

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - UNISC
CURSO DE DIREITO

Luiz Cesar Da Silva

A DEMANDA DE USUCAPIÃO FAMILIAR PARA AQUISIÇÃO DE BENS
IMÓVEIS NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

Capão da Canoa

2022

Luiz Cesar Da Silva

**A DEMANDA DE USUCAPIÃO FAMILIAR PARA AQUISIÇÃO DE BENS
IMÓVEIS NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de Curso na modalidade monografia, apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul, - UNISC, como condição para aprovação na disciplina de Trabalho de Curso II.

Orientador (a): Profa. Dra. Elis Cristina Uhry Lauxen

Capão da Canoa

2022

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos os que me ajudaram e colaboraram diretamente comigo: minha orientadora, a Professora Dra. Elis Cristina Uhry Lauxen, minha querida e amada esposa Andréa Vega, minha grande amiga Laura Cortês, sem a qual eu não teria concluído este projeto.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha orientadora, a Professora Dra. Elis Cristina Uhry Lauxen, por ter aceitado acompanhar-me neste projeto. O sua dedicação foi essencial para a minha motivação à medida que as dificuldades iam ocorrendo ao longo do caminho. Expresso também, minha gratidão ao apoio recebido por minha esposa Andréa Vega, minha mãe Teresinha, e meu irmão Cristiano, os quais sempre me incentivaram a continuar e nunca desistir.

Epígrafe

“...Recomeçar é dar uma nova chance a si mesmo.

É renovar as esperanças na vida.

E o importante:

Acreditar em você de novo...” (Paulo Roberto Gaefke)

RESUMO

A presente monografia trata da aquisição de bens imóveis por meio da usucapião familiar no sistema jurídico brasileiro. Nesse contexto, o trabalho tem como objeto verificar os aspectos que caracterizam o usucapião familiar e sua concessão de acordo com a legislação e o entendimento jurisprudencial acerca da questão. Para desenvolver os objetivos propostos, o método científico de abordagem empregado é o dedutivo. A pesquisa é realizada com fonte bibliográfica, baseada em legislação, doutrina e jurisprudência acerca do tema. A partir do desenvolvimento da pesquisa, conclui-se que é necessária a observância de requisitos específicos para a concessão da usucapião familiar.

Palavras-chave: Aquisição da Propriedade; Usucapião; Usucapião Extrajudicial; Usucapião Familiar; Usucapião Judicial.

ABSTRACT

This monograph deals with the acquisition of real estate through family adverse possession in the Brazilian legal system. In this context, the work aims to verify the aspects that characterize the family adverse possession and its concession in accordance with the legislation and the jurisprudential understanding of the issue. To develop the proposed objectives, the scientific approach used is the deductive method. The research is carried out with a bibliographic source, based on legislation, doctrine and jurisprudence on the subject. From the development of the research, it is concluded that it is necessary to comply with specific requirements for the granting of family adverse possession.

Keywords: Property acquisition; Usucaption; Extrajudicial adverse possession; Family adverse possession; Judicial usucaption.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	09
2	CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DE USUCAPIÃO.....	11
2.1	Prescrição aquisitiva pelo instituto de usucapião.....	13
2.1.1	Justo título.....	13
2.1.2	Boa-fé.....	15
2.2	Usucapião no registro de imóveis.....	17
3	TIPOS DE TRANSFORMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE.....	26
3.1	Usucapião extraordinária.....	27
3.2	Usucapião ordinária.....	28
3.3	Usucapião constitucional.....	29
3.4	Usucapião coletiva.....	30
3.5	Usucapião familiar.....	33
4	USUCAPIÃO POR ABANDONO DO LAR.....	33
4.1	Abandono do lar e (in)constitucionalidade da lei.....	36
4.2	Legitimados e objeto da demanda.....	39
4.3	Posse e propriedade em relação a regime de bens e união estável.....	43
4.4	Demais aspectos analisados para a concessão do instituto especial....	
5	CONCLUSÃO.....	47

REFERÊNCIAS

ANEXO

APÊNDICE

1 INTRODUÇÃO

No sistema jurídico brasileiro há diversas possibilidades de demandar usucapião na modalidade extrajudicial e judicial para a aquisição de imóvel. Neste caso, o usucapião é caracterizado como um direito por meio do qual uma pessoa pode se tornar proprietária de um bem móvel ou imóvel caso o use por um período de tempo sem a reclamação do proprietário original.

Pode-se dizer que a usucapião estabelece uma função social de moradia, subsistência, atividade econômica entre outros, para alguém que toma posse, cuida e preza pela manutenção de um bem que, na mão de seu dono, não esteja em consonância com suas obrigações com a sociedade. Sempre conforme estabelecido na Constituição Federal, seguindo os pré-requisitos previstos em lei.

Partindo das premissas sobre a temática, verifica-se que segundo ordenamento jurídico brasileiro, existem diferentes situações que podem ensejar a usucapião. Entre as questões que podem caracterizar a possibilidade de aplicação do instituto está a denominada usucapião familiar. A referida possibilidade foi implementada no Código Civil pela Lei n. 12.424/2011, que introduziu o artigo 1.240-A, que dispõe que aquele que tem um imóvel compartilhado com o seu ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, conforme o caso e circunstâncias que serão analisados na presente pesquisa, tem direito a postular a usucapião familiar.

Nesse contexto, o presente trabalho de pesquisa pretende responder ao seguinte problema: quais os requisitos exigidos no sistema jurídico brasileiro para a aplicação do instituto da usucapião por abandono do lar? Tem-se, portanto, como objetivo principal averiguar os requisitos exigidos pela legislação e a jurisprudência para a concessão do instituto da usucapião familiar e, como objetivos específicos, caracterizar o instituto da usucapião, apresentar as diversas possibilidades de aquisição da propriedade por meio da usucapião e, principalmente, analisar a concessão da usucapião por abandono do lar.

Para desenvolver os objetivos propostos, é utilizado o método dedutivo, partindo-se da análise geral do instituto para a situação específica objeto da pesquisa. A pesquisa será realizada por meio de bibliografia, a partir do estudo da legislação, doutrina e jurisprudência acerca do assunto.

O trabalho será desenvolvido em três capítulos. No primeiro capítulo será realizada a contextualização histórica da usucapião, seguida dos conceitos e modalidades da prescrição aquisitiva pelo instituto de usucapião, os pressupostos especiais, justo título e a boa-fé. No segundo capítulo abordar-se-á sobre o conceito da usucapião e suas modalidades. Por fim, no terceiro capítulo, será discursado sobre a temática da usucapião por abandono de lar, os legitimados e objetos de demanda, quanto à posse e propriedade nos casos de regime de bens e de união estável e a análise da constitucionalidade da respectiva lei.

Assim, considera-se o estudo de fundamental importância, na medida em que requer a contextualização e análise de situação que trata de direitos previstos na legislação infraconstitucional e que envolve os direitos fundamentais previstos constitucionalmente.

2 CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO

Para a compreensão do assunto que será tratado no decorrer da presente monografia, é importante realizar uma contextualização histórica, conceitual e procedimental do instituto da usucapião. Assim, neste primeiro capítulo, parte-se de um breve percurso histórico, trazando a seguir aspectos acerca da prescrição aquisitiva, assim como dos procedimentos no registro de imóveis.

Sob o aspecto histórico da usucapião como modo de aquisição de propriedade que se perfaz pela posse mansa e pacífica por determinado tempo, o instituto da usucapião prevém desde o Código Civil de 1916 e se adequa ao princípio da função social da propriedade constitucionalmente estabelecido. Por isso, aborda-se sobre os elementos característicos da evolução histórica e, principalmente, os avanços e/ou retrocessos trazidos ao instituto pelo legislador no Código Civil de 2002 (VÍCOLA, 2011).

Em análise etiológica, a usucapião provém do latim *usucapio*, isto é, *usus* (uso, posse) + *capio* (pegar, tomar) (RIBEIRO, 2003). Ou seja, “de tomar pelo uso, ou, de um modo ligeiramente melhor elaborado, de se adquirir a propriedade de um bem por meio do exercício da posse). O estudo quanto à origem e evolução histórica da usucapião apresenta duas vertentes, o Direito Romano e alguns autores discorrem sobre indícios da prescrição aquisitiva na Grécia, à época de Platão (DA SILVA H, 2009).

De acordo com a visão romana, em resumo, segundo Boccanera (1980):

Buscou assegurar a proteção possessória estritamente àqueles que exerciam os poderes inerentes ao direito real de propriedade ou a outros direitos reais, ou seja, aos que possuíam como se proprietários ou titulares fossem de outros direitos reais: precaristas, credores pignoratícios sequestratários etc (BOCCANERA, 1980, p. 219).

Em outras palavras, “em Roma, a posse consiste, exclusivamente, no contato físico com a coisa; portanto, no direito romano, não podia haver posse de direitos pessoais” (MONTEIRO, 1982, p. 23).

Após anos de tentativas de mudanças no mundo inteiro, somente em 1988 o ordenamento jurídico brasileiro, na Carta Magna, tratou diretamente a política urbana, dedicando seus artigos 183 e 191, o Capítulo II, do Título VII, especificamente para normatizar o tema, com objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades, garantindo a todos os seus habitantes a perspectiva do bem-estar social, deixando o direito de propriedade expressamente vinculado ao cumprimento da sua função social (TONI, 2015) .

Este conceito, então, evoluiu juntamente com o conceito de propriedade, até que aquele incorporou este. Isso porque historicamente a noção de propriedade iniciou-se sob a forma comunal, alcançou posteriormente a categoria de individual e, atualmente, vincula-se ao social. Nos textos das Cartas Magnas brasileiras, observam-se essas mudanças de modelos na propriedade ao longo do tempo (DA SILVA H, 2009), o trecho pode ser observado em:

O regimento estabeleceu um processo de descentralização na elaboração da Constituição, pelo qual foram estabelecidas comissões temáticas. Daí a realização, no caso do tema “políticas públicas”, de audiências públicas, ouvindo representantes de todos os segmentos interessados, refletindo todas as posições existentes na sociedade. A transição desses depoimentos encontra-se no Diário da Assembleia Nacional Constituinte e constitui material vastíssimo para a interpretação do texto constitucional (DA SILVA H, 2009, p.8).

Desta forma, a Constituição da República de 1988 representou uma mudança significativa para a organização do Estado brasileiro, na medida em que se baseia em ideias de Estado Democrático de Direito. Com reflexos na Carta Magna, o instituto foi implementado no Código Civil de 2002. Em razão disso, para melhor compreendê-lo, passa-se a abordar os conceitos necessários e aspectos gerais da usucapião.

2.1 Prescrição aquisitiva pelo instituto da usucapião

Segundo Godinho (2000, p.400), “A terra, urbana ou rural, é um dos elementos fundamentais da vida humana. Nela a vida se desenvolve, nela a vida se sustenta”. Posto isso, o Princípio da Função Social da Propriedade tem seu fundamento no Princípio da Função Social da Dignidade da Pessoa Humana, com a missão de contribuir para a diminuição das desigualdades sociais, viabilizando a inclusão territorial, contrário a visão do individualismo(DA SILVA H, 2009).

A ação judicial para aquisição de uma propriedade ou qualquer direito real, que se dá pela posse prolongada da coisa, de acordo com os requisitos legais, denomina-se de prescrição aquisitiva ou usucapião, podendo ser: ordinária (de imóveis), extraordinária (de imóveis), constitucional, coletiva ou por abandono de lar (DA SILVA A, 2019).

Indiscutivelmente, a usucapião é uma forma originária da aquisição de prioridade e o elemento tempo é quem tem o papel de influenciar na extinção ou não dos direitos da aquisição na usucapião. Assim, a lei civil estabelece que é o possuidor à pessoa capacitada para valer-se do instituto da prescrição aquisitiva, desde que satisfaça os requisitos a ela inerente (AUGUSTO; AYRES, 2021).

Ademais, a prescrição aquisitiva visa resguardar os anseios da sociedade gerando segurança jurídica e harmônica, não deixando que ocorram casos que permaneçam sem solução por períodos indeterminados. A ordem social necessita da prescrição para regular as relações sociais, por isso, a necessidade das regras de ordem pública (JORGE NETO; CAVALCANTE,2020).

Segundo Diniz (2002 p. 38) a Prescrição Aquisitiva é:

Perda da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso delas, durante um determinado espaço de tempo. Não é o fato de não se exercer o direito que lhe tira o vigor; nós podemos conservar inativos em nosso patrimônio muitos direitos, por tempo indeterminado. O que

o torna inválido é o não uso da sua propriedade defensiva, da ação que o reveste e protege. A ação, considerada do ponto de vista social, é o princípio tutelar, que a sociedade insere a cada direito, e por meio do qual ela se interpõe entre o portador do direito e o seu ofensor, mas este tegumento protetor do direito se adelgaça e desfaz, quando, por longo tempo, deixa de reagir contra os ataques vibrados sobre o direito; é um órgão que se atrofia pelo desuso (DINIZ, 2002 p. 38).

Portanto, para se adquirir uma determinada propriedade por usucapião, é necessário saber sobre algumas classificações que integram a prescrição aquisitiva. São eles: requisitos pessoais, que são aqueles referentes ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que irá sofrer desfalque em seu patrimônio.

Assim, é preciso analisar a capacidade e a qualidade do adquirente. O outro requisito é o real, associados aos bens e direitos suscetíveis de serem usucapidos. Os requisitos formais, compreende-se em elementos necessários e comuns do instituto, quais sejam:

- a) animus domini (intenção da posse)
- b) lapso temporal (posse prolongada)
- c) posse contínua (posse sem intervalo e que deve ser exercida pelo possuidor)
- d) posse justa (posse sem vícios)

Por fim, é necessário observar os pressupostos especiais, justo título e a boa-fé. Assim, toda e qualquer aquisição de propriedade só ocorrerá se preencher esses requisitos (AUGUSTO; AYRES, 2021). Desse modo, passa-se a seguir, à análise dos referidos requisitos.

2.2.1 Justo título

Em regra, justo título todo ato ou negócio jurídico que em tese passa transferir “o domínio ou direito real de que trata, mas que deixa de produzir tal efeito em virtude de não ser o transmitente senhor da coisa ou do direito” (NEQUETE, 1981, p. 207). Para que haja justo título, “a lei exige que o possuidor seja portador de um documento capaz de transferir-lhe domínio” (DINIZ, 2002 p.164).

O art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil dispõe: o possuidor com justo título tem presunção de boa-fé. Em resumo, pode ser tanto um instrumento formal como a causa, ou seja, “o ato ou fato de o onde se extrai o direito”. Ou o instrumento pode ser o papel em que se encontra, registrado ato jurídico, e o título é o direito, daí porque não se exige justo instrumento” (RIBEIRO, 2003, p.779). Assim, Justo título é a razão pela qual alguém recebeu a coisa do precedente possuidor.

2.2.2 Boa-fé

Boa-fé é como a “integração ética do justo título”, pois reside na convicção do possuidor de que o fenômeno jurídico gerou a transmissão da propriedade (PEREIRA, 2005, p.149). Contudo, o Superior Tribunal de Justiça aplicou a boa-fé objetiva, particularmente a supressão, que é a perda de um direito ou de uma posição jurídica, pelo seu não exercício no tempo, o julgado possibilitou, de forma indireta, a usucapião de um a área comum em um condomínio edilício.

A usucapião, portanto, não tem como fundamento a punição pela inércia do proprietário, e sim visa atender aqueles que dão a destinação correta à propriedade. Em relação à natureza jurídica da usucapião:

As teorias subjetivas procuram fundamentar a usucapião na presunção de que há o ânimo de renúncia ao direito por parte do proprietário que não o exerce. O raciocínio é este: se o dono de uma coisa se desinteressa de sua utilização durante certo lapso de tempo, é porque a abandonou ou está no propósito de abandoná-la. Em verdade, porém, isso não ocorre. As mais das

vezes, não há, de sua parte, essa intenção. Presumi-la é desconhecer a própria natureza humana. As teorias objetivas fundamentam a usucapião em considerações de utilidade social. É socialmente conveniente dar

segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. A ação do tempo sana os vícios e defeitos dos modos de aquisição porque a ordem jurídica tende a dar segurança aos direitos que confere, evitando conflitos, divergências e mesmodúvidas. Bem certo é que “acabar com as incertezas da propriedade” é a “razão final” da usucapião (GOMES, 2012, p.187).

Sendo assim, a teoria objetiva é a que melhor expressa os princípios de direito, visando o bem estar social (RIBEIRO, 2003). Segundo DA SILVA H, (2009), os requisitos estão:

Relacionados com as coisas e os direitos que podem ser objeto de aquisição da propriedade por meio de Usucapião. Sendo que as coisas devem estar no comércio e hábeis. Contudo, existem coisas que preenchem estes requisitos, porém, não podem ser alienados ou adquiridos, pois se tratam de bens dotais, de família, entre outros (DA SILVA H, 2009, p.15).

Há duas prerrogativas para uma coisa ser usucapível, vamos analisar, os seguintes autores expõem:

Tudo que pode ser objeto de posse, como exposto no estudo do instituto, não estando fora do comércio, é suscetível de prescrição aquisitiva. Cuidase da res habili. Os bens fora de comércio, não podendo ser objeto de posse, não poderão ser adquiridos por usucapião. Os bens públicos, como regras gerais e por força de lei, não podem ser usucapidos (VENOSA, 2004, p.221)

Assim, a coisa hábil, possível de apropriação e que seja de domínio privado é a única que pode ser adquirido por usucapião, pois aquelas pertencentes ao domínio público e, portanto, insuscetíveis de apropriação não o podem (RIBEIRO, 1998, p.356)

É passível de apropriação, quando não encontrar obstáculo para a mesma, como ser bens de família ou bens dotais. Na ausência de justo título e boa fé, cabe ao possuidor provar com clareza os demais elementos necessários desta modalidade (KRAUSS, 2022).

Concluída a análise dos aspectos para demandar a usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, passa-se a verificar os aspectos procedimentais relacionados à usucapião extrajudicial, no registro de imóveis.

2.2 Usucapião no registro de imóveis

A ação mais conhecida de ser atingida por direito, é a usucapião judicial, sendo aplicada a todas as espécies de usucapiões, com exceção daquele previsto pela Lei nº 11.977/2009, que instituiu a Usucapião administrativa, mas está é aplicada baseada no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social (FERREIRA, 2017).

Por sua vez, a usucapião extrajudicial tem índole administrativa apenas para o reconhecimento da usucapião especial urbana no âmbito de regularização fundiária de interesse social disposto no art. 183 da Constituição e art. 60 da Lei 11.977/2009 (PAIVA, 2016).

O procedimento foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro por força do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), que posteriormente, acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)(FERREIRA, 2017; PAIVA,2016):

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos

impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. § 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância. § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências a forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis

rejeitará o pedido. § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. § 10º . Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

O modelo brasileiro de ata notorial exigido no processo administrativo de usucapião é mais abrangente. Assim, concerne ao requerente instruir o pedido com planta e memorial descritivo com as assinaturas do profissional habilitado, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos constantes da matrícula imobiliária do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis que lhe sejam

confinantes (FERREIRA, 2017; PAIVA,2016). Porém, cabe ao oficial de registro de imóveis decidirem, não o tabelião.

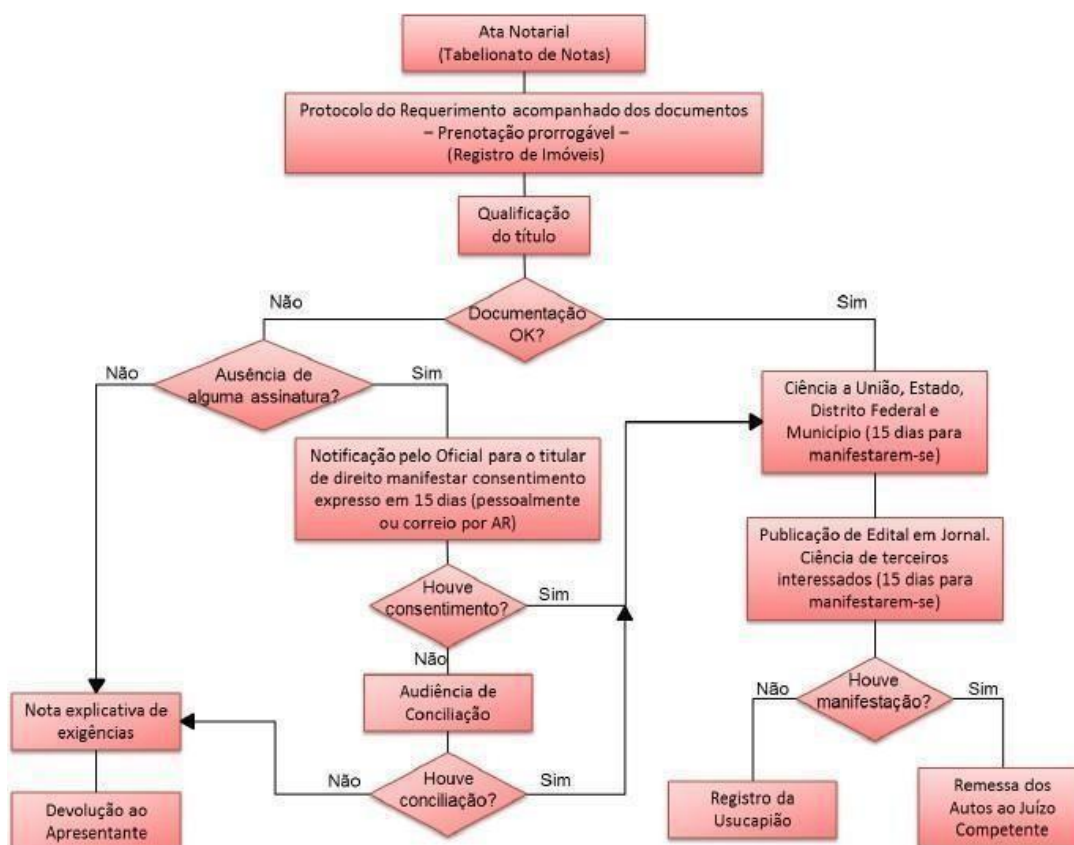
Diante do acima mencionado, o Registrador de Imóveis terá a possibilidade de:

Notificar o requerente, o advogado e a pessoa que não se manifestou para comparecimento ao Registro de Imóveis de modo a serem esclarecidos, em audiência de conciliação, acerca do requerimento de Usucapiao protocolado no Ofício (PAIVA, 2016, p.9)

Assim, em todo processo, o registro tem suma importância para fins de conferir publicidade, disponibilidade e oponibilidade, regularizando, inclusive a tábua registral à realidade fática. Desde que seja cumprido os requisitos legais, de posse mansa e pacífica, por determinado lapso temporal, bem como, o preenchimento dos requisitos supracitados, nada impede a regularização dominial do imóvel pela via da usucapião, com conseqüente registro no cartório (AUGUSTO; AYRES, 2021).

O fluxograma a seguir, ilustra o referido processo (Anexo 1):

Figura 1: Fluxograma



Fonte: PAIVA, 2016, p.12.

Em resumo, a aquisição da propriedade pela usucapião possui três diferentes procedimentos: Usucapião Judicial, Usucapião Administrativa e Usucapião Extrajudicial. A usucapião extrajudicial possui caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das novidades da legislação processual civil (artigo 1071 que inseriu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973) (PAIVA, 2018).

A retificação extrajudicial ganhou força e inspirou o novo instituto extrajudicial da usucapião, introduzida pela Lei nº 10.931/2004, após dez anos de sua vigência e depois de diversos procedimentos já realizados no país pelos Registros de Imóveis. No qual, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente, o que dá conta da segurança jurídica proporcionada por esses procedimentos. (NEUMANN, 2021)

Este serviço é desenvolvido em conjunto entre o tabelião e o registrador imobiliário, evidenciando mais um instrumento de desjudicialização. Assim descrito, o indivíduo deve comparecer ao Tabelionato de Notas do município onde estiver localizado o imóvel para fazer solicitar a ata notarial. A Ata Notarial para Usucapião é oriunda de aquisição da propriedade pela posse mansa e pacífica, prolongada e ininterrupta do bem, por prazos determinados na legislação civil (PAULA, 2018):

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil; (BRASIL, 2015).

Nesta ata, deve constar a declaração do tempo de posse do interessado e da inexistência de ação de posse envolvendo o respectivo imóvel. O possuidor precisa apresentar todos os documentos necessários para que comprove a posse do imóvel, como conta de luz, telefone, água ou declaração de testemunhas. O procedimento registral só tem início quando o ato é concluído no tabelionato. Logo, a pessoa interessada no imóvel, representada por um advogado, deve apresentara ata notarial e outros documentos necessários (documentos pessoais; planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel) para o Cartório de Registro de Imóveis competente (PAIVA, 2018; THOMÉ, 2020).

Todo este processo de reconhecimento extrajudicial da usucapião envolve a análise da documentação apresentada, publicação de edital, manifestação dos confrontantes e do Poder Público. Ressalta-se que a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião (PAIVA, 2018; THOMÉ, 2020).

Para tanto, a usucapião extrajudicial pode ser resumida como uma “nova via para chegar até o mesmo resultado que pode ser obtido pela via judicial tradicional, porém de uma forma mais rápida” (NEUMANN, 2021, p.32). Contudo, essa regulamentação não é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro, visto que já se previa no Brasil uma forma extrajudicial de usucapião como nos casos de regularização fundiária, especialmente dirigido àqueles casos em que houve um prévio negócio entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo título) (OLIVEIRA; TREVIZANI, 2016).

A possibilidade de realizar a usucapião de forma extrajudicial foisancionada em 2015, pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), conforme descrito:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. § 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. § 2º Se a planta não

contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do

§ 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula,

se for o caso. § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. § 10º . Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

O procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, previstas em lei e no Código Civil, a partir do artigo 1.238, salvo disposição legal em contrário. Uma das exceções legais é a usucapião administrativa, caracterizada no processo de Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei 11.977/2009), tendo em vista existir procedimento específico para este tipo de regularização (PAIVA, 2016). O modelo da ata da usucapião extrajudicial encontra-se no anexo 2.

Para a estruturar um processo na usucapião, o papel do Juiz na condução deste processo de usucapião, quando não há contencioso, constitui em uma atividade meramente administrativa, atuando como administrador público de interesses privados, sendo assim, não é naturalmente exclusiva do juiz. Exposta a essa razão, o Código de Processo Civil de 2015, conhecido como novo CPC instituiu a usucapião dita extrajudicial, delegando ao oficial do registro de imóveis a função de presidir o processo, inclusive, o juiz conduz a promoção das diligências probatórias. Portanto, no processo judicial de usucapião, há a função constitutiva, por meio da função declaratória, ou seja, a declaração do domínio em favor de quem preencheu os requisitos legais (DANTAS et. Al, 2015; FAZZALARI, 1953; PALACIO, 2003).

No processo das relações jurídicas privadas, o Estado tem o poder de intervenção, de formar e integrar as atividades dos sujeitos que, sozinhos, não podem fazer justiça (DANTAS et. Al, 2015; FAZZALARI, 1953; PALACIO, 2003).

Não é por outra razão, mas a medida ou a fração de jurisdição é a competência, que de tal forma, é encarregada no âmbito do ordenamento jurídico ao órgão judiciário para que exerça suas atribuições, poder e funções. Em casos de usucapião de bens móveis e semoventes, a ação deve ser proposta no domicílio do réu, ademais, segue-se os critérios do art. 46, §§ 1º e 2º, do NCPC:

Art. 46. A ação fundada em direito pessoal ou em direito real sobre bens móveis será proposta, em regra, no foro de domicílio do réu.

§ 1º Tendo mais de um domicílio, o réu será demandado no foro de qualquer deles.

§ 2º Sendo incerto ou desconhecido o domicílio do réu, ele poderá ser demandado onde for encontrado ou no foro de domicílio do autor.

§ 3º Quando o réu não tiver domicílio ou residência no Brasil, a ação será proposta no foro de domicílio do autor, e, se este também residir fora do Brasil, a ação será proposta em qualquer foro.

§ 4º Havendo 2 (dois) ou mais réus com diferentes domicílios, serão demandados no foro de qualquer deles, à escolha do autor.

§ 5º A execução fiscal será proposta no foro de domicílio do réu, no de sua residência ou no do lugar onde for encontrado.

Em relação à usucapião imobiliária:

Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de anulação de obra nova.

§ 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta. Porém, à União Federal, dispões na Súmula 150: Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas (https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2010_10_capSumula150.pdf).

Em se tratando de usucapião imobiliário, em resumo, as certidões dos registros imobiliários, é intuitivo que:

Deva a inicial ser instruída com a prova literal dos registros dos imóveis atingidos pela usucapião e de seus confinantes. Atenta contra o bom senso alguém, afirmando haver adquirido o domínio de determinado bem imóvel pela usucapião, deixar de nominar os réus certos, por não haver se desincumbido de solicitar as necessárias buscas dos registros perante as serventias imobiliárias. Já as As certidões negativas dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal em nome do promovente e eventuais antecessores são absolutamente indispensáveis e devem abranger, no mínimo, o lapso prescricional aquisitivo. Tais certidões devem ser tiradas na comarca do imóvel usucapiendo e na do domicílio do autor e antecessores, se houver, contemplando as buscas o período correspondente ao lapso temporal da prescrição aquisitiva(<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao>) .

Neste primeiro capítulo foi possível contextualizar a evolução do instituto da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, assim como verificar os requisitos que caracterizam a concessão do instituto, assim como aspectos procedimentais com relação ao mesmo. Concluída esta análise, passa-se ao próximo capítulo, no qual serão abordados os diferentes tipos de transformação de posse em propriedade.

3 TIPOS DE TRANSFORMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE

Após a contextualização do instituto de usucapião realizada inicialmente, passa-se, no presente capítulo, a abordar os diferentes tipos de transformação de posse em propriedade por meio de usucapião. Desse modo serão apresentadas as formas de aquisição por meio de usucapião extraordinária, ordinária, constitucional, coletiva e familiar.

Para que alguém tenha direito a adquirir a propriedade por meio de usucapião, é necessário analisar as espécies de usucapião de bens imóveis, com um prazo que varia de 15 a 2 anos de posse contínua. Para cada uma das modalidades de demandar a usucapião para aquisição de imóvel urbano, existem requisitos específicos, que serão descritos a seguir.

3.1 Usucapião extraordinária

Na usucapião extraordinária, é necessária a observância de seguintes requisitos, tais como, o possuidor deve agir com animo donoe e o bem deve ser apto à usucapião. Além disso:

Atualmente o prazo para a aquisição é de quinze anos. E se o bem for utilizado como moradia habitual ou para realização de obras ou serviços de caráter produtivo, tais como plantações, esse prazo cai para dez anos. Salienta-se que a interrupção do prazo da prescrição aquisitiva é ônus do proprietário caso ingresse com ação reivindicatória. Se propositura da referida ação ocorrer após o prazo da usucapião, o possuidor poderá apresentar uma defesa denominada de exceção de usucapião (BRASIL, 2002).

Está prevista no art. 1.238 do Código Civil:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu 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 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 (BRASIL, 2002).

Todavia, para que a usucapião extraordinária seja manejada, é preciso estar presente à posse mansa e pacífica em relação ao proprietário do imóvel, que fica sem questionar mesmo sabendo da situação (DA SILVA A, 2019).

Por fim, será fundada exclusivamente na posse adequada do imóvel; ou seja, não se discutirá título ou boa-fé do usucapiente. Em contrapartida, o período de tempo durante o qual a posse deverá ser exercida mansa e pacificamente é maior: opera, em regra, em quinze anos. a extraordinária é simetricamente à usucapião ordinária, também conhece uma forma reduzida: operará em dez anos, contanto que o possuidor tenha promovido melhorias ou que resida no imóvel (TONI, 2015). Por fim, a usucapião extraordinária, por ser a modalidade que menos exige elementos, acaba por se tornar a espécie mais comum e mais aplicada em nosso ordenamento jurídico.

3.2 Usucapião ordinária

Prosseguindo-se, a usucapião ordinária possui os mesmos requisitos aos supramencionados, contudo, acrescenta-se a necessidade de justo título e boa-fé, encontrados no artigo 1.242 do Código Civil. Então, ela é fundada em:

Título justo e boa-fé, e opera, via de regra, em dez anos de exercício da posse. Título justo é o título negocial apto a transferir a propriedade do bem, que, contudo, mostra-se ineficaz por vício formal. A boa-fé, nesta acepção, traduz-se na plena convicção do possuidor sobre seu direito, ou em ignorância de eventual impedimento para exercício do domínio sobre o bem. Há, ainda nesta esteira, a dita usucapião ordinária reduzida, que opera em cinco anos. Além dos requisitos supramencionados, inclusos os da usucapião ordinária, o possuidor, para adquirir a propriedade do imóvel neste lapso temporal, deve nele residir ou ter promovido melhorias de interesse social ou econômico no bem (TONI, 2015, p.2).

A ementa da apelação cível de bens imóveis, nesta usucapião, cita que em ausência dos autos as circunstâncias a prova daqueles requisitos impõe-se a reforma da sentença para julgar improcedente a ação (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL, 2019).

Os requisitos para que se possa requerer a propriedade através da usucapião ordinária, sendo: i) posse com animus domini; ii) por 10 (dez) anos; iii) com justo título; iv) boa-fé do possuidor e; v) posse mansa, pacífica e ininterrupta. Em outras palavras, pode-se dizer que o justo título para a usucapião ordinária é aquele título que tem o poder de transferir o domínio, mas não o faz por conter algum vício, o que justificaria o ingresso perante o instituto da usucapião. Essa modalidade exige mais requisitos e apresenta muitas dúvidas sobre os conceitos de boa fé e justo título, essas condições fazem com que a modalidade extraordinária seja a mais utilizada (ELUAN; DE SOUZA; MARINI, 2021).

3.3 Usucapião constitucional

A aludida usucapião constitucional de prescrição aquisitiva, ocorre, em cinco anos. Subdivide-se em rural e urbana; e, em ambas as categorias observarem-se requisitos relativos à pessoa e ao bem que se visa usucapir, por exemplo, o possuidor não poderá ser proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, e o imóvel sujeitar-se-á, necessariamente, a limitação quanto à sua área (TONI, 2015).

A usucapião constitucional urbana, por sua vez:

Será passível de operar em imóvel de área não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, cujo possuidor nele resida e que não se tenha beneficiado anteriormente da prescrição aquisitiva, isto é, este direito não é passível de declaração ao mesmo possuidor mais de uma vez (TONI, 2015, p.4).

Para que opere a usucapião urbana rural:

O possuidor, além de não ser proprietário de outro imóvel, deverá tornar a área usucapienda, que não deverá ser superior a

cinquenta hectares, produtiva, por trabalho seu ou de sua família. Deverá, ainda, ter sua moradia no imóvel que visa usucapir (TONI, 2015, p.4).

Em síntese, a tabela abaixo aborda as características que compõe as duas abordagens da Usucapião constitucional.

Tabela 1 – Usucapião Constitucional

	TEMPO	CARACTERÍSTICA	LEGISLAÇÃO
URBANO	5 ANOS (individual com menos de 250m ² ou coletivo para imóvel de tamanho maior)	Regularizar Efetivação da função social da propriedade	Art. 1.240 do Código Civil, artigo 183 da Constituição e do Estatuto da Cidade(Lei 10.257/01)
RURAL	5 anos	Não superior a 50 hectares, desde que nela more e produza seu trabalho ou pelo de sua família.	Art. 191 da Constituição.

Fonte: Autor

Em suma, urbano ou rural, os imóveis a serem usucapíveis, têm dimensão máxima estabelecida, na própria constituição, conforme artigo 183 da Constituição Federal.

3.4 Usucapião coletiva

O art. 10º do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) prevê também a usucapião coletiva, de inegável alcance social, de áreas urbanas com mais de 250m², ocupadas por população de baixa renda para sua moradia por cinco anos,

onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente (PEREIRA, 2005).

A usucapião coletiva apresenta alguns requisitos comuns a todas as outras espécies de usucapião, quais seja a posse mansa e pacífica, por um dado lapso de tempo ininterrupto, com ânimo de dono.

Não obstante, apresenta alguns requisitos próprios, a saber: Área maior que duzentos e cinquenta metros quadrados. Não há um limite do tamanho da área, devendo apenas superar os duzentos e cinquenta metros quadrados (PEREIRA, 2005).

Apesar de não ser nosso objeto de estudo, vale enfatizar também, que há a modalidade de usucapião indígena, prevista na Lei nº 6.001/1973.

3.5 Usucapião familiar

Este instituto tem como finalidade solucionar situações das pessoas que tiveram seus cônjuges ou companheiros que partiram sem partilhar do bem ou renunciá-lo. Essa modalidade está inserida no ordenamento jurídico brasileiro no art. 1.240-A do CC/2002, através da Lei no 12.424/2011, do qual, dita o seguinte:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2002).

Dessa forma, a proteção da função social da propriedade em conformidade com o artigo 6º da Constituição Federal, garante a proteção à moradia, ou seja, é o direito à moradia de caráter essencial como exposto na lei considera o direito à moradia de caráter essencial como exposto na lei (BULOS, 2009, p. 422):

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)
Parágrafo único. Todo brasileiro em situação de vulnerabilidade social terá direito a uma renda básica familiar, garantida pelo poder público em programa permanente de transferência de renda, cujas normas e requisitos de acesso serão determinados em lei, observada a legislação fiscal e orçamentária (Incluído pela Emenda Constitucional nº 114, de 2021)

Assim, os direitos sociais atuam de forma a garantir que o patrimônio humano seja preservado. Com isto, é relevante se pensar da usucapião familiar como forma de proteção do direito civil, das garantias da dignidade da pessoa humana baseada no direito à moradia, em especial nos casos por abandono do lar conjugal (BRASIL, 2012).

Para que a propriedade seja regularizada por meio de usucapião familiar, é necessário o pedido seja realizado extrajudicialmente ou judicialmente e que sejam preenchidos os requisitos exigidos pela lei.

A jurisprudência, como é possível observar nas ementas a seguir colacionadas, ilustra a necessária análise dos requisitos para a aquisição de imóvel por meio do instituto especial de usucapião familiar:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL ABANDONO DO LAR. (BENS IMÓVEIS). PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. RECONHECIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL. - Parte autora que comprova os requisitos do art. 1.240-A do Código Civil, no caso, o transcurso do tempo exigido pela lei 2 anos contados da entrada em vigor do instituto -, além dos requisitos que qualificam a posse, isto é, posse direta, com exclusividade, sem oposição, com comprovação de estabelecimento de sua moradia. Afora isto, a parte autora não possui outro imóvel em seu nome e o bem objeto da lide é inferior a 250m². - Conjunto probatório que demonstra a posse prolongada e qualificada da autora sobre o imóvel há décadas, de modo que não há se falar em precariedade. APELO DESPROVIDO." (Apelação Cível Nº 70076711811, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 29/03/2018).

DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA. USUCAPIÃO FAMILIAR. 1. Comprovada a união estável, devem ser partilhados de forma igualitária todos os bens adquiridos a título oneroso na constância da vida em comum, pouco importando qual tenha sido a colaboração prestada individualmente pelos conviventes. Inteligência do art. 1.725 do CCB. 2. Devem ser partilhados de forma igualitária os valores mensais relativos ao contrato de arrendamento pagos até a data da separação fática do casal, sendo descabida a incidência de juros de mora a partir da citação do réu, pois a sentença necessita de liquidação. 3. Considerando que não restou cabalmente comprovado o abandono do lar pelo réu, que pela prova produzida nos autos, manteve o seu interesse sobre o imóvel arrendado, não se aplica o disposto art. 1.240-A do Código Civil ao caso, sendo inviável o reconhecimento da usucapião especial. 4. Não tendo o réu comprovado mediante prova documental a sua contribuição para o pagamento da taxa mensal de arrendamento após a separação fática do casal, correta a partilha somente até a referida data. Recurso da autora parcialmente provido e recurso do réu desprovido. (Apelação Cível Nº 70068926815, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Julgado em 29/06/2016).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVÓRCIO LITIGIOSO. PARTILHA DE BENS. CASAMENTO REALIZADO PELO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS. ABANDONO CONJUGAL. USUCAPIÃO FAMILIAR. NÃO CARACTERIZAÇÃO. No caso, é descabido o reconhecimento da modalidade de usucapião familiar (art. 1.240-A do Código Civil), visto que não houve o decurso do biênio necessário entre o suposto abandono do lar conjugal e o ajuizamento da presente ação, tampouco o imóvel observa a restrição de área prevista no dispositivo legal invocado (250m²), devendo-se sopesar também que a retirada da autora do lar conjugal ocorreu por justo motivo. APELAÇÃO DESPROVIDA.” (Apelação Cível Nº 70076961341, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Moreira Lins Pastl, Julgado em 28/06/2018).

O próximo capítulo irá discorrer especificamente sobre essa modalidade de usucapião, a fim de ressaltar sua importância, pois além de ser um instituto considerado novo é bastante discutido quando se fala de direito à moradia.

4 USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR

A usucapião por abandono de lar foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro através da Lei nº. 12.424, de 16 de junho de 2011, ao tutelar questões relativas ao plano Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal (ALVARENGA; RODRIGUES, 2015, p. 576).

Para caracterizar o abandono na usucapião familiar, pode-se apresentar como exemplo de aplicação dessa norma legal o caso de um casal que co-habita uma residência própria, cuja dimensão é igual ou menor que 250m² – tratando-se do único bem imóvel do acervo familiar, e ocorre o rompimento do relacionamento por um dos cônjuges ou conviventes, que abandona o lar, enquanto o outro permanece na residência. Decorrido o prazo de dois anos, aquele que continuou a morar no local adquirirá a totalidade da propriedade desse imóvel, ou seja, mediante o instituto da usucapião, adquire o direito à meação do outro (PEREIRA, 2005).

Para ser configurada de fato, a usucapião por abandono de lar devem ser levados em consideração, vários requisitos, sendo que alguns deles se assemelham aos pressupostos exigidos nas outras modalidades de usucapião, enquanto outros requisitos são específicos dessa nova modalidade de prescrição aquisitiva (ALVARENGA; RODRIGUES, 2015).

Desse modo, a seguir passar-se-á a tratar das questões relacionadas ao abandono do lar no contexto do instituto especial da usucapião familiar em razão das discussões que se apresentam da constitucionalidade da respectiva disposição legal e, ultrapassada a referida análise, adentrar-se-á nos pressupostos indispensáveis para a propositura da ação de usucapião por abandono de lar.

4.1 Abandono do lar e (in)constitucionalidade da lei

Em todas as demais áreas de usucapião existentes, o principal pressuposto para adquirir a propriedade do imóvel é o ânimo de dono, em outras palavras, a intenção de ter a coisa como própria. Contrário ao que ocorre neste item, visto que a indagação é a respeito do abandono do lar por parte de um dos cônjuges.

Desse modo, chamado, de inconstitucional, tendo em vista:

A promoção de um verdadeiro retrocesso jurídico, afrontando o princípio constitucional de vedação ao retrocesso. Tal princípio sustenta que a aplicação prática da norma se dê de forma atual, contextualizada e, sobretudo, sistematizada (FREITAS, 2012, p.11)

Uma vez que, a finalidade da usucapião é tutelar a segurança das relações que se prolongam no tempo, ela não é sanção àquele que perde a propriedade. Para Alvarenga e Rodrigues (2015) a possibilidade da decadência da instituição familiar é um dos possíveis danos causados ao Direito de Família pela usucapião por abandono de lar. Pondo até mesmo, o fim da possibilidade de restauração do relacionamento após a pressão do legislador de se tomar uma rápida decisão com a finalidade de regularizar a situação conjugal.

O domínio absoluto do imóvel não será conferido se:

Houver, por parte do que deixou a antiga morada, durante os dois anos, oposição ao exercício da posse exclusiva por parte daquele que nele remanesceu. No entanto, também será possível causador de discórdia a interpretação da “falta de oposição” por parte do cônjuge que saiu do imóvel. Para Priscila da Fonseca, configura-se oposição a manifestação verbal ou por escrito e comprovada, por meio de testemunhas, documentos ou outro meio de prova (FONSECA 2011, p.121)

Posto isto, em resumo, pode ser descaracterizado o abandono do imóvel, caso o excônjuge ou ex-companheiro proprietário demonstrar além do interesse pelo imóvel contribuir para a manutenção e conservação do bem, mesmo que o bem seja residência apenas do outro cônjuge. Ademais, ao decidirem divorciar-se, devem, consensualmente, tomar uma das medidas supracitadas, com a finalidade de regularizar a situação do imóvel. Caso seja um processo litigioso, cabe ao

cônjuge que a usucapião familiar veio com o intuito de solucionar as situações das pessoas que tiveram seus cônjuges ou companheiros que partiram sem partilhar do bem ou renunciá-lo (KRAUSS, 2022).

Desta forma, no Novo Código de Processo Civil, o instituto da usucapião familiar passou a ter reconhecimento extrajudicial, ou seja, o autor advoga por sua possibilidade; sendo que antes, quando a mesma foi introduzida no ordenamento jurídico, era necessária uma ação judicial. Contudo, é de extrema importância o preenchimento de alguns requisitos. Segundo o Enunciado nº 499 do CJF-A:

A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito "abandono do lar" deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião (CONSELHO DA JUSTIÇA, <http://www.cjf.jus.br>)

Partindo desse princípio, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul manifestou entendimento acerca da atribuição de culpa pelo término de uma sociedade conjugal:

APELAÇÃO CÍVEL. FAMÍLIA. AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL LITIGIOSA CUMULADA COM ALIMENTOS, GUARDA, PARTILHA DE BENS E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO PROCESSO POR CERCEAMENTO DE DEFESA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 130 DO CPC. ALEGAÇÃO DE DANO MORAL NOS AUTOS DA AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DESTES COLEGIADOS. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS E JURÍDICOS FUNDAMENTOS.

Hipótese em que a apelante não demonstrou o alegado cerceamento de defesa quando do indeferimento do pedido de produção de prova oral pelo juízo singular. Prerrogativa inserta no artigo 130 do CPC utilizada pela magistrada ao indeferir a oitiva de testemunhas, cujo objetivo era alicerçar a alegação de abalo moral sofrido pela apelante quando da traição efetivada pelo ex-

marido com a concunhada, que não merece qualquer reparo, especialmente quando fundamentada a decisão em julgados emanados desta Corte. Prefacial de nulidade do processo rejeitada. No que refere ao alegado dano moral sofrido, tem-se que a atribuição de culpa pela ruptura da sociedade conjugal a um dos cônjuges não enseja o direito daquele que se diz lesado, no caso a apelante, a receber qualquer tipo de indenização. No caso, tanto a doutrina quanto a jurisprudência pátria enfatizam ser desnecessária a indicação e a comprovação da culpa de um dos cônjuges para apurar-se o insucesso da sociedade conjugal. Precedentes deste tribunal. APELAÇÃO DESPROVIDA, POR MAIORIA. (RIO GRANDE DO SUL, 2011, <http://www.tjrs.jus.br>).

O Provimento 65/2017 do CNJ, de forma sistemática, defende a ideia de que as normas jurídicas sejam analisadas em todo conjunto e simultaneamente com uma interpretação teleológica, que leva em consideração valores como a exigência do bem comum, o ideal de justiça, a ética, a liberdade, a efetividade processual e a busca efetiva da justiça. Assim sendo, restaria possível a promoção do procedimento da usucapião extrajudicial sobre bens móveis (ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, 2021). Por isso, a usucapião extrajudicial é chamada em muitos casos, como uma alternativa para promover a desjudicialização e a efetiva resposta estatal à questão.

Entende-se que a usucapião familiar no âmbito jurídico brasileiro, está pautada nas dissoluções afetivas refletidas no Direito da Família e envolve questões interdisciplinares. Nesse contexto, abrange a discussão acerca observância de direitos fundamentais previstos na Constituição Federal e, no âmbito da legislação infraconstitucional, a análise pormenorizada da situação fática acerca do preenchimento dos requisitos.

4.2 Legitimados e objeto da demanda de usucapião familiar

Segundo Alvarenga e Rodrigues (2015) tem legitimação ativa para propositura, aquele ex-cônjuge ou ex-companheiro, inclusive homoafetivo, que permaneceu no lar após a saída do outro. Quanto ao legitimado passivo, trata-se do cônjuge abandonador do imóvel, de cujo bem é coproprietário.

O recente julgado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul a seguir transcrito ilustra acerca da legitimidade ativa em demanda de usucapiao familiar, destacando o caráter personalíssimo:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO FAMILIAR. LEGITIMIDADE ATIVA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. GRATUIDADE DE JUSTIÇA EM FAVOR DA RÉ. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA E À GRATUIDADE DE JUSTIÇA DOS AUTORES. Usucapião familiar – ilegitimidade ativa: A legitimidade para propor ação de usucapião especial ou familiar (art. 1.240-A do Código Civil), com base no abandono do cônjuge/companheiro, é exclusiva do cônjuge ou companheiro abandonado, pois de caráter personalíssimo, não extensiva aos demais membros da entidade familiar. Consequentemente, correta a sentença que extinguiu o processo por ilegitimidade ativa. Desprovido recurso da parte autora. Honorários advocatícios: Verba honorária, fixada em R\$300,00 que vai majorada para R\$2.000,00, de modo a remunerar mais adequadamente o patrono que suscitou e preliminar de ilegitimidade. Recurso da parte ré parcialmente provido. Gratuidade de justiça em favor da ré: Conforme dispõe o Enunciado nº 49 do Centro de Estudos do TJRS “O benefício da gratuidade judiciária pode ser concedido, sem maiores perquirições, aos que tiverem renda mensal bruta de até (5) cinco salários mínimos”. No caso, é de ser deferida a gratuidade judiciária pleiteada pela parte recorrente, pois a documentação trazida aos autos corrobora a alegada insuficiência de recursos. Impugnação ao valor da causa: Caso em que o proveito econômico deste processo é a meação da parte ré/impugnante e não todo o imóvel. Isso considerado, o valor atribuído à causa, pela autora, está adequado. Desprovido o recurso da ré. Impugnação à gratuidade de justiça concedida em favor da autora: A mera alegação de que o patrimônio do Espólio é vultoso (R\$291.000,00), não é o suficiente para ensejar a revogação do benefício, tendo em vista que tais valores já foram considerados pelo julgador quando do deferimento do benefício impugnado. Caso em que, não há elementos a afastar a presunção de insuficiência financeira para pagamento de despesas e custas do processo. Desprovido o recurso. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DA PARTE AUTORA E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA PARTE RÉ.(Apelação Cível, Nº 70082746512, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rui Portanova, Julgado em: 11-03-2022).

No decorrer do referido julgado, são apresentadas as arguições que sustentam a decisão exarada e bem ilustram os aspectos acerca da legitimação da demanda, quando o julgador acentua que existem requisitos subjetivos, que são os pessoais e requisitos objetivos, que são os reais, para configurar a usucapião familiar.

Os primeiros requisitos acima mencionados referem-se à pessoa do usucapiente – casada ou em união estável com quem abandonou o lar, não havendo distinção entre pessoas de mesmo sexo ou de sexo diverso e, inclusive, abrangendo famílias poliafetivas, quando reconhecidas. Nesse contexto, somente o ex-cônjuge ou ex-companheiro e não demais membros da família detem legitimidade para postular a usucapião por abandono do lar.

Para que o ex-cônjuge ou ex-companheiro obtenha a legitimidade, “ele deve ser coproprietário do bem usucapiendo, além de utilizar o imóvel abandonado para fins de moradia própria ou de sua família, por dois anos” (ALVARENGA; RODRIGUES, 2015, p.115).

Apenas o imóvel urbano poderá ser objeto da usucapião por abandono de lar. Sendo excluída a modalidade de usucapião rural. Porém, muitas críticas a este posicionamento, sendo ofensa ao princípio da isonomia (ALVARENGA; RODRIGUES, 2015).

Todavia, o divórcio não constitui uma forma de abandono do lar, mas sim a extinção da relação conjugal e em regra proposto por interesse mútuo, mesmo que ainda o (a) ex-cônjuge ou ex-companheira (o) tenha saído do imóvel, especialmente se o patrimônio foi partilhado, individualizado. Conforme o Art. 1.240-A do CC/2002:

A usucapião se aplica a ex-cônjuges ou ex-companheiros que abandonaram o lar. Afora a doutrina sustentar que a norma se aplica apenas às situações fáticas ocorridas antes do divórcio, notadamente por ser uma alteração legislativa recente, esta interpretação não deve prosperar em relação aos casos de divórcio onde não foi apreciada a partilha, o que é totalmente permitido no ordenamento jurídico, como se extrai da súmula 197 do STJ e do Art. 1.581 do CC/2002. (Súmula 197/STJ - 2015).

Com base nisso, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul assim julgou uma ação de reconhecimento e dissolução de união estável:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL CUMULADA COM PARTILHA DE BENS. RECURSO DO DEMANDADO. IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DA JUSTIÇA. DESCABIMENTO. Autora que percebe renda mensal adequada à concessão da benesse, não tendo sido demonstrada sua capacidade para arcar com as despesas processuais. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DA AUTORA EM LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO ACOLHIDO. Ausência de situação que autorize a condenação do requerente em litigância de má-fé. Inteligência do artigo 80 do CPC. PLEITO DE RECONHECIMENTO DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO FAMILIAR. AFASTAMENTO. Não preenchimento dos requisitos necessários. Caso em que a prova oral indicou que não houve abandono do lar pela requerente, mas sua saída pacífica e com a ciência do demandado, que, inclusive, a ajudou na mudança. RECURSO DA DEMANDANTE. PEDIDO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO A SER PARTILHADA. POSSIBILIDADE. Quanto à partilha da edificação construída no terreno de propriedade do requerido, o valor deverá corresponder àquele decorrente de laudo de avaliação do bem ao tempo da liquidação de sentença. CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O VALOR DA PARTILHA DO VEÍCULO. CABIMENTO. Da decisão que determinou a partilha do veículo YAMAHA fazer YS250, com base na tabela FIPE ao tempo do rompimento da união, necessário incidir correção monetária pelo IGP-M desde então. PLEITO DE PARTILHA DE UMA COZINHA PLANEJADA. IMPOSSIBILIDADE. Ausência de provas acerca da compra do referido bem móvel pelas partes na constância da união estável, considerado, ainda, o tempo da separação fática e o ajuizamento da presente demanda. Recurso do demandado desprovido. Recurso da autora parcialmente provido. (Apelação Cível, Nº 70082370651, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Antônio Daltoe Cezar, Julgado em: 10-07-2020).

Por outro lado, diversos são os efeitos do divórcio na usucapião familiar, mas importante destacar que a usucapião por abandono do lar tem foco na função social e no direito a propriedade de posse mediante a análise do regimes de bens e da união estável, como será a seguir abordado.

4.3 Posse e propriedade em relação ao regime de bens e à união estável

A posse exigida pelo art. 1.240-A do Código Civil: “(...) aquele que exercer, por 2 (dois) anos, ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade (...)” (ALVARENGA;RODRIGUES, 2015, p.119), como já dito, deve recair sobre imóvel comum do casal.

Pode ser o respectivo imóvel adquirido na constância do regime de comunhão total de bens ou parcial de bens. Sendo o total, representado em que os bens particulares e os adquiridos durante o casamento se comunicam, sendo passíveis da nova usucapião. O parcial, haja vista tratar-se de regime de separação quanto ao passado e de comunhão quanto ao futuro, aplicando-se esse dispositivo à união estável, em decorrência da semelhança dos regimes (ALVARENGA;RODRIGUES, 2015).

Para que o possuidor transforme-se em proprietário, o prazo é de apenas dois anos. É o prazo mais curto dentre as demais modalidades de usucapião, inclusive de bens móveis, em que se requer o prazo de três anos. Esta regra tem por finalidade privilegiar a proteção da segurança jurídica, essencial a toda usucapião (ALBUQUERQUE;GOUVEIA FILHO, 2011).

A norma é omissa quanto à sua vigência, compreende-se que:

As ações dessa espécie de usucapião poderão ser propostas, apenas, passados 2 (dois) anos da publicação da lei. Esse entendimento se dá em defesa do princípio da segurança jurídica, que tem por finalidade não gerar surpresas a quem se destina (ALVARENGA;RODRIGUES, 2015, p.122)

Ademais o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul destaca do instituto próprio do direito sucessório:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ALIENAÇÃO JUDICIAL. BEM IMÓVEL. ART. 1.320 DO CC/02. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. AFASTADO. ART. 1.831 DO CC/02. INSTITUTO

PRÓPRIO DO DIREITO SUCESSÓRIO. USUCAPIÃO FAMILIAR. NÃO CARACTERIZADA. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. OCUPAÇÃO PERMITIDA PELO ACORDO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. PARCIAL PROVIMENTO. Extinção de condomínio. É possível a extinção de condomínio, com a consequente alienação judicial do bem imóvel, por vontade de um dos condôminos, quando a coisa for indivisível e os consortes não concordarem em adjudicá-la a um só, indenizando os outros. Dicção dos artigos 1.320 e seguintes, do Código Civil/02. Afasta-se o direito real de moradia, previsto no artigo 1.831 do Código Civil, pois não se trata de posse decorrente de direito sucessório. Tampouco restou caracterizado a usucapião familiar, seja porque não houve propriamente abandono do imóvel, seja porque a área é maior que o limite previsto para esta espécie de prescrição aquisitiva, sendo possível a extinção do condomínio. Assim, a procedência da extinção de condomínio e venda judicial deve ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Cobrança de alugueis. Impossibilidade. Os termos do acordo não permitem interpretar a condenação ao pagamento de locativos após a quitação do financiamento. Em verdade, a autora/apelada assumiu sozinha as parcelas de 2007 (data da separação judicial) a 2014, por sete anos, sendo dispensada do pagamento de alugueis por esse motivo, não havendo qualquer previsão de que, caso a posse ultrapasse o período do financiamento, a separanda deveria passar a arcar com os locatícios. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 70084164656, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em: 04-11-2020).

Há ainda, o recurso especial como ação de arbitramento de aluguel. Quando, o ex-cônjuge que reside no imóvel comum com a filha do ex-casal, provendo o seu sustento:

1. O uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-cônjuges - após a separação ou o divórcio e ainda que não tenha sido formalizada a partilha - autoriza que aquele privado da fruição do bem reivindique, a título de indenização, a parcela proporcional a sua quota-parte sobre a renda de um aluguel presumido, nos termos do disposto nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil.
2. Tal obrigação reparatória - que tem por objetivo afastar o enriquecimento sem causa do coproprietário - apresenta como fato gerador o uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-consortes, a partir da inequívoca oposição daquele que se encontra destituído da fruição do bem, notadamente quando ausentes os requisitos ensejadores da chamada "usucapião familiar" prevista no artigo 1.240-A do citado Codex. Precedentes.
3. Na hipótese dos autos, desde o divórcio das partes, o ex-marido reside no imóvel comum em companhia da filha (cujo sustento provê quase que integralmente), sem efetuar nenhum pagamento a ex-esposa (coproprietária) a título de aluguel.

4. Como é de sabença, enquanto o filho for menor, a obrigação alimentícia de ambos os genitores (de custear-lhe as despesas com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene e transporte) tem por lastro o dever de sustento derivado do poder familiar, havendo presunção de necessidade do alimentando; ao passo que, após a maioridade civil (dezoito anos), exsurge o dever dos pais de prestar alimentos ao filho - em decorrência da relação de parentesco - quando demonstrada situação de incapacidade ou de indigência não proposital, bem como por estar o descendente em período de formação escolar profissionalizante ou em faculdade, observado o trinômio "necessidade de quem recebe, capacidade contributiva de quem paga e proporcionalidade". Inteligência da Súmula 358/STJ.

5. A prestação alimentícia, por sua vez, pode ter caráter pecuniário - pagamento de certa soma em dinheiro - e/ou corresponder a uma obrigação in natura, hipótese em que o devedor fornece os próprios bens necessários à sobrevivência do alimentando, como moradia, saúde e educação.6. A despeito da alternatividade característica da obrigação de prestar alimentos, o artigo 1.707 do Código Civil enuncia o princípio da incompensabilidade, que, nos termos da jurisprudência desta Corte, admite mitigação para impedir o enriquecimento indevido de uma das partes, mediante o abatimento de despesas pagas in natura (para satisfação de necessidades essenciais do alimentando) do débito oriundo de pensão alimentícia.7. Nesse contexto normativo, há dois fundamentos que afastam a pretensão indenizatória da autora da ação de arbitramento de aluguel. Um principal e prejudicial, pois a utilização do bem pela descendente dos coproprietários - titulares do dever de sustento em razão do poder familiar (filho menor) ou da relação de parentesco (filho maior) - beneficia a ambos, motivo pelo qual não se encontra configurado o fato gerador da obrigação reparatória, ou seja, o uso do imóvel comum em benefício exclusivo de ex-cônjuge.8. Como fundamento secundário, o fato de o imóvel comum também servir de moradia para a filha do ex-casal tem a possibilidade de converter a "indenização proporcional devida pelo uso exclusivo do bem" em "parcela in natura da prestação de alimentos" (sob a forma de habitação), que deverá ser somada aos alimentos in pecunia a serem pagos pelo ex-cônjuge que não usufruiu do bem - o que poderá ser apurado em ação própria -, sendo certo que tal exegese tem o condão de afastar o enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes.9. Ademais, o exame do pedido de arbitramento de verba compensatória pelo uso exclusivo de imóvel comum por ex-cônjuge não pode olvidar a situação de maior vulnerabilidade que acomete o genitor encarregado do cuidado dos filhos financeiramente dependentes, cujas despesas lhe são, em maior parte, atribuídas.10. Hipótese em que o provimento jurisdicional - pela improcedência da pretensão autoral - submete-se à regra rebus sic stantibus, notadamente por se tratar de controvérsia que guarda relação com institutos de direito de família.11. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.699.013/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 4/6/2021.)

O artigo 226, § 6º da Constituição Federal dispunha o advento da Emenda Constitucional nº 66/2010 simplificando o divórcio no Brasil que passou a vigorar a seguinte redação:

“O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio”. Assim eliminou-se o lapso temporal que antes era usado e suprimiu-se do ordenamento jurídico o instituto da separação judicial e extrajudicial. A Emenda aprovada excluiu procedimentos desnecessários, consagrando os princípios da liberdade e da autonomia da vontade de quem deve estar presente tanto na constituição como na dissolução das relações conjugais, essa emenda possui o intuito de dar maior acessibilidade ao divórcio e a sua conseqüente facilitação, deixando de existir os requisitos da separação prévia (judicial, extrajudicial ou de fato). Em pouco tempo de publicação, tem suscitado intensos debates doutrinários relativos à sua interpretação e possíveis impactos no ordenamento civilista brasileiro ([https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8775/Divorcio-extrajudicial.](https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/8775/Divorcio-extrajudicial))

Haja vista que o instituto da usucapião por abandono de lar pode ser aplicado ante o reconhecimento da relação familiar, casamento ou união estável, a doutrina manifesta-se no sentido de que os negócios jurídicos entre familiares necessitam de um tratamento específico não comum às Varas Cíveis (ALVARENGA;RODRIGUES, 2015). Desse modo, além da análise do instituto no âmbito geral, o instituto especial de usucapião familiar requer também apreciação no âmbito do Direito de Família.

4.4 Demais aspectos para a caracterização do instituto especial

A usucapião familiar, como é possível observar no decorrer da presente pesquisa, requer a análise de requisitos para a sua concessão. No âmbitos dos aspectos subjetivos e objetivos já elencados nos itens anteriores, especificamente no que tange à legitimidade ao objeto, é importante dar continuidade à análise jurisprudencial, onde é possível verificar demais aspectos que permeiam a averiguação do preenchimento dos pressupostos deste instituto especial.

Com efeito, o julgado a seguir ilustra o contexto analisado para a caracterização de usucapião por abandono do lar:

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

Como é possível observar na ementa acima transcrita, foi objeto de análise a metragem do imóvel, assim como a motivação do abandono do lar. Na situação em comento, o imóvel excedeu a metragem mínimo exigida para a caracterização de usucapião familiar, assim como, a motivação da saída do lar foi a violência doméstica. Em face da análise, o órgão julgador manifestou-se pelo não preenchimento dos requisitos para a concessão do instituto.

Na mesma linha, a decisão a seguir transcrita ao tratar de outra situação com relação a pedido de usucapião familiar, mediante entendimento no sentido de não caracterização de abandono do lar:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL CUMULADA COM PARTILHA DE BENS. RECURSO DO DEMANDADO. IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DA JUSTIÇA. DESCABIMENTO. Autora que percebe renda mensal adequada à concessão da benesse, não tendo sido demonstrada sua capacidade para arcar com as despesas processuais. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DA AUTORA EM LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO ACOLHIDO. Ausência de situação que autorize a condenação do requerente em litigância de má-fé. Inteligência do artigo 80 do CPC. PLEITO DE RECONHECIMENTO DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO FAMILIAR. AFASTAMENTO. Não preenchimento dos requisitos

necessários. Caso em que a prova oral indicou que não houve abandono do lar pela requerente, mas sua saída pacífica e com a ciência do demandado, que, inclusive, a ajudou na mudança. RECURSO DA DEMANDANTE. PEDIDO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO A SER PARTILHADA. POSSIBILIDADE. Quanto à partilha da edificação construída no terreno de propriedade do requerido, o valor deverá corresponder àquele decorrente de laudo de avaliação do bem ao tempo da liquidação de sentença. CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O VALOR DA PARTILHA DO VEÍCULO. CABIMENTO. Da decisão que determinou a partilha do veículo YAMAHA fazer YS250, com base na tabela FIPE ao tempo do rompimento da união, necessário incidir correção monetária pelo IGP-M desde então. PLEITO DE PARTILHA DE UMA COZINHA PLANEJADA. IMPOSSIBILIDADE. Ausência de provas acerca da compra do referido bem móvel pelas partes na constância da união estável, considerado, ainda, o tempo da separação fática e o ajuizamento da presente demanda. Recurso do demandado desprovido. Recurso da autora parcialmente provido.(Apelação Cível, Nº 70082370651, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Antônio Daltoe Cezar, Julgado em: 10-07-2020).

Na decisão acima elencada, o órgão julgador entendeu pelo não preenchimento dos requisitos em razão de que não restou caracterizado o abandono do lar por conta da saída pacífica do cônjuge demandado com ciência da respectiva situação pelo demandante

Por sua vez, no julgado a seguir, verifica-se o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul manifestou entendimento no sentido de que foram preenchidos de forma os requisitos para a aquisição do imóvel por usucapião familiar:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO FAMILIAR (BENS IMÓVEIS). POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. PROMITENTE COMPRADORES. REQUISITOS PREENCHIDOS. ART. 1.240-A DO CC/02. Possibilidade jurídica do pedido. Pode ocorrer de o casal não ser titular do domínio, mas sim de direitos de promitentes compradores, ou cessionários, como com frequência acontece e, a tais situações se estende a usucapião familiar, embora não haja ainda registro em nome de ambos os cônjuges ou companheiros. Caso. Muito embora o imóvel permaneça em nome da COHAB/RS, todas as parcelas do contrato de promessa de compra e venda foram satisfeitas, não havendo interesse do ente público na demanda. Requisitos preenchidos. Art. 1.240-A, do CC/02. Usucapião familiar. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² 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. Caso. Na hipótese dos autos, o conjunto probatório enseja uma conclusão segura no sentido de que os

requisitos para a aquisição por usucapião se encontram devidamente preenchidos, deve ser dado provimento ao apelo e julgada procedente a demanda. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 70078413242, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em: 30-08-2018).

No julgamento acima, verifica-se que após a análise do conjunto probatório, o Tribunal de Justiça concluiu que foram devidamente preenchidos os requisitos para a aquisição do imóvel por meio do instituto especial da usucapião familiar.

Portanto, verifica-se da análise dos julgados realizada, que para a concessão do instituto de usucapião familiar, é realizada a análise pormenorizada do contexto em que ocorreu o reputado abandono do lar, para averiguar se a situação preenche os requisitos quanto às questões subjetiva e objetivas para a aquisição de imóvel por usucapião.

5 CONCLUSÃO

No presente trabalho de pesquisa buscou-se verificar o instituto de usucapião familiar no contexto do ordenamento jurídico brasileiro. Para tanto, realizou-se um estudo inicial acerca dos aspectos históricos, conceituais e procedimentais de usucapião, perpassando pelos tipos de transformação da posse em propriedade por meio do referido instituto e, finalmente, tratando-se especificamente das questões relativas ao usucapião por abandono do lar.

A usucapião conduz a regularização de diversas propriedades que se encontram sem o devido registro no Registro de Imóveis, assim, se faz necessário um conhecimento mais amplo sobre o tema. A monografia apresentou aspectos relevantes em relação às modalidades extrajudicial e judicial de usucapião, que consistem em uma forma de aquisição de propriedade pelo exercício da posse prolongada, preenchendo todos os requisitos exigidos pela lei, bem como o lapso temporal para cada uma de suas modalidades.

Na situação específica objeto de análise na presente pesquisa, verifica-se o reconhecimento de que o abandono do lar não caracteriza somente questão conjugal e pode ser estendido à posse e propriedade, além de abranger questões relacionadas a direitos fundamentais.

Verifica-se que o assunto é complexo e possui grande relevância social, abrangendo o necessário conhecimento e análise de aspectos no âmbito do Direito Civil e do Direito de Família, sem prescindir da análise dos direitos fundamentais no âmbito do Direito Constitucional.

Como é possível observar, a usucapião familiar, atualmente, apresenta função social no sentido de cumprir o direito fundamental à moradia. Além disso, o artigo 1240-A, estabelece os requisitos para sua aquisição, a posse direta e sem oposição, o lapso temporal de dois anos ininterruptos, que a propriedade seja urbana de 250m², o requerente não pode possuir imóvel urbano ou rural, ou propriedade conjunta com o ex cônjuge ou ex companheiro. Nota-se que estes requisitos são semelhantes aos da usucapião especial.

Por fim, verifica-se, a partir da análise legislativa doutrinária e jurisprudencial realizada no decorrer da presente pesquisa, que para que haja possibilidade de aquisição de imóvel por meio do instituto especial de usucapião familiar, é necessária a análise pormenorizada dos requisitos legais, no contexto de cada situação específica.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino; GOUVEIA FILHO, Roberto P. Campos. Primeiras anotações sobre os pressupostos e a processualização da usucapião familiar. **Revista de Processo**. a. 36. v. 199. set./2011. p. 371.

ALVARENGA, Maria Amália de Figueiredo Pereira; RODRIGUES, Edwirges Elaine. Usucapião por abandono de lar: Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, n. 66, p. 575-594, 2015.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES. Regularização fundiária. **Anoreg**. Disponível em: https://www.anoregmt.org.br/arquivos/9660/09660_07413_00026. Acesso em: 11 de abril de 2022.

AUGUSTO, Taline Cristina Andreis; AYRES, Antônio de Padua Salmeron. Usucapião urbana: modalidades e divergências doutrinárias. **Jusbrasil**, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://talineaugusto.jusbrasil.com.br/artigos/1157639676/usucapiao-urbana-modalidades-e-divergencias-doutrinarias>. Acesso em 20 de outubro, 2021.

BOCCANERA Ney da Fontoura. **A Defesa Possessória nos Direitos Pessoais**. Revista dos Tribunais, 1980.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Capítulo II, da aquisição da propriedade móvel. Seção I da usucapião. Disponível em: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/codigo-civil-lei-10406-02#art-1238>. Acesso em 20 de outubro, 2021.

BRASIL, **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Registros Públicos: promulgada em 31 de dezembro de 1973. Brasília, 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em: 21 jun. 2019 DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. Curso didático de direito civil. 6 Ed. São Paulo: Atlas, 2017

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 10 mar. 2022.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 9 jan. 2002. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 16 abr. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 15 mar. 2015. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 16 abr. 2022.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição Federal anotada**. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

CNJ. **Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017**.

Disponível em: <<http://www.2rigv.com.br/Documentos/Uploads/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>>. Acesso em: 11 de abril de 2022.

DANTAS, Bruno et al. Breves comentários ao novo Código de Processo Civil. **São Paulo: Editora Revista dos Tribunais**, p. 2189, 2015.

DA SILVA, Andressa Cristine. Usucapião: **Tudo sobre os tipos, prazos e procedimentos da ação**. SAJADV, 2019. Disponível em: <https://blog.sajadv.com.br/usucapiao-procedimento/>. Acesso em 20 de outubro, 2021.

DA SILVA, Heverton Caetano. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO COM ENFOQUE NO DIREITO BRASILEIRO. *In*: DA SILVA, Heverton Caetano. **CONSIDERAÇÕES ACERCA DA USUCAPIÃO: A USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Direito) - Acadêmico ou Bacharelado do Curso de Direito da Faculdade do Norte Novode Apucarana – FACNOPAR, [S. l.], 2009. Disponível em: <https://facnopar.com.br/conteudo-arquivos/arquivo-2017-06-14-14974707508736.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. **Direito das coisas**. 17ed. São Paulo, Saraiva: 2002. v.4.

ELUAN, IF; DE SOUZA CF; MARINI AF. USUCAPIÃO FAMILIAR: DEFESA DO DIREITO À MORADIA. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 7, n. 11, p. 210-227, 2021.

FAZZALARI, Elio. **La giurisdizione volontaria**. CEDAM, 1953.

FERREIRA, GISMAR JOÃO GOMES. Uma análise pormenorizada da Usucapião Extrajudicial. **Universidade Federal de Juiz de Fora**, 2017.

FONSECA, Priscila Maria Pereira Corrêa da. Considerações sobre o art. 1.240- A. Atos normativos e novidades legislativas. **Revista Brasileira de Direito de Família e Sucessões**. Porto Alegre: Magister; Belo Horizonte: IBDFam, v. 23. ago/set. 2011. p. 121.

FREITAS, Douglas Phillips. Usucapião e direito de família: comentários ao art. 1.240- A do código civil. **Revista Síntese Direito de Família**. v. 14. n. 71, pp. 9-15. São Paulo, abr./maio. 2012. p. 11.

GODINHO, André Osório. Função Social da Propriedade. **Problemas de Direito Civil Constitucional**. Rio de Janeiro. Renovar, 2000, p.400.

JORGE NETO, Francisco Ferreira; CAVALCANTE, Jouberto de Quadros Pessoa. **A decadência e a prescrição no direito brasileiro**. Direito do trabalho e processo do trabalho. São Paulo: PUCSP, 2020, p. 2.

KRAUSS, Maria Eduarda. **Procedimento de regularização de terras através da usucapião e a inviabilidade de sua aplicação na aquisição derivada de propriedade**. Santa Catarina, 2022.

MARQUES, José Frederico. **Instituições de direito processual civil**. Forense, 1966.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito das Coisas**. 21ª edição, Saraiva,

1982, p.23

NEUMANN, Betina Luana. **A usucapião extrajudicial: todas as modalidades de usucapião são possíveis de serem declaradas pelo procedimento extrajudicial?**.2021.

NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva** (usucapião). 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1981, v. 2, p. 207.

OLIVEIRA, G.C.; TREVIZANI, R.M. Usucapião extrajudicial de bens móveis, nos termos da Lei 13.105/2015. **Âmbito jurídico**, [s.l.], 2016. Disponível em: <http://ambitojuridico.com.br>. Acesso em: 11 de abril de 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Porto Alegre, RS, 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial de acordo com o Provimento nº 65/2017 CNJ**. Registro de Imóveis–1 zona de Porto Alegre, 2018.

PALACIO, Lino. Enrique, Manual de Derecho Procesal Civil. 2003.

PAULA, Saulo Luiz Oliveira de. **Usucapião extrajudicial: alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel**. 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituição de Direito civil**: v. IV, 19ª ed. São Paulo: Saraiva. 2005, p. 149.

RODRIGUES, Viviane Pereira. **Usucapião Familiar Demandas Da Eferida Usucapião, Em Razão Do Abandono Do Lar**. São Luis, 2016.

RIBEIRO, Benedito Silverio. **Tratado de Usucapião**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, v2, 2003.

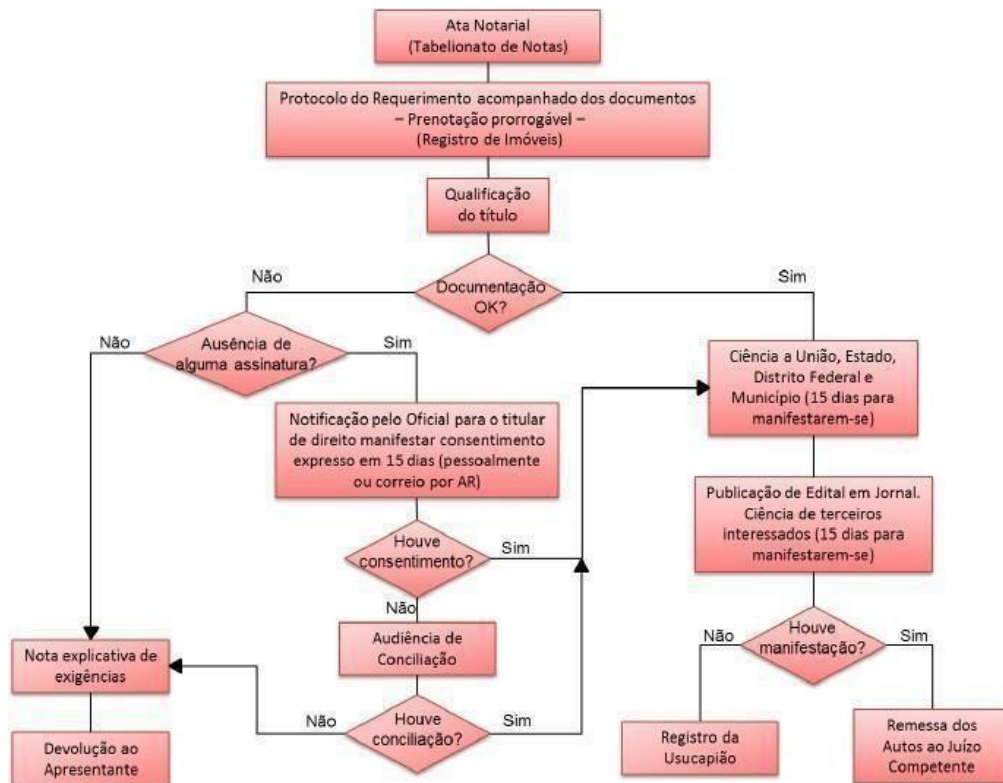
THOMÉ, Claudia Fernanda Grun. **A usucapião extrajudicial: dificuldades na implementação e viabilidade prática no âmbito dos cartórios extrajudiciais de Três Passos e região**, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

VÍCOLA, Nivaldo Sebastião. Usucapião. **FMU DIREITO-Revista Eletrônica (ISSN:2316-1515)**, v. 25, n. 36, 2011.

ANEXO 1

Figura 1: Fluxograma



ANEXO 2

ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, QUE SOLICITA FULANO DE TAL, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL virem, que aos vinte e três dias do mês de março do ano de dois mil e quinze (23/03/2015), em diligência ao endereço residencial do SOLICITANTE FULANO DE TAL (qualificação completa), foi requerida a lavratura da presente ATA NOTARIAL, nos termos do artigo 1.071, inciso I, do novo Código de Processo Civil. Compareceu ainda neste ato na qualidade de ADVOGADO do SOLICITANTE, DR. FULANO DE TAL, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/ES sob o nº _____, inscrito no CPF/MF sob nº _____, com escritório profissional situado na Avenida _____. Pelos solicitantes me foi dito sob pena de responsabilidade civil e criminal, que todos os documentos foram apresentados nos originais para a lavratura deste ato, e que esses são autênticos e verdadeiros. Os presentes identificados e reconhecidos por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé. E perante o mesmo Tabelião, pela presente ATA NOTARIAL DE JUSTIFICAÇÃO DE POSSE PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, a fim de constituir prova material com presunção de verdade, nos termos dos artigos 215 e 217, do Código Civil, que estabelecem: "Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena e Art. 217. Terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas"; foi solicitado o comparecimento deste Tabelião de Notas ao endereço residencial do SOLICITANTE, sendo ali constatado os seguintes fatos: 1) desde a data de _____, o SOLICITANTE possui o imóvel urbano, (se houver eventual contrato, recibo de compra e venda ou outro tipo de documento particular que tenha procedido à transmissão dessa posse ao solicitante dessa ata notarial é interessante citar: "conforme contrato particular de compra e venda, firmado entre FULANO DE TAL em data de"); constituído por um Lote nº _____, da quadra nº _____, situado no LOTEAMENTO BAIRRO _____, nesta Cidade de _____, medindo a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes confrontações e dimensões: frente, Avenida _____, numa linha de 12,00m; fundos, lote nº _____, numa linha de 12,00m; lado direito, Lote nº _____, numa linha de 30,00m; e lado esquerdo, lote nº _____, numa linha de 30,00m; com inscrição imobiliária municipal sob o nº _____; 2) que segundo informações prestadas pelos confrontantes do imóvel descrito acima, identificados e reconhecidos por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé: a) dos fundos, Sr. FULANO DE TAL, (qualificação completa); b) do lado direito, Sr. FULANO DE TAL, (qualificação completa); c) do lado esquerdo, Sr. FULANO DE TAL, (qualificação completa), sendo todos respectivamente proprietários do imóveis objetos das matrículas nºs _____, do Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Comarca de _____; os mesmos conhecem a pessoa do SOLICITANTE e informam que têm conhecimento de que o mesmo tem a posse do imóvel acima descrito há mais de _____ anos, sem qualquer interrupção ou oposição de terceiros e que desconhecem a existência de quaisquer ações cíveis reais, pessoais ou reipersecutórias ajuizadas em face do SOLICITANTE ou de qualquer membro de sua família; 3) que o imóvel acima está localizado em área urbana na Avenida _____, com área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), medindo 12,00m de frente com a dita Avenida _____; ao lado direito medindo 30,00; ao lado esquerdo medindo 30,00m; onde divide-se com a propriedade de FULANO DE TAL, medindo 12,00m nos fundos; ao lado direito divide-se com a propriedade de FULANO DE TAL; e pelo lado esquerdo divide-se com a propriedade de FULANO DE TAL, tudo em conformidade com a planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica – ART, apresentada nestas Notas; 4) que o referido imóvel é de propriedade desconhecida ou pertence a FULANO DE TAL, conforme certidão expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis da cidade de _____-ES; 5) o SOLICITANTE declarou que nunca teve qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo a sua posse mansa, pacífica e contínua e, portanto, sem oposição e ininterrupta durante todo esse tempo de _____

anos, se inserindo na hipótese de usucapião ordinário comum, nos termos do artigo 1242, do Código Civil Brasileiro; 6) que o SOLICITANTE declara que a todo momento agiu como possuidor desde que entrou para o imóvel agiu como se fosse o próprio dono, tendo nele estabelecido moradia sua e de sua família; 7) que o SOLICITANTE não é proprietário de nenhum outro imóvel (em alguns casos de usucapião a pessoa pode ter outros imóveis. Ver o caso concreto), seja ele rural ou urbano e que possuindo o referido imóvel por tempo suficiente para ensejar a prescrição aquisitiva através do usucapião extrajudicial, informou que o valor venal do imóvel junto à Prefeitura Municipal de ____ (ou o declarado pelo SOLICITANTE) é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Pelo SOLICITANTE me foi apresentando ainda, para comprovação do seu lapso temporal de posse, os seguintes documentos: 1- CARNÊS E COMPROVANTES DE PAGAMENTO DO IPTU DO IMÓVEL OU CERTIDÃO DO TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO DO IPTU (ou FORO ANUAL quando se tratar de domínio útil ou imóvel aforado ou enfiteútic): Prefeitura Municipal de ____ - Estado do ____ - Secretaria Municipal de Finanças - Documento de Arrecadação Municipal – Exercícios de 2005 a 2015 - Parcela Única – em nome de FULANO DE TAL, com o valor venal de R\$ _____, sendo o valor total recolhido de R\$ _____. 2- DECLARAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA: Declarações anuais de imposto de renda apresentadas à Secretaria da Receita Federal do Brasil, dos exercícios de 2005 a 2015, onde o SOLICITANTE declarou ter a posse do referido imóvel há mais 10 (dez) anos; 3- COMPROVANTES DE ENDEREÇO DOS ÚLTIMOS 10 (DEZ) ANOS: Comprovantes de endereço em nome do SOLICITANTE, relativos ao pagamento de água, energia e telefone, comprovando a posse no imóvel por mais de ____ anos; 4- PLANTA ATUALIZADA DO IMÓVEL COM ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA: foi apresentada ainda a planta atualizada do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica – ART – CREA/ES nº _____, assinada pelo engenheiro responsável FULANO DE TAL, em data de _____; 5- CERTIDÃO NEGATIVA DE FEITOS AJUIZADOS RELATIVAS A AÇÕES CÍVEIS REAIS, PESSOAIS E REIPERSECUTÓRIAS: expedida por meio eletrônico – Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo - Certidão nº _____, em data de _____. Certifica que, consultando a base de dados do Sistema de Gerenciamento de Processos do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo (E-Jud, SIEP, PROJUDI e PJe) até a presente data e

hora, nada consta contra o SOLICITANTE, conforme itens e, f e g: “e. A presente certidão abrange todos os processos dos juizados especiais cíveis, exceto os processos eletrônicos registrados no E-Procees, em funcionamento nas comarcas de Vitória e Vila Velha; f. Em relação as comarcas da entrância especial (Vitória/Vila Velha/Cariacica/Serra/Viana), as ações de: execução fiscal estadual, falência e recuperação judicial, e auditoria militar, tramitam, apenas, no juízo de Vitória; g. As ações de natureza cível abrangem inclusive aquelas que tramitam nas varas de Órfãos e Sucessões (Tutela, Curatela, Interdição,...), Execução Fiscal e Execução Patrimonial (observado o item f)”; 6- CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL expedida por meio eletrônico -Prefeitura Municipal de ____ - Secretaria Municipal de Finanças - Certidão sob nº _____, referente ao imóvel devidamente inscrito nesta municipalidade sob nº _____, datada de 21 de maio de 2015; 7- CERTIDÕES DE CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS, PESSOAIS E REIPERSECUTÓRIAS E DE ÔNUS REAIS EM NOME DOS CONFRONTANTES: expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de ____-ES, em data de _____. Pelo ADVOGADO do SOLICITANTE me foi dito e declara por este ato notarial que prestou assistência jurídica ao mesmo e que acompanhou integralmente a lavratura da presente ATA NOTARIAL. Finalmente, o SOLICITANTE deste ato declara, sob as penas da lei: 1) que todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras, sendo informado sobre as sanções cíveis e criminais em caso de falsa declaração; 2) que requer e autoriza o Senhor Oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, a prática de todos os atos registrais em sentido amplo, nos termos do artigo 1.071, do Código de Processo Civil; 3) que o SOLICITANTE foi instruído por seu advogado de todos os termos do artigo 1.071, do Código de Processo Civil, que prevê este procedimento, nos seguintes termos: “Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência) - “Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo

APÊNDICE

Tabela 1 – Usucapião Constitucional

	TEMPO	CARACTERÍSTICA	LEGISLAÇÃO
URBANO	5 ANOS (individual com menos de 250m ² ou coletivo para imóvel de tamanho maior)	Regularizar Efetivação da função social da propriedade	Art. 1.240 do Código Civil, artigo 183 da Constituição e do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)
RURAL	5 anos	Não superior a 50 hectares, desde que nela more e produza seu trabalho ou pelo desua família.	Art. 191 da Constituição.

Fonte: Autor