



**FACULDADE DA REGIÃO SISALEIRA**  
**BACHARELADO EM DIREITO**

**MARIANA DE SANTANA SILVA**

**DA IMPORTÂNCIA DA USUCAPIÃO FAMILIAR PARA A**  
**PROTEÇÃO DO CÔNJUGE E SUA PROLE VÍTIMA DE ABANDONO**

**Conceição do Coité/BA**

**2024**

**MARIANA DE SANTANA SILVA**

**DA IMPORTÂNCIA DA USUCAPIÃO FAMILIAR PARA A  
PROTEÇÃO DO CÔNJUGE E SUA PROLE VÍTIMA DE ABANDONO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade da Região Sisaleira, como requisito para a obtenção de título acadêmico em Bacharelado em Direito.

Orientador(a): Prof.<sup>a</sup> Larissa Rocha

**Conceição do Coité-BA**

**2024**

Ficha Catalográfica elaborada por:  
Carmen Lúcia Santiago de Queiroz – Bibliotecária  
CRB: 5/001222

S381 Silva, Mariana de Santana  
Da importância da usucapião familiar para a proteção do  
cônjuge e sua prole vítima de abandono./Mariana de Santana  
Silva. – Conceição do Coité: FARESI,2024.  
22f.

Orientadora: Profa. Larissa de Souza Rocha.  
Artigo científico (bacharel) em Direito. – Faculdade da  
Região Sisaleira - FARESI. Conceição do Coité, 2024.

1 Direito. 2 Usucapião. 3 Usucapião Familiar. 4 Cônjuge  
Abandonado.5 Abandono do Lar. I Faculdade da Região  
Sisaleira – FARESI. II Rocha, Larissa de Souza. III. Título.

CDD: 342.12324

**DA IMPORTÂNCIA DA USUCAPIÃO FAMILIAR PARA A  
PROTEÇÃO DO CÔNJUGE E SUA PROLE VÍTIMA DE ABANDONO**

**Artigo científico apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em  
Direito, pela Faculdade da Região Sisaleira.**

**Aprovado em 25 de junho de 2024.**

**Banca Examinadora:**

**Anilma Rosa Costa Oliveira / anilma.rosa@faresi.edu.br**

**Laiza Emanuele Santos Sales / laiza.sales@faresi.edu.br**

**Larissa de Souza Rocha / Larissa.rocha@faresi.edu.br**

**Rafael Anton / Rafael.anton@faresi.edu.br**



**Rafael Reis Bacelar Antón**

**Presidente da banca examinadora**

**Coordenação de TCC – FARESI**

**Conceição do Coité – BA**

**2024**

***“Em matéria de propriedade, o direito do primeiro ocupante é incerto e pouco seguro. O direito de conquista, pelo contrário, assenta em fundamentos sólidos. Ele é respeitável porque é o único que se faz respeitar.”***

Anatole France <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> THIBAULT, Jacques Anatole François Thibault, Paris, 16 de abril de 1844 — Saint-Cyr-sur-Loire, 12 de outubro de 1924. Escritor francês, membro da Académie française e Prémio Nobel de Literatura em 1921 "em reconhecimento das suas brilhantes realizações literárias, caracterizadas como são por uma nobreza de estilo, uma profunda simpatia humana, graça e um verdadeiro temperamento gaulês".

# DA IMPORTÂNCIA DA USUCAPIÃO FAMILIAR PARA A PROTEÇÃO DO CÔNJUGE E SUA PROLE VÍTIMA DE ABANDONO

MARIANA DE SANTANA SILVA<sup>2</sup>

LARISSA DE SOUZA ROCHA<sup>3</sup>

## **RESUMO**

O presente estudo, desenvolvido durante o semestre letivo 2024.1, como requisito essencial para a Conclusão do Curso de Graduação em Direito pela Faculdade da Região Sisaleira (FARESI), guarda como principal objetivo a análise do instituto da Usucapião Familiar, modalidade inserida no Código Civil brasileiro, art. 1.240-A, em decorrência do Programa Assistencial “Minha Casa, Minha Vida” (Lei nº 12.424/2011). Para uma total compreensão do tema, importará antes, no entanto, realizar-se breve estudo das modalidades de usucapião trazidas pela legislação pátria e assim, em *posteriori*, deslindar acerca da nomenclatura do instituto da Usucapião Familiar, sua evolução histórica, natureza jurídica, requisitos formais e pessoais (legitimidade). Por conseguinte, se buscará elucidar a questão principal a que este artigo se propõe: do abandono do lar no âmbito do direito de propriedade e da proteção conferida para o (a) ex-cônjuge ou ex-companheiro (a) abandonado (a) e seus descendentes. Cumpre, registrar, que tal pesquisa, ainda que pretenda ser fonte de compreensão acerca da modalidade, não se propõe ao esgotamento do tema.

**PALAVRAS-CHAVE:** Usucapião – Usucapião Familiar – Cônjuge Abandonado – Abandono Do Lar – Proteção Legal.

## **ABSTRACT**

The present study, developed during the 2024.1 academic semester as an essential requirement for the completion of the Undergraduate Law Course at the Faculdade da Região Sisaleira (FARESI), aims primarily to analyze the institute of Family Usucaption, a modality introduced in the Brazilian Civil Code, art. 1.240-A, as a result of the assistance program “Minha Casa, Minha Vida” (Law No. 12.424/2011). For a full understanding of the subject, however, it is

---

<sup>2</sup> SILVA, Mariana de Santana. DA IMPORTÂNCIA DA USUCAPIÃO FAMILIAR PARA A PROTEÇÃO DO CÔNJUGE E SUA PROLE VÍTIMA DE ABANDONO. 21 fls. E-mail: mariana.silva@faresi.edu.br.

<sup>3</sup> ROCHA, Larissa de Souza. Docente Orientadora. E-mail: larissa.rocha@faresi.edu.br.

important to first conduct a brief study of the types of usucaption brought by national legislation and then, subsequently, to elucidate the nomenclature of the Family Usucaption institute, its historical evolution, legal nature, formal and personal requirements (legitimacy). Consequently, the main question that this article proposes to address will be elucidated: the abandonment of the home within the scope of property rights and the protection granted to the abandoned ex-spouse or ex-partner and their descendants. It should be noted that this research, although it intends to be a source of understanding about the modality, does not aim to exhaust the topic.

**KEYWORDS:** Adverse possession – Familial adverse possession – Abandoned spouse – Desertion of the home – Legal protection.

## 1. INTRODUÇÃO

Ao longo dos séculos, a propriedade esteve sob a ótica de diversos aspectos. Para os egípcios antigos, que juntamente com os mesopotâmicos formaram povos essencialmente agrários, a propriedade guardava um significado bastante complexo, sendo regulada por uma combinação de normas religiosas, sociais e legais.

No tocante aos gregos, embora a propriedade também sofresse a influência dessas normas, também se via acometida pelas questões políticas, sendo correto afirmar que cada Cidade-Estado tinha seu próprio regramento sobre como a terra poderia vir a ser utilizada e transferida. Verifica-se, ademais, que para aqueles povos, a posse da gleba estava diretamente ligada à noção de cidadania, haja vista que em muitas das pólis, cidadão era aquele que detinha a propriedade de terras, podendo participar ativamente da política e ter carreira militar.

No que toca aos romanos, no entanto, o direito à propriedade passou a contar com limitações, não sendo mais visto como um direito absoluto e sim, sujeito a limitações e considerações sociais, legais e morais, a exemplo do interesse público, que autorizava o Estado Romano a desapossar pessoas de suas terras, devido a utilidade pública ou, para fins de redistribuição militar.

Nesse sentido, C. BARBOSA e R. PAMPLONA Filho<sup>4</sup> (2004), discorrem que:

---

<sup>4</sup> BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; PAMPLONA Filho, Rodolfo. Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do Artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil, n. 9, Porto Alegre, 2004 p. 73-93.

Nas mais remotas legislações, já se vislumbrava a existência de um direito subjetivo à propriedade, como decorrência natural da existência do homem e da possibilidade de acúmulo de riqueza. Assim nos esclarece John Gilissen, o qual, indo além, aponta formas de propriedade imobiliária individual em sociedades de povos sem escrita. A sistematização normativa da propriedade ganha contornos mais nítidos nos direitos mesopotâmicos, hebraico, grego e, principalmente, no direito romano.

Continuando tal incursão histórica, observa-se que ao longo da Idade Média, o direito de propriedade, deveras enraizado no sistema feudal, passou a ser base da riqueza e do poder, sendo os direitos sobre a terra distribuídos segundo a complexa hierarquia feudal (relações de vassalagem). Mais a mais, ressalta-se que a propriedade estava sujeita a uma série de obrigações, tais como o pagamento de tributos (corveia, talha, banalidades e capitação) e o fornecimento de serviços ao senhor feudal.

Com a dinâmica dos anos, a propriedade foi ganhando novos contornos, suscitando, no cenário nacional, como paradigma analógico, a função social da propriedade, prevista na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002 – princípio basilar para a compreensão do instituto, haja vista que se a propriedade não observar sua função social, pode ser desapropriada de vários modos (STEFANIAK, 2019). Destarte, explica Janaína Schvambach (SCHVAMBACH, 2013), que na ausência do exercício da função social pelo proprietário original, aquele que exerce a posse ininterrupta, mansa e passivamente por determinado período de tempo, pode adquirir o direito de proprietário, por meio da prescrição da pretensão aquisitiva, passando de possuidor para possuidor e proprietário – ao mesmo tempo.

Isto posto, faz-se necessário apontar que a prescrição aquisitiva, aqui denominada simplesmente como usucapião, é também produto das novas perspectivas do direito brasileiro, que fez surgir gama diversificada de modalidades do instituto, como foi o caso da usucapião familiar, instituída pela Lei nº 12.424/2011, cuja principal característica é a redução do prazo prescricional para a aquisição da propriedade por aquele(a) em situação de abandono – um resultado cristalino de uma posse exercida com fins sociais, em um Estado Democrático de Direito, para o qual o direito à propriedade deve ser o reflexo de sua destinação social e da evolução da própria sociedade (BRASIL, 2011).

A usucapião familiar, como se verá adiante, tem como objetivo máximo favorecer aqueles em situação de abandono familiar, principalmente, no contexto do programa “Minha Casa Minha Vida”, amplamente difundido entre as famílias em situação de vulnerabilidade social. O estudo de tal espécie, implicará, todavia, em compreender, mesmo que resumidamente, todas as modalidades de usucapião, uma vez que, se faz importante conhecer

as diversas modalidades para fazer as distinções necessárias e aplicá-las no contexto correto (SCHVAMBACH, 2013).

Nesse contexto, verificar-se-á a impossibilidade de se falar em usucapião familiar, de forma minimamente aprofundada, sem se mencionar, ainda que superficialmente, da usucapião extraordinária (a usucapião extraordinária com prazo reduzido), ordinária (a usucapião ordinária com prazo reduzido), especial urbana e especial rural, coletiva – cada uma dessas modalidades contribuirá, ressalta-se, à sua forma, para a melhor compreensão do tema aqui explorado.

Em termos de metodologia, optou-se pela escolha do método bibliográfico, aquela caracterizada pela revisão e pela análise da literatura existente sobre a temática. Nesse sentido, o artigo em apreço desenvolveu-se baseado na análise de trabalhos acadêmicos, periódicos, doutrinas, legislações e jurisprudências afeitas à temática, com recorte de textos publicados nos últimos 10 anos. Como descritores utilizou-se dos seguintes: posse; propriedade; usucapião e usucapião familiar.

## **2. DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE E DOS PRINCÍPIOS ASSOCIADOS**

O direito de propriedade é conhecido como sendo o Direito Real por excelência, tendo em vista ser o mais amplo e completo dos direitos elencados em lei. É, pois, a soma de poderes elementares, a exemplo da posse do título de propriedade, representado pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, que confere ao titular o exercício deste direito perante a coletividade – ausente o registro, apenas teremos configura a posse – e; do domínio, que é o exercício de poder fático sobre a coisa. Ser proprietário, nesse sentido, significa ter o direito subjetivo de uso, gozo, disposição e reivindicação da coisa, perante a comunidade.

Para a compreensão da amplitude do direito de propriedade, faz-se útil perpassar pelo próprio estudo dos Direitos Reais, conjunto de normas e regras responsáveis por regular uma situação jurídica estabelecida entre a coisa e o seu titular. O objetivo de estudo dos Direitos Reais é, portanto, o estudo das coisas, que são entendidas como os bens que tem capacidade de serem instrumento de apropriação, estando diretamente associado ao entendimento da posse e da propriedade, bem como de seus desdobramentos. Frisa-se tratar de um direito absoluto, exclusivo e limitado à função social. Mais a mais, tem-se que o Direito Real é um direito elástico, isto é, pode ser adaptado às circunstâncias específicas, afetando diretamente a forma como pode ser exercido, desde que dentro dos parâmetros legais aplicáveis.

Conforme adverte CLÓVIS BEVILÁQUA (1961, p.12):

A expressão direito dos bens é mais extensa do que direito das coisas; (...) Sem dúvida, o bem jurídico é, também, utilidade, quando é parte componente do patrimônio, que se define como o complexo das relações jurídicas de valor econômico. Mas, além dos bens patrimoniais, o direito protege interesses de outra categoria, nas relações de ordem moral e na constituição da família.

No que tange ao estudo do Direito Real e assim, por consequência, do próprio Direito Real de Propriedade, elucida-se ainda, acerca dos princípios adstritos à temática, os quais, exercerão, por excelência lugar como vetor interpretativo (DWORKIN, (1997) do sistema jurídico, como bem elucida Paulo Henrique dos Santos Lucon (1999, p.92):

Nas ciências jurídicas, os princípios tem a grande responsabilidade de organizar o sistema e **atuar como elo de ligação de todo o conhecimento jurídico com finalidade de atingir resultados eleitos**; por isso, são também normas jurídicas, mas de natureza anterior e hierarquicamente superior as 'normas comuns' (ou de 'normas não principais'). (*grifei*).

A palavra princípio, da tradição latina *principium*, tem vasta significação, podendo dar a ideia de começo, primeira verdade ou, de proposição fundamental, aquela que servirá de base, de fundamento<sup>5</sup>. Reportando esses fundamentos à esfera Cível, vê-se que os princípios são de suma relevância à inteligência da instituição do Direito de Propriedade, cabendo seu estudo, ainda que de forma exígua.

## 2.1. Do Princípio da Função Social da Propriedade

Ao contrário do que a maioria das pessoas imaginam ao estudar sobre a temática direito de propriedade, este não se apresenta como sendo um direito ilimitado e absoluto, embora garantido e protegido.

Conforme previsto no artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal de 1988, "a propriedade atenderá a sua função social", devendo, portanto, estar alinhada com os objetivos sociais, econômicos e ambientais da sociedade. O Código Civil, por sua vez, nos artigos 1.218, §1º, 1.275, inciso III e 1.312, estabelece, ainda que de modo implícito, como uma das causas que resultam na perda da propriedade, o não atendimento da função social, reafirmando o entendimento constitucional de que a propriedade deve atender a interesses sociais e coletivos.

Assim, verifica-se a função social da propriedade como sendo um atributo de extrema significância para designar a sua finalidade, visto que não é um direito individual, mas sim uma

---

<sup>5</sup> FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio Básico da Língua Portuguesa**. 5ª edição. Ed. Positivo, 2014. 2272 p.

responsabilidade coletiva, coadjuvando para o bem comum e para se proporcionar uma sociedade com maior justiça social e enfrentamento das desigualdades.

Sobre o tema, posiciona-se o ilustre doutrinador ORLANDO GOMES (2008, p.126):

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder.

Outrossim, verifica-se que o não cumprimento dessa função pode levar a sanções previstas em lei, a exemplo da perda da propriedade pelos procedimentos da desapropriação ou da expropriação. O intuito de tais sanções é, senão, assegurar que os bens, especialmente imóveis rurais e urbanos.

## 2.2. Princípio da Tipicidade

A Tipicidade dos Direitos Reais é uma característica que carrega a segurança jurídica entre as partes envolvidas, visto que é um direito que não admite flexibilização pela autonomia da vontade para a criação de Direitos Reais, isto é, o legislador não tem autonomia para definir os Direitos Reais, estes devem estar tipificados decorrentes de previsão legal correspondente.

Os Direitos Reais, dentre os quais se encontra a propriedade, estão listados no art. 1.225 do código Civil, que dispõe, *in verbis*:

Art. 1.225. São direitos reais:

I – a propriedade;

II – a superfície;

III – as servidões;

IV – o usufruto;

V – o uso;

VI – a habitação;

VII – o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII – o penhor;

IX – a hipoteca;

X – a anticrese.

XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII – a concessão de direito real de uso;

XIII – a laje;

XIV – os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão (Incluído pela Lei n. 14.620, de 2023).

Esse, contudo, não é um rol taxativo, uma vez que podemos encontrar Direitos Reais expressos em outros dispositivos e em normas legais diversas no Ordenamento Jurídico, como em Leis Especiais, não sendo esgotado pelo referido artigo.

### 2.3. Do Princípio da Publicidade

A publicidade é um dos princípios com maior destaque no Direito Real. Isto porque, não é permitido que um Direito Real seja secreto ou sigiloso, devendo ser necessária a publicitação das relações jurídicas reais.

A propriedade, nesse sentido, deve ser registrada nos órgãos competentes, como o Cartório de Registro de Imóveis. Isso garante segurança e publicidade, ao mesmo tempo em que facilita a transação imobiliária, protegendo, inclusive, direito de terceiros.

### 2.4. Do princípio da Boa Fé Objetiva

A boa fé objetiva é vista como cláusula importante que envolve as principais relações jurídicas do Ordenamento Jurídico, sendo manifestada de forma ampla para a contribuição de relações jurídicas justas e confiáveis. Não obstante, a boa-fé é requisito essencial para as relações jurídicas, levando em consideração os interesses da outra parte envolvida, agindo honestamente em conformidade a pretensão de uma regra de comportamento, de fundo ético e exigibilidade jurídica.

No tocante ao Direito Real de Propriedade, a boa-fé objetiva é tido como um princípio essencial, vez que orienta que tanto o processo de aquisição quanto o exercício dos direitos pelos proprietários, devam ocorrer de forma justa e ética, promovendo a confiança, a transparência e a cooperação nas relações jurídicas, além de contribuir diretamente para um ambiente legal mais seguro e equilibrado.

## **3. DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA COMO MODO ORIGINÁRIA DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**

Trata-se a prescrição aquisitiva, do instituto jurídico conhecido como usucapião, o qual torna possível a aquisição da propriedade através do exercício prolongado e contínuo da posse. Seu fundamento consta da Constituição Federal de 1988 e do Código Civil Brasileiro e, se constitui de meio pelo qual o possuidor de um bem, que exerce sua posse de maneira pacífica, ininterrupta e com a ânimo de se assenhorar do bem (*animus domini*), possa reivindicar a sua titularidade, após lapso temporal correspondente.

Este mecanismo, registra-se, é caracterizado como forma originária de aquisição, tendo em vista que independe de ato volitivo de transferência do proprietário anterior, mas tão somente, da posse exercida de acordo com os requisitos trazidos pela lei.

### 3.1. Das principais modalidades de usucapião

#### 3.1.1. Da usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária é uma das principais modalidades de aquisição da propriedade, a qual possibilita a regularização de imóveis por meio da posse prolongada e contínua, independentemente de justo título ou boa-fé, o que justifica o decurso de tempo ser de 15 anos. Nesse sentido, expõe o art. 1.238, do CC/2002:

Art. 1.238. 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.

Frisa-se, que o tempo, conforme se depreende do parágrafo único do artigo supracitado, poderá ser reduzido para 10 anos, caso o possuidor tenha estabelecido moradia habitual ou tenha realizado serviços de caráter produtivo.

Interessa dizer que a usucapião extraordinária aproxima a aquisição da posse, afirmando o princípio da função social, em que o período pode ser diminuído caso haja o reconhecimento de que o possuidor ofereceu uma destinação considerada relevante ao bem, como ter estabelecido sua moradia habitual ou ter realizados obras de caráter produtivo, modificando o lapso temporal necessário para a caracterização da usucapião. Sendo assim, esta forma de usucapião é fundamental para a regularização fundiária e para a promoção da justiça social,

visto que, garante que possuidores de longa data a obtenção da titularidade formal dos imóveis que já ocupam.

### 3.1.2. Da usucapião ordinária

A usucapião ordinária é modalidade de usucapião prevista no Código Civil brasileiro, especificamente no art. 1.242. Para ser requerida a usucapião ordinária, faz-se necessário que o usucapiente seja possuidor da coisa, exercendo sobre ela ânimo de dono pelo decurso de 10 anos interruptos, de forma mansa, pacífica e incontestada, com a presença de justo título e boa-fé. Vejamos:

Art. 1.242. Parágrafo único. Será de 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.

Parágrafo único. Será de 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.

Atenta-se que, esse prazo poderá ser reduzido para cinco anos (usucapião tabular ou de livro), se o imóvel houver sido adquirido, de maneira onerosa, com base no registro em cartório e for cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

### 3.1.3. Da usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana é modalidade prevista no corpo dos artigos 183, da Constituição Federal, artigo 1.240, do Código Civil e pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), e que permite a aquisição da propriedade de imóveis urbanos por meio da posse prolongada, contínua e ininterrupta. Esta espécie de usucapião é especialmente importante para a regularização fundiária das áreas urbanas, uma vez que ajuda no processo da inclusão social e da garantia constitucional de acesso à moradia.

Cumprir registrar que para que a usucapião especial urbana seja reconhecida, é necessário o cumprimento dos seguintes requisitos: a) posse mansa e ininterrupta; b) lapso temporal mínimo de 5 anos; c) área máxima de 250m<sup>2</sup>; d) que seja utilizado para fins de moradia, ou como o próprio entendimento do Superior Tribunal de Justiça já entende (REsp nº

1777404 / TO (2018/0290399-1) autuado em 30/10/2018), para destinação mista (moradia e comercial); e) sem ser o possuidor, proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

#### 3.1.4. Da usucapião rural

A usucapião rural é regulada no art. 1.239 do Código Civil, e lista os requisitos específicos para a requisição, sendo necessário que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano, deva tornar produtiva a terra não superior a cinquenta hectares, constituir moradia nela e ter a posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de cinco anos:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Seu fundamento, também se encontra do art. 191, da CF/1988, sendo também importante mecanismo de regularização fundiária no Brasil, ao promover a inclusão social e a segurança jurídica do homem do campo, ao possibilitar que pequenos agricultores e trabalhadores rurais que ocupam terras de boa-fé (e lhes deem função social), possam obter a titularidade formal do imóvel.

## 5. DA USUCAPIÃO FAMILIAR

Firma-se, *a priori*, que o instituto denominado "Usucapião Familiar", abordado no corpo do artigo 1.240-A do Código Civil, inserido pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, a qual dispõe sobre o "Programa Minha Casa, Minha Vida" e da regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, nasceu como resposta legal à complexa realidade habitacional brasileira. Tal nomenclatura, aliás, reflete a preocupação com a estabilidade e a segurança residencial das famílias brasileiras, uma vez que visa à regularização da propriedade de imóveis urbanos ocupados por famílias, reconhecendo o direito à moradia como um valor fundamental.

Outrossim, observa-se que a evolução histórica do Instituto da Usucapião Familiar no direito brasileiro reflete uma mudança paradigmática no cenário das legislações nacionais, visto que, ao longo dos anos, verifica-se o esforço do legislador pátrio em reconhecer e garantir a

estabilidade residencial das famílias como um dos aspectos fundamentais do Estado Democrático de Direito.

Cuida-se, assim, nesta seção, inteiramente da temática “Usucapião Familiar”, abordando-se acerca de sua evolução histórica, natureza jurídica e requisitos específicos, objetivando proporcionar uma base sólida para a discussão de um dos aspectos cruciais para esta pesquisa, qual seja, da proteção que se confere ao cônjuge abandonado e sua prole destacando a dimensão humana por trás da legislação.

### 5.1. Evolução histórica

O termo usucapião, vem do vocábulo latino “*usucapio*”, que significa, grosso modo, “adquirir para si ou adquirir pelo uso”. Sua origem remonta ao período arcaico romano, aparecendo pela primeira vez na Lei das XII Tábuas, de aproximadamente 450 a.C. Nas palavras de ALVES (2012, p.324):

A fórmula então prevista, *usus auctoritas fundi biennium est, ceterarum rentm omnium annuus est usus*, estabelecia que, passados um ano para bens móveis e dois anos para bens imóveis, a posse faria do adquirente proprietário, ainda que o alienante não fosse dono. A usucapio, portanto, referia-se à extinção da garantia pela perda do bem alienado, já que a posse pelo prazo fixado convalidava a situação proprietária do adquirente independentemente da situação proprietária do antecessor

Nesse contexto, aquele que exercia a posse por determinado período e de forma contínua, a depender, sempre, da natureza do bem móvel ou imóvel (sim, os romanos já realizam tal previsão) poderia ter para si a coisa. Avançando significativamente nos períodos e se dirigindo, especificamente, para o ano de 1603, no Brasil Colônia, a usucapião encontrou-se prevista nas Ordenações Filipinas, editadas por Felipe I de Portugal, que incorporou variados princípios do direito romano. O texto das Ordenações, que falava em “prescrição aquisitiva”, determinava que todo aquele que por longo período de tempo e sob condições específicas, como a posse pacífica, poderia adquirir o direito de propriedade.

O primeiro Código brasileiro, no entanto, a tratar da usucapião, sem a “mão” da legislação portuguesa, somente surgiria em 1916. O Código Civil de 1916, especificou em seu bolo, duas modalidades bem firmadas: a) a usucapião ordinária, que exigia 20 anos de posse contínua, independentemente de boa-fé ou justo título e; b) a usucapião extraordinária, que exigia 10 anos de posse contínua e de boa-fé, com justo título.

Somente com o advento da Constituição Federal de 1988, que proporcionou avanço significativo na proteção dos direitos sociais, especialmente no que tange ao direito à moradia, foi possível verificar-se a incorporação de outras modalidades, com prazos reduzidos e condições mais flexíveis para a aquisição da propriedade, visando beneficiar especialmente as populações mais vulneráveis. A usucapião familiar, importa relembrar, só entraria para o Códex Civil por meio da já mencionada Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

## 5.2. Natureza jurídica e requisitos específicos

No tocante à natureza jurídica do instituto em análise, verifica-se estar fundamentada tanto por aspectos de Direito Real (cumprimento de requisitos estabelecidos) quanto do Direito de Família (visto que envolve situações de abandono do lar e vulnerabilidade da sua prole). Ademais, não podemos olvidar de sua natureza constitucional, no quanto se refere ao cumprimento da função social e do próprio princípio da dignidade humana.

Em se tratando dos requisitos específicos para a configuração da prescrição aquisita em análise, verifica-se, da leitura do art. 1240-A, que:

Art.1240-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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).

Tais requisitos, devem ser observados para que haja o deferimento da posse do imóvel. Ademais, faz-se de extrema importância mencionar que o abandono deverá ser provado, demonstrando-se a voluntariedade do ato e sua intenção de ser definitiva, seja por meio de testemunhos, boletim de ocorrência ou outros documentos plausíveis. Em evidência à voluntariedade do abandono, o civilista LUIZ EDSON FACHIN dispõe que:

(...) Isso não requer seja o abandono registrado de maneira formal em um cartório ou em uma delegacia, por meio de boletim de ocorrência. Essa complexidade agrava a determinação do dies a quo do prazo da usucapião, que deverá ser comprovado de outra forma, com testemunhas, fotografias ou outros dados concretos que caracterizem o abandono. É este um ônus do usucapiente. (...). Abandonar é abdicar, uma expressão de fato ou da liberdade vivida.

Frisa-se, entretanto, que no âmbito da violência doméstica, havendo a saída do lar conjugal de um dos cônjuges vítimas, não há a configuração do abandono do lar, visto que é

uma medida necessária de segurança e proteção para manter sua integridade física e psicológica, não sendo caracterizado como abandono.

### 5.3. Da proteção conferida ao cônjuge abandonado e sua prole: da função social

A Usucapião Familiar se comporta no cenário brasileiro como importante ferramenta de justiça social e de garantia de acesso à moradia, vez que permite ao cônjuge ou companheiro que continua a residir no imóvel após o abandono, assim como à sua prole, a aquisição da propriedade imóvel.

Essa proteção, importa destacar, liga-se diretamente: (a) ao Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, presente no art. 1º, III, da Constituição Federal, que tem como principal objetivo a garantia de uma vida digna para todos e no artigo 6º, que estabelece dentre os direitos sociais o direito à moradia, como uma forma de proteção a família e; (b) à função social da propriedade e ao bem-estar da família, uma clara tutela dos interesses da sociedade em geral, uma vez que o atendimento à função social é direito difuso e coletivo, cujo objetivo é a garantia da moradia digna.

Nesse sentido:

Protegendo-se o indivíduo, tutela-se, por decorrência, a sociedade, cujo precípua interesse deve ser, indubitavelmente, o bem comum, inserindo-se nessa concepção o bem de cada um pelo desenvolvimento social e para a preservação da espécie (LISBOA, 2012, p. 113).

Dessarte, a função social da posse tem como objetivo máximo, proteger a sociedade, regulando os interesses coletivos e difusos, buscando harmonizar as relações através de preceitos normativos fundamentais.

Por conseguinte, destaca-se a necessidade da Usucapião Familiar enquanto instituto protetor da parte mais vulnerável na relação jurídica, que no dizer de Dias (2016) é a mulher. A mulher, ajuda a construir o acervo da família, muita das vezes trabalhando em casa ou ainda, fora, de forma a auxiliar das mais variadas maneiras possíveis, e quando o casamento ou a união estável é findada, toda sua dedicação para acúmulo de patrimônio resta prejudicada, uma vez que geralmente os bens estão no nome do homem, principalmente nos casos de bens de profissão.

Mais a mais, se a função social da posse é protegida diante do favorecimento do cônjuge que fica na casa, que em geral, é o cônjuge virago, como uma forma de proteger a própria

sociedade que emanou o direito à moradia digna, do mesmo modo deve ser respeitada a função social da família enquanto bem jurídico central nas relações humanas diversas:

Ou seja, a entidade familiar como estrutura da sociedade também deve respeitar a sua função social, seja ela qual for, tenha a função que tenha, respeitadas as diferenças regionais, que as nortearão. Destarte, aquele que deixa o lar rompe com a entidade familiar, e muitas vezes impossibilita a concretização da sua função social. Portanto, não reconhecer ou não respeitar a função social da família é não aplicar a função social da própria sociedade (SCHVAMBACH, 2013, p. 43). 19.

A modalidade, observa-se, traz a garantia do melhor fim social ao imóvel, que cumpre sua função em decorrência do domínio do imóvel com finalidade voltada a sua família, garantindo que a entidade familiar não seja prejudicada. Ademais, ao firmar consequências ao cônjuge ou companheiro que abandona o lar, retirando-lhe a propriedade do imóvel, a lei civil também incentiva uma maior responsabilidade nas relações familiares. Isso, desestimula o abandono injustificado e promove a resolução responsável dos conflitos conjugais.

## **6. DA LEGISLAÇÃO NACIONAL E DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**

O Programa Assistencial “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV), figura como importante iniciativa do governo federal brasileiro, datada do ano de 2009, durante a presidência de Luiz Inácio Lula da Silva. Com o objetivo de reduzir o *déficit* habitacional no país, o programa objetiva, ainda nos dias atuais (hoje, como Casa Verde e Amarela), facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda (cadastradas no Cadastro Único), por meio de subsídios, financiamento facilitado através de parcelas com baixo custo e, construção de habitações populares.

Para tanto, seus beneficiários se encontram categorizados por faixas de renda, com subsídios e condições de financiamento ajustados, de modo que: (a) faixa 1, para famílias com renda mensal de até R\$ 1.800, que recebem subsídios significativos e pagam prestações baixas; (b) faixa 1,5, para famílias com renda mensal de até R\$ 2.600, com subsídios menores e financiamento com juros reduzidos; (c) faixa 2, direcionada para famílias com renda mensal de até R\$ 4.000, que recebem subsídios menores e financiamento com taxas de juros ajustadas ao mercado e; (d) faixa 3, para famílias com renda mensal de até R\$ 7.000, que têm acesso a financiamento facilitado, mas sem subsídios diretos (AGÊNCIA GOV, 2024).

Cumprido anotar, que a lei criadora do Programa Minha Casa Minha Vida, também cuidou de ampliar a oferta de moradia e promover a melhoria de imóveis já existentes, de forma que o

programa, oferece diversas modalidades de acesso à moradia, incluindo a aquisição de imóveis novos, construção em terrenos próprios, requalificação de imóveis urbanos e compra de imóveis na planta, adequando-se às necessidades das diferentes necessidades das famílias beneficiadas.

Verifica-se, mais a mais, que a seleção de beneficiários, se baseia em critérios como renda familiar, condições de moradia, número de dependentes e condições especiais, a exemplo de famílias chefiadas por mulheres, as quais, em situação de vulnerabilidade, ocasionada pelo abandono por seus ex-cônjuges ou ex-companheiro, que ainda retornam, para requerer parte do imóvel deixado para trás.

Em 2020, o MCMV foi substituído pelo programa "Casa Verde e Amarela", que manteve muitos dos princípios antigos, sendo, contudo, responsável por trazer mais ajustes quanto à gestão e financiamento para melhorar a eficiência e a sustentabilidade do programa.

No contexto da Usucapião familiar, o PMCMV, vida se tornou um grande aliado para as mulheres que são abandonadas, que por se tratar de um programa amplamente difundido entre as famílias em situação de vulnerabilidade social. Mesmo se tratando de instrumentos distintos, tem-se que, a Lei nº 12.424 /11, que regulamenta o PMCMV, incluiu no Código Civil o artigo 1.240-A, disciplinando a possibilidade de aquisição, por um dos cônjuges ou companheiros, de imóvel urbano que antes era ocupado pelo casal, após o interregno de passados dois anos do abandono do lar e da prole, por parte de um deles.

A inclusão do referido artigo teve como finalidade inicial, amparar as mulheres de baixa renda, beneficiadas pelo programa MCMV, que eram abandonadas pelos respectivos parceiros conjugais, lhes proporcionando a aquisição da propriedade exclusiva do imóvel residencial pela usucapião. Todavia, a possibilidade foi estendida pelo legislador brasileiro a todo aquele que não é beneficiado pelo programa Minha Casa Minha Vida, mas que em condições semelhantes, incluindo o flagrante abandono.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O estudo em análise, guardou como principal objetivo compreender a importância da usucapião familiar como instrumento de proteção ao cônjuge e à prole vítima de abandono. Foi partindo de uma revisão literária abrangente que se evidenciou que a Usucapião Familiar desempenha papel relevante no que tange a garantia de direitos fundamentais, especialmente no contexto de vulnerabilidade social.

Verificou-se, por sua vez, que ao longo dos séculos, a propriedade passou por diversas transformações, apresentando como principal característica a função social, que trouxe

inúmeras garantias para o acesso à propriedade (preconizado pela Constituição Federal de 1988), de forma a atender aos interesses sociais e coletivos, objetivando a diminuição das desigualdades sociais. Dentro deste contexto, cumpre mencionar, que a função social da sociedade se comporta como a garantia do melhor fim social ao imóvel, com finalidade voltada à família.

A pesquisa, mais a mais, revelou que, embora existam desafios na implementação dessa modalidade de usucapião, os benefícios são inúmeros, visto que é ferramenta que oferece uma solução jurídica para a manutenção da dignidade e segurança das famílias afetadas pelo abandono. Os resultados obtidos, aliás, confirmam a hipótese de que a Usucapião Familiar não apenas contribui para a proteção dos direitos de propriedade, mas também fortalece a estrutura familiar e social, ao proporcionar uma forma de estabilização patrimonial e emocional para os cônjuges e filhos abandonados.

Entrementes, foi possível verificar que a Usucapião Familiar foi inserida com o advento da Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011, que regulamenta o programa social Minha Casa Minha Vida, criada com a finalidade de reduzir o déficit habitacional no país, facilitando o acesso à moradia para famílias de baixa renda. O Programa Minha Casa Minha Vida e a modalidade de usucapião familiar, mesmo que distintos, se assemelham pela ideia principal de garantir o direito constitucional à moradia, contribuindo para a diminuição da desigualdade social e o acesso à moradia para pessoas de baixa renda.

Espera-se que, com tal estudo, mesmo se tratando de breve análise acerca da modalidade em questão, haja um maior entendimento e valorização da Usucapião Familiar, criando-se alternativas práticas que visem à proteção dos direitos dos cônjuges e proles abandonados, reforçando o compromisso do direito com a justiça social, a igualdade e a equidade.

## **REFERÊNCIAS:**

BRASIL. Código Civil Brasileiro de 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em 01.03.2024.

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em 01.03.2024.

BRASIL. LEI Nº 12.424/2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm)>. Acesso em 01.03.2024.

CAMBAÚVA, Daniella. “Conheça as regras do Minha Casa, Minha Vida, maior programa de habitação do Brasil”. 2024. Disponível em: <https://agenciagov.ebc.com.br/noticias/202404/conheca-as-regras-do-minha-casa-minha-vida-maior-programa-de-habitacao-do-brasil>. Acesso em: 16.06.2024.

FACHIN, Luiz Edson. A constitucionalidade da usucapião familiar do art. 1.240-A do Código Civil brasileiro. *Jornal Carta Forense*, São Paulo, ano III, n. 31, out. 2011, p. 14B. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/a-constitucionalidade-da-usucapiao-familiar-do-artigo-1240-a-do-codigo-civil-brasileiro/7733>>. Acesso em: 12.04.2024.

MORAES, Ingrid. “O que é Usucapião Familiar?”. 2014. Disponível em: [BEVILÁQUA, Clóvis. \*Direito das Coisas\*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, s/d. v. 1. p. 12.](https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-usucapiao-familiar/490240002#:~:text=A%20lei%2012.424%20%2F11%2C%20que%20regulamenta%20o%20programa,e%20da%20fam%C3%ADlia%20por%20parte%20de%20um%20deles.Acesso em: 16.06.2024.</a></p></div><div data-bbox=)

DUGUIT, Léon apud GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 126.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. *Novo curso de direito civil: direitos reais*. v.5.: SRV Editora LTDA, 2024. E-book. ISBN 9786553629684. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553629684/>>. Acesso em: 17 jun. 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil 4*. Editora Atlas S. A. São Paulo, 2017.

STEFANIAK, Amanda Nunes. *Usucapião Familiar e a Função Social da Propriedade*. 2019. Disponível em: <<file:///C:/Users/User/Downloads/01406515173.pdf>>. Acessado em 09 de junho de 2024.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. *Usucapião e suas modalidades*. 2021.

Disponível em <[https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais\\_51.pdf](https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf)>. Acesso em 01 de junho de 2024.