

## RESUMO EXPANDIDO

### A USUCAPIÃO FAMILIAR COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

Jiuliani Santos Rocha<sup>1</sup>; Loreci Gottschalk Nolasco<sup>2</sup>

**RESUMO:** A Lei n. 12.424/2011, além de regulamentar a política pública denominada de “Programa Minha Casa Minha Vida”, inseriu no Código Civil nova modalidade de usucapião especial urbana, a qual recebeu o nome de usucapião familiar. O instituto possibilita que o ex-cônjuge ou ex-companheiro adquira bem imóvel de propriedade comum do casal através da comprovação de que o outro consorte tenha abandonado o lar de forma voluntária e injustificada. Dessa forma, protege o direito à moradia da pessoa que ficou no imóvel, conservando-o e arcando com os custos provenientes dessa conservação.

**PALAVRAS-CHAVE:** Usucapião familiar; Direito à moradia; Políticas públicas; Função social.

#### INTRODUÇÃO:

O direito à moradia foi consagrado no rol dos direitos humanos em 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos. Posteriormente, tal direito veio a ser ratificado por vários outros tratados e convenções internacionais, como o Pacto de San José da Costa Rica de 1969, a Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver de 1976, a Agenda 21 sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992 e a Agenda Habitat de 1996.

No Brasil, em que pese o constituinte originário ter atribuído o dever a todos os entes federados de promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, o direito à moradia só foi elencado expressamente no rol dos direitos sociais em 2000, com a Emenda Constitucional n° 26, que alterou o artigo 6° da Constituição Federal de 1988.

Pertencentes da segunda geração, os direitos sociais demandam uma atuação positiva do Estado na concretização destes direitos em prol da sociedade. Mais especificamente, o direito à moradia veicula programas que pressupõem a promoção da política urbana e habitacional a serem implementados, visando a realização de fins sociais.

Como exemplos dos instrumentos da política urbana formulados pelo governo pode-se citar a criação do Ministério das Cidades, a promulgação do Estatuto da Cidade, a regularização fundiária, a concessão de direito especial de uso para fins de moradia e o Programa Minha Casa Minha Vida, do qual se originou a usucapião familiar, objeto do presente estudo.

#### METODOLOGIA

<sup>1</sup> Acadêmica do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul; E-mail: jiuliani@outlook.com

<sup>2</sup> Doutora em Biotecnologia e Biodiversidade (2016), pela Universidade Federal de Goiás. Mestre em Direito pela Universidade de Brasília (2002). Docente do Programa de Pós Graduação lato sensu em Direitos Difusos e Coletivos e da Graduação em Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul. Coordenadora do Projeto de Pesquisa: Direito. Sociedade. Biodireito e Novas Tecnologias; E-mail: lorecign@gmail.com

A abordagem metodológica consistiu em uma pesquisa bibliográfica através de dados encontrados na literatura. Para tanto, realizou-se a análise do art. 1.240-A do Código Civil, assim como a seleção e leitura de livros jurídicos, textos eletrônicos e artigos científicos sobre a temática do direito à moradia, direito das coisas e direito familiar.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

A usucapião familiar, também denominada de usucapião pró-moradia, foi inserida no art. 1.240-A, do Código Civil, por meio da Lei n. 12.424/2011. Originalmente, o instituto foi pensado com vistas a amparar mulheres de baixa renda, beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida, que, após o abandono do lar pelo outro consorte, podem adquirir a propriedade exclusiva do bem imóvel.

A nova modalidade traz como requisitos: I) posse mansa, ininterrupta e pacífica; II) transcurso de lapso temporal mínimo de dois anos; III) imóvel urbano com extensão de até 250 metros quadrados; III) necessidade de não possuir outro imóvel, seja urbano ou rural; IV) propriedade em comum entre os cônjuges ou companheiros; e V) abandono do lar.

É justamente na abrangência do termo “abandono do lar” que reside a celeuma do instituto. Isso porque o abandono do lar é elencado como uma das causas de dissolução do vínculo conjugal por culpa (art.1.573, IV, do Código Civil) e, atualmente, parte da doutrina considera tacitamente revogados os dispositivos pertinentes a verificação de culpa no direito de família, uma vez que a Emenda Constitucional nº 66/2010 excluiu a parte final do § 6º do artigo 226 da Constituição Federal, autorizando, assim, o divórcio sem a necessidade de imputação de culpa ou responsabilidade pelo fim da sociedade conjugal.

Nesse sentido, há quem afirme que o mencionado requisito introduzido no âmbito do direito das coisas traz à tona a discussão sobre a culpa pelo término do relacionamento afetivo<sup>3</sup>, pois seria necessário se averiguar o motivo que levou a pessoa a sair do imóvel. Assim, para os adeptos desse posicionamento, a usucapião em sua modalidade familiar seria inconstitucional por afronta direta a Emenda Constitucional nº 66/2010

De outro norte, aqueles que tecem comentários favoráveis ao novel instituto argumentam que este configura significativa política pública destinada à satisfação do direito social à moradia. Nessa toada, o Estado, por meio de uma intervenção legislativa, exerceu seu papel como provedor dos direitos sociais. Sob esse enfoque, Gottschalk<sup>4</sup> dispõe que “[...] o direito à moradia deve ser concebido como um direito subjetivo, direito a uma prestação não-vinculada, porque não se trata de mera pretensão jurídica; a sua concretização depende das opções que o Estado fizer em programas políticos-sociais [...]”.

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva. 2016. p. 270.

<sup>4</sup> NOLASCO, Loreci Gottschalk. Direito fundamental à moradia. São Paulo: Pillates, 2008. p. 220.

Por sua vez, Maria Helena Diniz entende que a discussão da culpa pelo abandono do lar não é um atentando ao princípio da vedação ao retrocesso. Isso porque, entende a autora que, muito embora não se possa mais discutir a culpabilidade pela separação de fato para concessão do divórcio, nada impede que se averigüe a culpa pelo abandono familiar, para reconhecer ou não determinadas consequências jurídicas.<sup>5</sup>

Na tentativa de restringir o significado de abandono do lar e pôr fim a discussão acerca da repristinação da culpa, o Enunciado 595 da VII Jornada de Direito Civil trouxe o entendimento de que a expressão se refere tão somente ao não exercício de atos possessórios (uso, gozo, disposição ou reivindicação) sobre determinado bem, de forma que o instituto deve ser analisado sob o prisma da função social, sendo mantido na posse e obtendo a propriedade do imóvel aquele cônjuge que a ele deu função residencial.

Também nesse sentido preleciona Fachin

Não obstante a Constituição proteja o direito fundamental à propriedade (art. 5º, XXII), ela o condiciona ao atendimento à função social (art. 5º, XXIII), prescindindo de tutela jurisdicional a propriedade que não a atenda. É, pois, a função social elemento estrutural da propriedade, ao lado dos direitos dominiais de usar, gozar e dispor do bem. Destarte, o instituto analisado visa resguardar o direito daquele que atende à função social do imóvel, conferindo autonomia ao direito do possuidor sem, contudo, ferir o direito à propriedade, uma vez que este está vinculado ao atendimento à função social.<sup>6</sup>

Ademais, prossegue o autor afirmando que “Assegurar o direito à moradia do sujeito desamparado financeira e moralmente significa proteger, também, a moradia concreta de uma família e o direito existencial daqueles que nela se correlacionam.”<sup>7</sup> Destarte, o instituto em tela constitui um instrumento que visa garantir o aludido direito fundamental à população de baixa renda viabilizando, assim, a concretização da justiça social.

Sobre o tema, Ingo Sarlet<sup>8</sup> aduz que “[...] o direito à moradia assume o seu lugar no âmbito do conjunto dos direitos ligados ao mínimo existencial para uma vida com dignidade.” Nessa toada, o direito a ter um espaço para morar é compreendido como inerente ao ser humano, na medida em que a sua não concretização, além de comprometer a plena existência de outros direitos, impede o exercício de uma vida digna, base esta de todo o ordenamento jurídico pátrio.

## CONCLUSÕES

<sup>5</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 199.

<sup>6</sup> FACHIN, Luiz Edson. A constitucionalidade da usucapião familiar do artigo 1.240-A do Código Civil brasileiro. Carta Forense. São Paulo, 03 out. 2011. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/a-constitucionalidade-da-usucapiao-familiar-do-artigo-1240-a-do-codigo-civil-brasileiro/7733>>. Acesso em 12 jul. 2018.

<sup>7</sup> Idem.

<sup>8</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005. p. 332.

A usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade que prestigia aquela pessoa que mantém a posse de determinado bem por certo lapso temporal e passa a dar a ele função social. Com a usucapião familiar não é diferente, na medida em que possibilita que o ex-cônjuge ou ex-companheiro adquira bem imóvel de propriedade comum do casal através da comprovação de que o outro consorte tenha deixado o imóvel de forma voluntária e injustificada.

Diante do elevado déficit habitacional no Brasil e das dificuldades de acesso à moradia por famílias de baixa renda, é imperiosa a atuação estatal no sentido de promover políticas públicas que atendam essa parcela da população. Afinal, consagra a Constituição da República de 1988 que compete à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Dessa forma, a usucapião familiar consiste em uma política pública que efetiva o direito à moradia do cônjuge que ficou numa situação de abandono moral e material. Por intermédio dela, busca-se assegurar a dignidade da pessoa humana, com a diminuição das desigualdades sociais e a erradicação da pobreza, além de velar não só pela existência de um teto, mas de um ambiente seguro e digno no qual a família possa residir.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço à Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul pelo fomento à produção acadêmica através da realização desta Mostra Científica, assim como à minha orientadora, pelo suporte e apoio na elaboração do presente trabalho.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 12 jul. 2018.
- BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em 12 jul. 2018.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- FACHIN, Luiz Edson. A constitucionalidade da usucapião familiar do artigo 1.240-A do Código Civil brasileiro. Carta Forense. São Paulo, 03 out. 2011. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/a-constitucionalidade-da-usucapiao-familiar-do-artigo-1240-a-do-codigo-civil-brasileiro/7733>>. Acesso em 12 jul. 2018.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva. 2016.
- NOLASCO, Loreci Gottschalk. Direito fundamental à moradia. São Paulo: Pillates, 2008. p. 220.
- SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.