

BENEFÍCIOS DO USUCAPIÃO FAMILIAR

Rômulo Almeida Carneiro¹ Camila Miotto Fagundes² Maria Rita Torres Teixeira³

RESUMO

A Constituição Federal de 1988 prevê o direito à moradia em seu artigo 6º, elencando a habitação em seu rol de necessidades básicas do ser humano, a qual deverá ser garantida e promovida. Ademais, o direito à moradia é estabelecido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, tornando esse direito universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como um dos princípios fundamentais a vida das pessoas. Diante desse fato, ao analisarmos Lei 12.424/11, nota-se que a adição do artigo 1240-A do código civil traz uma nova modalidade de usucapião ao ordenamento jurídico brasileiro, o usucapião familiar, protegendo e abrangendo mais uma vez a moradia. Essa possibilidade abre um leque de discussões na área do Direito, em razão disso o presente trabalho visa analisar os benefícios desse instituto e discorrer sobre sua constitucionalidade.

Palavras-chave: Usucapião. Direito Civil. Direito Real.

INTRODUÇÃO

O usucapião é um dos modos originários de aquisição de propriedade estabelecido no Código Civil em seu capítulo II seção I, tendo como um dos seus tipos o usucapião familiar. O presente trabalho tem por objetivo analisar os benefícios trazidos pelo artigo 1240-A do Código Civil de 2002, introduzido pela Lei 12.424/11, que trata desse tipo de usucapião que surge através do abandono do lar.

Com a introdução do artigo 1.240 o prazo para a aquisição por usucapião da propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar foi reduzido de 5 anos para 2 anos, o intuito desse artigo foi para atender as políticas públicas dos direitos sociais, amparados na Constituição Federal.

Inicialmente precisamos entender o direito à moradia, estabelecido constitucionalmente e legislativamente. O direito à moradia está diretamente ligado ao princípio da dignidade humana, isso graças a Declaração Universal dos Direitos Humanos, o qual o Brasil adota. Sua importância advém do fato de que ao relacionar a necessidade de uma

¹ Mestre pela Universidade Paranaense - UNIPAR. Professor de Direito Civil – Direito das Coisas, Direito Civil - Família e Sucessões e Direito Civil – Responsabilidade Civil do Estado, na Universidade Estadual de Mato de Grosso do Sul. E-mail: rômulo@cdfhadvocacia.com.br

² Acadêmica do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul. Email: camila.miotto@hotmail.com

³ Acadêmica do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul. Email: mariaritateixeira99@gmail.com

moradia com a aquisição de uma vida digna, entende-se o direito à moradia como um direito social, que vai além do individual e, por isso sua relevância para o ordenamento jurídico. Além disso, destaca-se que, a moradia é um requisito básico para o desenvolvimento social do indivíduo, tendo em vista que sem moradia, dificilmente adquire-se trabalho e uma alimentação de qualidade.

A introdução desse artigo no Código Civil trouxeram alguns questionamentos sobre a sua constitucionalidade, e sobre o possível retrocesso social, no entanto esse dispositivo vem para ajudar as pessoas que são abandonadas, ou no caso de violência não permitir a posse da residência e esses roles pós um período de convivência familiar, resolve por fim à relação deixando o lar conjugal, o que faz com aquele cônjuge ou companheiro remanescente tenha dificuldade de regularizar a situação jurídica da propriedade que é comum.

Apesar disso, é necessário que existam alguns requisitos para essa modalidade de usucapir, devido a isso, foi estabelecido algumas exigências para a aquisição do usucapião familiar, como o fato de somente o ex-cônjuge ou ex-companheiro possuírem legitimidade para pleitear o usucapião familiar. Nesse sentido será a pesquisa exploratória do presente trabalho.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Tanto o Código Civil quanto a Constituição Federal de 1988 são bem abrangentes quando se trata de usucapião, sendo que esse surgiu a fim de garantir o direito à propriedade de um bem para aqueles que já possuem a posse desse, sendo esse móvel ou imóvel, por determinado tempo, contínuo ou incontestadamente, tendo em vista que para sua aquisição é necessário atender pré-requisitos estabelecidos em lei específica, Código Civil e Constituição Federal.

Com a Lei 12.424/11, inseriu-se mais uma modalidade de usucapião no Código Civil em seu artigo 1240-A:

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.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.,

O usucapião familiar, cujo qual possibilita que pessoas abandonadas pelo ex-cônjuge possam vir a pleitear o direito da propriedade do bem, esse instituto foi criado visando proteger o cônjuge ou companheiro que permanece residindo no local. De acordo com Mário Delgado (2019), presidente da Comissão de Assuntos Legislativos do IBDFAM:

“Na gênese, o instituto foi pensado para amparar mulheres de baixa renda, beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida, abandonadas pelos respectivos parceiros conjugais, propiciando a aquisição da propriedade exclusiva do imóvel residencial por meio do instituto da usucapião”⁴

Um dos maiores benefícios dessa modalidade de usucapir é a proteção a moradia daquele que continuou no lar conjugal, devendo ser analisado de acordo com a relevância social, principalmente em casos nos quais o cônjuge ou companheiro remanescente tem dificuldades para fazer com que haja a regularização da propriedade imóvel devido a ausência da pessoa que abandonou o lar.

Visto que, fica a encargo do remanescente a exclusividade de suportar todos os gastos e manutenções, sendo assim, esse instituto vem para corrigir os desequilíbrios causados pela ausência de assistência material e imaterial do ente familiar que abandonou o lar, promovendo a dignidade da pessoa humana, ao assegurar o mínimo existencial a aqueles que foram obrigados a assumir todos os deveres que deveriam ser partilhados por ambos os cônjuges ou companheiros.

Portanto, a diminuição do prazo de cinco para dois anos, nos casos de usucapião familiar, é necessário diante da urgência do direito social intrinsecamente ligado nesses casos, ratificando assim a previsão constitucional sobre a moradia digna e adequada, visto que esse é um direito social que deve ser protegido e apoiado pelo Estado, de acordo com a Constituição Federal de 1988 em seu artigo 6, já protegido anteriormente o direito à moradia pela Carta Magna brasileira, além um direito humano mundialmente resguardado e incentivado pela Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, e pelo Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1996, dos quais o Brasil faz parte. Nesse mesmo sentido é o pensamento de Maria Conceição Amgarten (2016):⁵

“Em verdade, o parágrafo primeiro do art.1.240-A do Código Civil parte de um raciocínio patológico e acaba por prejudicar o direito de moradia daquele que embora reúna os requisitos da usucapião familiar, não poderá manejá-lo por já tê-lo obtido uma vez em outras circunstâncias alheias às presentes. O melhor seria a revogação do referido dispositivo, pois infringe o direito de moradia consagrado no artigo 6º da Constituição Federal, que de maneira atabalhoada o legislador teve a intenção de proteger.”

⁴ DELGADO, Mário. Presidente da Comissão de Assuntos Legislativos do IBDIFAM. Disponível em: <http://www.ibdfam.org.br/noticias/6295/Usucapi%C3%A3o+Familiar%3A+o+explica+o+que+%C3%A9+preciso+para+caracteriz%C3%A1-la%3F/> /> Acesso em: 28/07/2019

⁵ AMGARTEN, Maria Conceição. Usucapião Familiar RJLB, Ano 2, 2016. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2016/1/2016_01_0389_0415.pdf /> Acesso em: 25/07/2019

Para que haja esse tipo de usucapião é necessário que haja o efetivo abandono do lar, já que esse será considerado uma infração aos deveres conjugais possibilitando a requisição da separação “como sendo o instituto pelo qual se põe fim à sociedade conjugal, a pedido do próprio cônjuge interessado, sem, contudo, comprometer o vínculo matrimonial, que continua existente e sem por fim ao dever jurídico de mútua assistência.”. (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. 2010)⁶

De acordo com o enunciado do CJF, número 499:

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.⁷

Portanto, observa-se que para aquisição da usucapião familiar é necessário que seja atendido os pré-requisitos, que visam garantir sua eficiência desse instituto, o qual contribui à famílias em situações precárias após o abandono do lar por seus ex-companheiros.

CONCLUSÃO

Em razão disso, verifica-se que o instituto de usucapião familiar surge no ordenamento jurídico a fim de proporcionar moradia as pessoas que não possuem a total propriedade do imóvel e teriam dificuldade de adquiri-lo por completo, ou até mesmo poderiam perde-lo, por conta do abandono do lar ex-cônjuges ou ex-companheiros. Assim o usucapião familiar vem para resguardar o direito de propriedade e de família, auxiliando aquele que foi abandonado ao requisitar o seu direito de reconhecimento como o único proprietário ideal do imóvel, após preencher os requisitos legais.

REFERÊNCIAS

DELGADO, Mário. Presidente da Comissão de Assuntos Legislativos do IBDFAM.

Disponível

em:

<http://www.ibdfam.org.br/noticias/6295/Usucapi%C3%A3o+Familiar%3A+o+explicao+que+%C3%A9+preciso+para+caracteriz%C3%A1-la%3F/> /> Acesso em: 28/07/2019

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Direito das Famílias. 2. ed. Salvador: JusPodivm. 2010.

⁷ CFJ. Enunciados. Número 499. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568/> /> Acesso em: 25/07/2019

AMGARTEN, Maria Conceição. Usucapião Familiar RJLB, Ano 2, 2016. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2016/1/2016_01_0389_0415.pdf /> Acesso em: 25/07/2019

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Direito das Famílias. 2. ed. Salvador: JusPodivm. 2010

CFJ. Enunciados. Número 499. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568> /> Acesso em: 25/07/2019