silva (2011), o imaginário de certas mulheres, principalmente as de baixa renda, somada com a falta de informação, o medo ou até mesmos a má interpretação das informações dados pela mídia, como por exemplo, as novelas, podem trazer/passar a informação de que, mesmo em situação de violência, ao saírem de casa, perderão todos os seus direitos.

A mesma, ao trabalhar como advogada do Centro de Referência da Mulher, e pelo fato de hoje ser colaboradora da União de Mulheres e do Conselho Municipal da Mulher da Cidade baiana de Vitoria da Conquista, relata que: 'Não era raro ouvir das

mulheres que os próprios agressores incutiam essas ideias nelas, afirmando que se as mesmas saíssem de casa perderiam os bens, pensão, a guarda e o direito (SILVA, 2001, p. 2).

José Fernando Simão (2011) complementa, afirmando que no caso da mulher fazer uso dos benefício trazidos pela Lei Maria da Penha para a sua proteção, não será possível se utilizar do instituto previsto no art. 1.240-A do Código Civil.

No mundo atual, moderno, onde o divórcio se tornou algo comum e não raro, notamos que o lar conjugal tornou-se um campo instável onde, por vezes, é necessário o afastamento de um dos cônjuges ou companheiros de sua residência, o que, por si só, segundo Almeida (2012), já preveniria ao companheiro que sai de casa a não ser turbado.

Diante disso, como solução para que não haja má utilização da norma discutida, Almeida expõe que, como o objetivo de adequar à norma imposta pelo art. 1.240-A ao caso concreto, tem-se banalizado o conceito de abandono de lar. Nesse sentido ele diz que na prática, o que está acontecendo, e até mesmo orientado por seus advogados, é que aquele que ficou na posse da propriedade, para valer-se desse benefício, se dirija a uma delegacia para registrar um boletim de ocorrência ou, aos que abandonaram o lar, para se prevenir da norma, deve procurar da mesma forma, uma delegacia para registrar um boletim de ocorrência, justificando o abandono.

Soma-se a isso o fato de as ações de divórcio, assim com as ações de dissolução de união estável poder vir cumuladas com a usucapião familiar, excluindo, com isso, o procedimento especial inerente as ações de usucapião, ao mesmo tempo em que exclui o bem usucapindo da partilha. Fernanda Martins (2012, p. 29) explica de forma clara:

[...] encontram fundamento no fato de que o instituto só poderá ser aplicado ante o reconhecimento da relação familiar, que se no casamento é formal e pressuposta, na união estável exige prova específica, fazendo-se necessário, em ambos os casos, a prova da separação de fato.

Além disso, o reconhecimento da aquisição da propriedade por usucapião familiar afeta diretamente a partilha porque afasta dela o bem cuja meação foi usucapida.

Com isso, podemos notar que apesar de querer desvincular a questão do retorno da discussão da culpa na usucapião familiar, o abandono traz consigo um 'motivo' para o término da relação conjugal. Com isso, o reconhecimento da aquisição da propriedade por usucapião conjugal afetará, diretamente, a partilha dos bens. Diante disso, conclui-se que é perfeitamente cabível a cumulação dos pedidos além de ser o juízo da vara de família competente para julgar tal ação, entendimento esse adotado por diversos tribunais.

Ora, sendo possível, a cumulação de pedidos, mostra-se desnecessária a utilização do procedimento especial inerente a usucapião, uma vez que resta impossível atingir direito de terceiro, pois o bem objeto da usucapião será de propriedade de ambos os cônjuges.

## 5 CONCLUSÃO

O estudo em questão mostra que a situação é nova para o direito de família. Uma nova modalidade de Usucapião ingressou no mundo jurídico, causando uma confusão de opiniões e entendimento, um reboiço tanto no direito de obrigações como no direito de família. Contudo, a partir do confronto das ideias defendidas por alguns doutrinadores sobre essa modalidade, pode-se chegar a algumas conclusões.

Neste viés, percebemos, primeiramente, que a melhor nomenclatura para essa nova modalidade de usucapião seria Usucapião Especial Urbana por Abandono ou Usucapião Conjugal por se tratar de um instituto entre cônjuges ou companheiros que abandonam o lar. Nesse sentido, a Lei 12.424 de 16 de junho de 2011, que instituiu a referida modalidade de usucapião, inovou ao estabelecer um prazo de dois anos para aquisição

da propriedade objeto da usucapião, prazo esse que prejudica, de forma clara, a entidade familiar.

Com relação à culpa, este foi o assunto mais discutido na doutrina, contudo, com a Emenda Constitucional nº 66 de 2010, essa discussão não subsiste mais. Logo, o legislador ao citar o abandono do lar, se referiu ao abandono do bem a ser usucapido, devendo ser voluntário e imotivado. Diante disso, por se tratar de instituto que afeta as uniões conjugais ou de companheirismo, a competência para processamento e julgamento é das varas de família, podendo, inclusive, ser cumulado com a ação de divórcio, afastando, com isso, o rito especial inerente às outras modalidades de usucapião.

Não obstante, a grande dúvida entre os doutrinadores seria nos casos em que os cônjuges ou companheiros deixam o lar por causa de agressões físicas ou morais. Nesses casos, fica claro que por causa do psicológico de muitas mulheres e devido ao curto espaço de tempo, poderão sair prejudicadas. Ressalta-se, ainda, que aquelas que estiverem fazendo uso de alguns dos benefícios da lei Maria da Penha, terão seu direito resguardado.

Por último, resta observar que a forma em que a usucapião especial urbana por abandono entrou no ordenamento jurídico é questionável, uma vez que se originou de uma medida provisória que estabeleceu uma lei que trata sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Ora, levando em conta que tal medida não apresentou como requisitos a relevância e a urgência para a sua criação e pelo fato de não ter sido submetida ao Congresso nacional pelo procedimento legislativo ordinário, se mostra inconstitucional sua existência.

O disposto no art. 1.240-A do Código Civil, como dito anteriormente trouxe mais problemas do que solução. A sua introdução foi desnecessária uma vez que, diante das mesmas situações, a parte que ficava no imóvel já fazia uso de outra modalidade de usucapião, qual seja a usucapião especial urbana, e até mesmo as pretensões indenizatórias por benfeitorias realizadas no imóvel.



## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Anderson Maia. Lar conjugal: **o abandono e o direito a usucapião especial**. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XV, n. 107, dez. 2012. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=12592](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12592)>. Acesso em: set. 2015.

AMORIM, Ricardo Henriques Pereira. **Primeiras impressões sobre a usucapião especial urbana familiar e suas implicações no Direito de Família**. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 16, n. 2948, 28 jul. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/19659>>. Acesso em: 13 ago. 2012.

BORGES NETO, Arnaldo de Lima. **A nova usucapião e o abandono do lar**. *DN Direito Net*. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/6919/A-nova-usucapiao-e-o-abandono-do-lar>> Acessado em: 9 jan. 2013.

DIAS, Maria Berenice. **O fim da separação: um novo recomeço!** Disponível em: <[http://www.mariaberenice.com.br/uploads/o\\_fim\\_da\\_separa%E7%E3o\\_-\\_um\\_novo\\_recome%E7o.pdf](http://www.mariaberenice.com.br/uploads/o_fim_da_separa%E7%E3o_-_um_novo_recome%E7o.pdf)> Acesso em: 3 maio 2013.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 8.ed. revs. Ampl. atual., v.5. Bahia: Jus Podivm, 2012.

FIGUEREDO, Roberto Rosio. **Usucapião conjugal: requisitos e críticas da nova modalidade de usucapião**. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 16, n. 2948, 28 jul. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/19663>>. Acesso em: 24 set. 2015.

GALLON, Leandro Ambros. **Reflexões sobre a inconstitucional usucapião instituída com as alterações do Programa "Minha Casa, Minha Vida"**. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 17, n. 3157, 22 fev. 2012. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/21136>>. Acesso em: 3 maio 2013.

GERMANO, Heliana Lucena. **A ação declaratória autônoma**. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 4, n.36, 1 nov. 1999. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/781>>. Acesso em: 17 mar. 2013.

GODINHO, Adriano Marteleto. **Primeiros apontamentos sobre a nova modalidade de usucapião prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil**. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 16, n. 2935, 15 jul. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/19573>>. Acesso em: 6 maio 2013

MAZZA, Luciana Vasconcelos; MAMEDE, Juliana Maria Borges. **Usucapião social**. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XV, n. 00, maio 2012. Disponível em: <[http://ambito-juridico.com.br/site/?artigo\\_id=11634&n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura](http://ambito-juridico.com.br/site/?artigo_id=11634&n_link=revista_artigos_leitura)>. Acesso em: set. 2015.

MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 23.ed. São Paulo: Atlas, 2008.

NEITSCH, Joana. **A polêmica do novo tipo de usucapião**. *GAZETA DO POVO*. 05 out. 2012. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/vidapublica/justica-direito/conteudo.phtml?id=1303982&tit=A-polemica-do-novo-tipo-de-usucapiao>>. Acesso em: 5 nov. 2012.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código civil comentado**. 8.ed. Rev. Ampli. Atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

ORSELLI, Helena Azeredo. **Análise Crítica da Usucapião Especial Urbana por Abandono**. Revista Síntese de Direito de Família. v.13, n.69, dez./jan. 2011/2012. p.129-138,

RANGEL, Tauã Lima Verdan. O instituto da usucapião: breves apontamentos. **Ambitojurídico.com**. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=11308](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11308)>. Acesso em: 5 maio 2013.

SILVA, Flávia Martins André da. Intervenção do Estado na propriedade privada: O art. 170 da CF, assegura e reconhece a propriedade privada e a livre empresa e condicionam o uso destas ao bem estar social. **DireitoNet**. 5 jun. 2006. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/2633/Intervencao-do-Estado-na-propriedade-privada>>. Acesso em: 25 nov. 2012.

SILVA, Luciana Santos. **Uma nova afronta à carta constitucional**: usucapião pró-família. Disponível em: <[www.ibdfam.org.br/img/artigos/UsucapiaoC3%A3o%20Lucia](http://www.ibdfam.org.br/img/artigos/UsucapiaoC3%A3o%20Lucia)>. Acesso em: 14 set. 2011

SILVA, Regina Beatriz Tavares da. **Usucapião Conjugal**. Atualidades do direito. Publicado em 23 nov. 2011. Disponível em: <<http://atualidadesdodireito.com.br/reginabeatriz/2011/11/23/usucapiao-conjugal/>>. Acesso em: 11 jan. 2013.

SIMÃO, Jorge Fernando. **Usucapião familiar: problema ou solução?** Juristas: **seu portal jurídico**. Publicado em 14 de setembro de 2011. Disponível em: <<http://www.juristas.com.br/informacao/revista-juristas/usucapiao-familiar-problema-ou-solucao/598/>>. Acesso em: 1 maio 2013.

TARTUCE, Flávio. **A usucapião por abandono do lar conjugal**. Disponível em <<http://www.flaviotartuce.adv.br/index2.php?sec=artigos>>. Acesso em: 29 abr. 2013.

TÁVORA, Alexandre Gialluca Nestor (Org.). **Vademecum acadêmico de direito**. 3.ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: Direitos Reais. 12.ed. São Paulo: Atlas, 2012.

---

Recebido em: 15 de janeiro de 2014  
Avaliado em: 11 de novembro de 2015  
Aceito em: 11 de novembro de 2015

---