

ANÁLISE DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DE APLICAÇÃO DA USUCAPIÃO FAMILIAR EM IMÓVEL RURAL

ANALYSIS OF THE LEGAL POSSIBILITY OF APPLYING OF FAMILY USUCAPTION ON RURAL PROPERTY

Jakeline Glay Pereira Miclos

Aluna do curso de Direito

Marcelo Batista de Souza

Professor orientador

Resumo:

O presente trabalho acadêmico aborda os aspectos da Lei nº 12.424/2011, que modifica o instituto da Usucapião Familiar no Código Civil, permitindo a aquisição de propriedade por abandono de lar. Essa mudança no cenário jurídico tem o objetivo de atender à demanda por moradia no Brasil e proteger aqueles que permaneceram no lar após uma separação não oficial. No entanto, a lei não tratou especificamente da aplicação desse instituto a imóveis rurais, o que levanta a questão da possibilidade de sua extensão nessas áreas. Este trabalho acadêmico dedutivo utiliza pesquisa bibliográfica, incluindo fontes online, leis e obrigações, para analisar os limites da Usucapião Familiar e investigar se pode ser aplicado a imóveis rurais. O objetivo geral é examinar o instituto da Usucapião Familiar e sua aplicabilidade em imóveis rurais. A crítica à lei da usucapião familiar reside na falta de abordagem específica em relação aos imóveis rurais, que são negligenciados em favor dos urbanos. A ausência de regulamentação para imóveis rurais pode resultar em insegurança na posse, conflitos e dificuldades de acesso aos serviços públicos. Portanto, é fundamental complementar a legislação com medidas específicas para garantir direitos e segurança para comunidades rurais, promovendo a igualdade de direitos independentemente do local de residência.

Palavras-chave: Usucapião familiar; imóvel rural; propriedade.

Abstract:

This academic paper deals with aspects of Law No. 12.424/2011, which modifies the Family Usucaption institute in the Civil Code, allowing the acquisition of property through abandonment of the home. This change in the legal landscape is intended to meet the demand for housing in Brazil and protect those who have remained at home after an unofficial separation. However, the law did not specifically address the application of this institute to rural properties, which raises the question of the possibility of its extension in these areas. This deductive academic work uses bibliographical research, including online sources, laws and obligations. The general objective is to examine the institute of Family Usucaption and its applicability to rural properties. The criticism of the family usucaption law lies in the lack of a specific approach to rural properties, which are neglected in favor of urban properties. The lack of regulation for rural properties can result in insecurity of tenure, conflicts and difficulties in accessing public services. It is therefore essential to complement the legislation with specific measures to guarantee rights and security for rural communities, promoting equal rights regardless of place of residence.

Keywords: Usucapião familiar; rural property; ownership.

Introdução

Em 2010, a Medida Provisória nº 514/2010 trouxe uma importante mudança para o cenário jurídico, especificamente nos casos de família e sucessões. A referida norma que, posteriormente, foi convertida na Lei nº 12.424/2011 e incluiu o Artigo 1.240-A no Código Civil, trouxe uma nova modalidade de usucapião, intitulada como usucapião especial urbana por abandono de lar, ou usucapião pró-família, usucapião conjugal, usucapião familiar, dentre outras denominações.

Esta importante alteração no cenário jurídico trouxe uma nova possibilidade de aquisição de propriedade.

É notório que existe uma demanda muito grande por moradia no Brasil. Assim, várias políticas afirmativas foram criadas para amenizar o problema de moradia, dando mais efetividade a função social da propriedade e proporcionando segurança jurídica ao morador. Ocorre que muitas pessoas se separam de forma não oficial, ou seja, não procuram o judiciário ou conforme o caso, cartório de registro civil para realizar o divórcio.

Desde a entrada em vigor do instituto estudado, existem pessoas que abandonam o lar e, passado determinado lapso temporal, ao tentarem voltar para casa, são informadas de que perderam a moradia. No caso da Usucapião Familiar, a exigência de que se caracterize o abandono do lar faz-se necessária, sobretudo, como forma de proteger aquele que permanece nele, ou seja, aquele que promove a função social do imóvel. Lado outro, pune-se patrimonialmente aquele que deixou o imóvel sem qualquer justificativa, nem se manifestou sua intenção de retornar aquele lar.

No entanto, a referida lei não abordou especificamente o novo instituto da Usucapião Familiar com relação aos imóveis em área rural. Diante disso, uma vez que a legislação segue silente com relação a tal abordagem, torna-se necessário recorrer a doutrina e a jurisprudência, a fim de sanar tal lacuna legislativa.

Diante de tal temática, o presente trabalho acadêmico busca apresentar a abordagem acerca dos limites da usucapião familiar, analisando a possibilidade da extensão de tal instituto para aquisição de imóveis rurais. Para tanto, o presente trabalho acadêmico busca responder a tal problemática: É possível aplicar o instituto da usucapião familiar para imóveis localizados em áreas rurais? O objetivo geral da presente pesquisa é analisar o instituto da usucapião familiar e a possibilidade ou não de aplicá-lo em imóveis rurais.

O método de abordagem de utilizado para elaboração do trabalho monográfico de conclusão de curso foi o dedutivo. Quanto ao procedimento, foi o bibliográfico com tratos direto e indireto, onde procurou embasamento em livros, artigos condizentes com a temática e sites. A forma de abordagem qualitativa com estudo alicerçado na internet, leis, jurisprudências

pertinentes à temática do trabalho. Por fim, de maneira complementar foi usado o método histórico, no qual propiciou uma abordagem evolutiva do instituto da usucapião.

1. O DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade desponta no estudo dos direitos reais como um dos mais amplos existentes, como indica a antiga expressão latina “*iura utendi, fruendi et abutendi*”, que o condensa como direito de usar, fruir e dispor da coisa sob a qual se tem a propriedade (MALUF, 2010).

Além de sua destacada amplitude, atribui-se o desenvolvimento da noção de direito de propriedade ao período correspondente ao Direito Romano, considerado como a mais importante fonte histórica do direito (MAGALHÃES; PEREIRA, 2010).

Todavia, apesar de o instituto jurídico da propriedade privada e o próprio direito de propriedade manter-se em pauta há bastante tempo, suas definições não se apresentam simples, o que se explica por estar em constante mutação e adaptação, variando conforme os valores econômicos, religiosos, sociais e políticos de cada época na qual vigora (MALUF, 2010). É, inclusive, o que ressalta Alves (2016, p. 281) ao evidenciar que “ainda hoje os juristas se defrontam com o problema da conceituação do direito de propriedade”, seguindo dispondo que o mesmo relaciona-se com o direito vigente em cada país.

Nesse sentido, a conceituação do direito de propriedade, segundo Fachin (1987), é tema que está além do universo circunscrito ao direito positivado, não minimizando-se por natureza a situações metajurídicas consistentes. Tal fato se mostra pela compreensão de que inexistem o elemento histórico isolado de um sistema. Conforme Maluf (2010, p. 6), destaca-se ainda que:

Numa concepção histórica tem-se que, nas Instituições da época de Justiniano, o proprietário detinha uma plena potestas sobre a coisa. A noção de propriedade, entendida como um poder exclusivo sobre a coisa, aparece de forma preponderante na obra dos glosadores: o *ius utendi et abutendi*. A plena *in re potestas* e o *ius plenum in re corporali* justificam por estes antigos intérpretes do direito romano também a destruição da coisa, prepara a definição de Bartolo: “*dominium est ius de re corporali perfecte disponendi nisi lex prohibeat*”. Pothier busca na doutrina romanista a fórmula: *usus, fructus, abusus*. A Declaração dos Direitos do Homem de 1789 considera a propriedade como “*inviolável e sagrada*”. Fonte de riqueza e poder, a propriedade situa-se na base do capitalismo.

Com efeito, o autor em destaque aborda o direito de propriedade privada, sobre o qual se debruça o presente estudo. E, a partir de sua doutrina, é possível depreender-se que a

depende do tratamento dispensado à propriedade, o Estado amolda-se estruturalmente a um determinado sistema econômico-social e vice-versa, reafirmando os dizeres de Fachin (1987).

Nesse sentido, a maior valorização do individualismo no que tange o direito de propriedade, aponta-se como ocorrida com a instauração do Estado de Direito, que se deu através da Revolução Francesa (NOHARA, 2017).

Conforme Nohara (2017, p. 771), acerca das nuances de teor individualista e liberal assumidas pelo direito de propriedade e sua influência no direito de propriedade brasileiro:

O período que se seguiu à revolução foi dominado pelo liberalismo e pelo individualismo, que se expressaram de forma contundente no Código de Napoleão (1804). O seu art. 544 definia a propriedade como o direito de gozar e dispor das coisas de modo absoluto, desde que fosse respeitado o uso proibido pelas leis ou regulamentos. Estes continham normas que tratavam de aspectos restritos, como o direito de vizinhança. O conceito individualista de propriedade foi acolhido pelo Código Civil brasileiro de 1916.

A Revolução Francesa, assim, deixou como um de seus legados, um modelo de Estado que não se preocupava em exercer papel de conotação social. A doutrina do “*laissez faire*” (do francês “deixar fazer”) era o símbolo da economia liberal, assegurando aos indivíduos ampla liberdade, considerando os seus direitos intangíveis, o que permitia que “[...] os abismos sociais se tornassem mais profundos, deixando à mostra os inevitáveis conflitos surgidos da desigualdade entre as várias camadas da sociedade.” (CARVALHO FILHO, 2017, p. 831).

O referido modelo estatal, com os novos fatores de ordem política, econômica e social que o mundo contemporâneo passou a enfrentar, deu lugar ao Estado Social, adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro para suavizar consequências econômicas empregando seu poder de coerção e chegando a consequências de desigualdade econômica que podem ser ditas extremamente danosas (CARVALHO FILHO, 2017).

Desse modo, e apesar de alguns doutrinadores ainda persistirem numa conceituação totalmente civilista de direito de propriedade considerando-o absoluto (MARINELA, 2017), talvez, data vênua, num problema de redação de seus ensinamentos, os corolários tradicionais do direito de propriedade, direitos de usar, gozar e dispor de forma ilimitada, não mais se impõem de modo ilimitado, mas em condicionamento à função social da propriedade, segundo o qual o direito de propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. (NOHARA, 2017).

A esse respeito preceitua Nohara (2017, p. 771):

[...] a instituição do Estado Social de Direito legou uma atuação mais positiva do Estado, ou seja, foi exigida maior intervenção em variadas esferas para a realização da justiça social. Assim, enquanto na concepção antiga da propriedade as demais pessoas, inclusive o Estado, deveriam respeitar de forma negativa o direito de

propriedade, não perturbando o dominus, nos dias atuais o Estado pode até impor como sanção, em nome da função social da propriedade, a obrigação (positiva) de promoção do adequado aproveitamento do solo urbano (cf. art. 182, § 4º, CF). A função social da propriedade serviu de inspiração para a inclusão da desapropriação por interesse social na Constituição de 1946, e apareceu expressamente mencionada pela primeira vez no texto constitucional de 1967.

Essa tendência de o legislador constituinte nacional reconhecer, na esteira das transformações sociais a nível mundial, a necessidade de impor-se limitação ao direito de propriedade, reafirmou-se na atual Carta Magna, que passa a prever a função social da propriedade também como direito e dever individual, assim como no Código Civil de 2002.

Assim, há uma coexistência constitucional do direito de propriedade e o seu condicionamento ao interesse público e função social, o que reflete na legislação civilista, bem como em todo o ordenamento jurídico brasileiro. Busca a vigente Constituição, que é peremptória no que se refere ao reconhecimento do direito em questão, equilibrar a garantia da propriedade, através de mandamento que não é passível de erradicação pelo legislador, com o bem supra individual, definindo contornos e fixando limitações a esse direito.

A análise desses condicionamentos, situando-os como corolários de um Estado Social de Direito, em superação da dicotomia obsoleta entre socialismo e capitalismo, é essencial para a compreensão dos liames do Estado Brasileiro pretendido pelo constituinte. No entanto, imprescindível ainda a observação de outros aspectos inerentes ao entendimento do tema, como em que consiste a propriedade, a supremacia do interesse público e função social. É o que se desenvolve a seguir.

Existem diversas maneiras de se analisar e estudar a desapropriação no que concerne questão agrária no Brasil. Uma dessas formas é fazendo um estudo da palavra a partir de sua origem, ou seja, a palavra desapropriar consiste na perda da propriedade (pelo particular) fundamentada no poder de império do Estado.

É interessante realçar a sua natureza jurídica que é a de ato político, visto que, incumbe a nossa Constituição expressamente assegurar a possibilidade de uma intervenção estatal na propriedade privada. Essa natureza Jurídica terá uma dupla consequência, ou seja, do ponto de vista particular irá consistir numa perda da propriedade, ao passo que, do ponto de vista público, consistirá numa aquisição de bem imóvel.

No entanto, para que a desapropriação realmente aconteça, é essencial haver um interesse de desapropriar por parte do Estado. Cujo fundamento está em questões de utilidade pública ou até mesmo no interesse social, visto que, a propriedade que não cumpre a sua função

social, será desapropriada para terceiros para que eles possam fazer que aquela propriedade cumpra sua função social.

A título de informação, a propriedade cumprirá a sua função social quando atender, simultaneamente, aos requisitos estabelecidos pelo Art. 186 da CF/1988. Nesse contexto, significa dizer que o fato de uma propriedade ser produtiva, não significará que ela cumpra a sua função social, ou seja, a propriedade atenderá a sua função social se atender, de forma simultânea a todos os requisitos elencados pelo artigo acima citado. O interesse social aqui mencionado nos convida a pensar a respeito da propriedade que não só atende a vontade individual, assim como, deve atender a toda coletividade.

É importante destacar que o fato de uma propriedade não cumprir a sua função social e, por conseguinte vim a ser desapropriada pela União, não consiste em uma sanção. O que nos leva a crer que será apenas uma imposição do Estado-Juiz ao particular detentor de uma propriedade, onde essa não atende ao que dispõe o art. 186 da nossa Constituição.

1.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Percebe-se que a Constituição Federal concedeu à propriedade concepção mais ampla, impondo à mesma, limitações positivas e negativas, com o intuito, dentre outros, de informar sobre a sua função social (CASTRO, 2011). Assim, reconheceu a Carta Magna o direito de propriedade (Art.5º, XXII), mas no mesmo artigo apresentou condição ao referido direito, qual seja o atendimento da função social (Art. 5º, XXIII).

Não restam dúvidas de que a propriedade não se impõe absoluta dentro do ordenamento jurídico atual, no entanto necessário se faz ainda entender sobre o que consiste a função social mencionada na CF/88. Assim, no que tange justamente a compreensão de função social, aduz Marinela (2017, p. 935):

Por função social da propriedade, entende-se a necessidade desse direito (direito de propriedade), em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de conformidade com o estabelecido em lei especial, incluindo ainda o respeito à flora, à fauna, às belezas naturais, ao equilíbrio ecológico e ao patrimônio histórico e artístico, bem como evitar a poluição do ar e das águas. Por exemplo, representa função social da propriedade atender às regras do Plano Diretor para os imóveis urbanos, enquanto, no caso dos imóveis rurais, há a obediência às regras ambientais, a vedação ao trabalho escravo com a observância das normas pertinentes às relações de trabalho, além de outras.

Conforme afirma Marinela no trecho acima transcrito, a função social consiste em fazer a propriedade produtiva, mas ao mesmo tempo também consiste em atender outros aspectos tais como: As finalidades econômicas e sociais, o respeito a flora, à fauna, às belezas naturais,

ao equilíbrio ecológico e ao patrimônio histórico e artístico, como também evitar a poluição do ar e das águas. No mesmo sentido corrobora Carvalho Filho (2017, p. 836):

É evidente que a noção de função social traduz conceito jurídico aberto (ou indeterminado). A Constituição, no entanto, consignou certos parâmetros para dar alguma objetividade à citada noção. Para tanto, distinguiu a função social da propriedade urbana da propriedade rural, fixando parâmetros específicos para cada uma. Em relação à primeira, vinculou-se a função social ao atendimento das exigências básicas de ordenação da cidade fixadas no plano diretor (art. 182, § 2o). A função social rural está atrelada aos fatores de aproveitamento e uso racional e adequado da propriedade, de modo que a exploração venha a favorecer o bem-estar de proprietários e trabalhadores; da preservação do meio ambiente; e do respeito às relações de trabalho (art. 186).

Conforme os conceitos apresentados é possível concluir que a própria Constituição Federal apresenta diretrizes para a tradução de função social, classificando-a como urbana e rural, nos moldes dos Arts. 182, §2º, 184 e 186.

Assim, resta clarividente que o princípio explícito da função social figura como ponto de convergência produto do percurso evolutivo do direito de propriedade, sendo balizado pelo texto constitucional vigente, servindo aos interesses da coletividade.

Podemos dizer que uma propriedade cumpre sua função social no meio rural quando ela colabora para o bem-estar social de todos aqueles que vivem naquela propriedade ou que labutem nela, seja o proprietário da terra ou seus trabalhadores, é preciso que todos tenham condições dignas de trabalho para que possam sustentar suas famílias de maneira satisfatórias, exercendo um bom trabalho mantendo altos níveis de produtividade.

Já na zona urbana podemos dizer que uma propriedade cumpre sua função social quando ela atende aquela função prevista no plano diretor da cidade isso quer dizer quando uma propriedade possui utilidade naquele plano diretor no qual consta a destinação que cada área daquela cidade vai ter ,como áreas industriais destinadas a instalação de fabricas e empresas e áreas residenciais destinadas a construção de casas, condomínios fechados devendo cada área dessa ter sua finalidade respeitada para atender o plano diretor.

Essa regra da terra ter ser produtiva para cumprir sua função social so se aplica aos latifúndios que são grandes porções de terras não se aplicam aos minifúndios de subsistência que são pequenas porções de terras que são exploradas pelo proprietário juntamente com sua família que dali tiram todas condições para sobreviver através da plantação, da criação de animais na própria propriedade.

2. O INSTITUTO DA USUCAPIÃO

Definido como um modo de aquisição da propriedade a Usucapião dar-se-á o exercício da posse pacífica e contínua, durante o lapso temporal previsto em lei.

Nessa acepção a prescrição aquisitiva, motivo que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição” (art. 1.244 CC).

Assim por determinação legal, permite-se que uma expectativa de direito se torne um fato jurídico (aquisição originária), preleciona Gonçalves (2020, p. 218) “é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei”. Corroborando com o ora dito, dar-se-á o entendimento de Habermann (2016, p. 13):

A ação de usucapião exhibe natureza declamatória, sendo que aquele que alega prescrição da ação visa à declaração do domínio da coisa, também chamada de prescrição aquisitiva, que favorece o usurpador contra o verdadeiro proprietário. A princípio tem a impressão de que ela ofende o direito de propriedade, permitindo que o possuidor passe a ocupar o lugar do primeiro, despojando-o do seu domínio, porém se o proprietário não manifesta intenção de manter seu domínio, não cuidando, não cultivando, não habitando ou utilizando os móveis, durante vários anos, e que neste período determinado indivíduo exerce direitos sobre a coisa, cuidando, produzindo morando, etc. passa a poder reivindicar seus direitos.

Atenta-se a mencionar que apenas a parte minoritária da doutrina considera a usucapião como modo de aquisição derivada da propriedade, para estes a aquisição originária dar-se-á somente quando o adquirente se torna dono de uma coisa que jamais esteve sob o domínio de *outrem*, de modo que alteraria a relação jurídica de forma subjetiva, ou seja, quando o contato entre a pessoa e a coisa surge pela primeira vez. Contudo, é pacificado na doutrina pátria a classificação da usucapião como modo de aquisição originária, não devendo proliferar outro entendimento.

Compreende-se que o fundamento da usucapião, é dar utilidade para a coisa, bem como cumprir a função social da propriedade, assim propiciando segurança jurídica aquele que deu utilidade a essa. Para melhor explanação, tem-se as palavras de Gonçalves (2012, p. 219):

O fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de

pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos.

Por conseguinte, compreende-se que o fundamento da usucapião não é somente relacionado ao aspecto objetivo – posse mansa e pacífica com *animus domini*, por determinado lapso temporal; cumprindo requisitos da função social da propriedade, mas também o subjetivo: o abandono do imóvel por parte do proprietário, no que diz respeito a sua utilização, oportunizando a outrem a posse da coisa.

2.1 REQUISITOS DA USUCAPIÃO

A usucapião, modo originário de aquisição da propriedade, onde se fundamenta em dar efeitos jurídicos as situações de fato que perduram pelo tempo, ou seja, uma prescrição aquisitiva, assim como outros direitos reais respaldados pelo uso continuado (a exemplo de usufruto e as servidões), para além do requisito do tempo a lei ainda exige alguns outros para que tenha validade e assim tenha eficácia jurídica.

São requisitos inerentes ao instituto da usucapião: coisa hábil, posse, tempo, justo título e boa-fé. Os primeiros três requisitos, tem em comum todas as modalidades de usucapião. Porém algumas modalidades dispensa a boa-fé e o justo título.

A princípio deve-se observar, que nem todo e qualquer bem pode ser usucapido, ou seja, se sujeita a prescrição aquisitiva, a exemplo os fora de comércio e os bens públicos. Conforme explica Gonçalves (2020) de forma clara, os bens que são insuscetíveis a serem usucapidos:

Consideram-se fora do comércio os bens naturalmente indisponíveis (insuscetíveis de apropriação pelo homem, como o ar atmosférico, a água do mar), os legalmente indisponíveis (bens de uso comum, de uso especial e de incapazes, os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano) e os indisponíveis pela vontade humana (deixados em testamento ou doados, com cláusula de inalienabilidade). (GONÇALVES, 2020, p.260).

Com o crescimento desenfreado das grandes zonas urbanas, foi necessário a criação de lei para que fosse controlado a área ocupacional sem a menor qualidade de vida, Borges (2011), aponta:

Tal inovação constitucional, evidentemente, se fazia necessária diante da evolução da sociedade moderna, com a proliferação de pequenas áreas ocupadas sem titulação pela população de baixa renda, sem a existência de qualquer infraestrutura, como vias públicas, rede de água e de esgotos, linhas de transporte urbano, iluminação pública,

calçamento, escolas, hospitais, enfim todos os serviços e utilidades necessários à sobrevivência da espécie humana na área em que habita. (BORGES, 2011, p. 322).

Desta feita, o Código Civil em seu artigo 98 define os bens públicos: “do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem”. Consideram-se bens públicos os que são pertencentes à União, Estados e Municípios. Ainda estão inclusos nesses bens os de uso comum do povo, especial e dominical.

Corroborando com a norma acima mencionada, o entendimento do Supremo Tribunal Federal por meio da Súmula 340, firmou: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais como os demais bens públicos não podem ser adquiridos por usucapião”.

Não é viável impossibilitar o direito social à moradia por parte do estado, porém esse deve ser concedido de forma adequada, possibilitando maior qualidade de vida e dignidade, por fim, para todo direito deve haver em contrapartida um controle social para que viabilize a vida em sociedade.

O elemento posse é de demasiada importância para o instituto da usucapião. Todavia, não é qualquer posse que poderá qualificar a *posse ad usucapionem*, se faz crucial três requisitos para configuração dessa espécie possessória: ânimo de dono, posse mansa, pacífica e continua.

Ao se referir ao ânimo de dono (*animus domini*), a sempre um posicionamento positivo por parte do possuidor, tendo o comportamento como se dono fosse e exercendo os poderes inerentes a propriedade. Em contrapartida há um posicionamento negativo por parte do proprietário, que por seu comportamento inerte, possibilita que uma situação de fato se torne de direito. Corroborando com o dito, preleciona Diniz (2014):

Em virtude de norma, o decurso de tempo, unido à ação humana, torna-se um fator de aquisição ou elemento de perda de um direito. De maneira que o direito de propriedade, subjetivo que é, dentro dos limites temporais fixados por lei, se desfaz, por parte do proprietário inerte, e se ganha, por parte do usucapiente, pelo período de tempo estabelecido para seu exercício e sua conservação. (DINIZ, 2014, p. 172).

Entretanto, é demasiadamente importante recordar que o locador e o comodatário por exemplo podem se utilizar das ações possessórias para proteger sua posse de quem inconsequentemente a perturba.

Sobre os demais requisitos dessa espécie de posse, tendo que o possuidor a exercer de forma mansa e pacífica, ou seja, sem oposição. Compreende que no período que o usucapiente estiver com a posse do imóvel, se o proprietário quiser reavê-la, será descaracterizada a posse

por esse instituto. Outrossim, faz mister esclarecer que a oposição deve ser exercida judicialmente, demandas extrajudiciais não configura oposição ao possuidor. Esclarece, Gonçalves (2020, p. 266): “Todavia, se este tomou alguma providência na área judicial, visando a quebrar a continuidade da posse, descaracterizada fica a ad usucapionem. Providências extrajudiciais não significam, verdadeiramente, oposição”.

Contudo, não há como propor oposição intempestivamente, visto para cada espécie de usucapião tem um tempo hábil para o imóvel ser usucapido. Não há como reclamar judicialmente, algo que já teve sua consumação.

Ademais, o requisito da continuidade, essa deve ser exercida de forma ininterrupta. O possuidor não poderá exercer a posse sobre o imóvel com intervalos de tempo. Sobre o tema, expõe Gonçalves (2020):

O possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente. É necessário que a tenha conservado durante todo tempo e até o ajuizamento da ação de usucapião. O fato de mudar-se para outro local não significa, necessariamente, abandono da posse, se continuou comportando-se como dono em relação à coisa. (GONÇALVES, 2020, p. 267).

Assim, conforme ao *accessio possessionis*, a posse pode ser transmitida e continuada pelo o herdeiro observado os termos da lei. Gonçalves (2020) explana a posse a título universal e a título singular na sua obra, conforme:

A junção das posses pode decorrer, ainda, da *successio possessionis* (aquisição a título universal), quando o herdeiro se reputa na continuação da posse do falecido (CC, art. 1.207). Veja-se: “Usucapião. Prazo para aquisição da propriedade. Possibilidade de o herdeiro utilizar o tempo de posse do imóvel dos seus genitores para adquiri-lo. Hipótese em que o sucessor universal recebe e continua a posse do seu antecessor com os vícios e qualidades a ela inerentes” obrigatoriamente. (GONÇALVES, 2020, p. 269)

Por fim, estabelece o artigo 1.207 do Código Civil que a soma das posses ela é optativa do herdeiro, sendo utilizada em seu favor.

O requisito tempo tem valor imprescindível ao instituto da usucapião. Com o Código Civil de 2002, inúmeras alterações foram feitas ao fator tempo das espécies de usucapião, esses foram reduzidos. Para usucapião extraordinária, o prazo cabível para essa espécie é de quinze anos, sendo reduzida para dez anos caso o possuidor tenha estabelecido moradia habitual. Observar-se ainda a espécie de usucapião ordinária, o prazo para aquisição do imóvel é de dez anos, podendo ser reduzido para cinco anos, se caso o imóvel tenha sido adquirido onerosamente, conforme o registro no respectivo cartório de imóveis, cancelado

posteriormente, e os possuidores estiverem estabelecido moradia, e no imóvel tiver sido feito benfeitorias uteis e necessárias, é primordial o justo título e boa-fé para usucapir por essa espécie. Sobre o requisito tempo, para aquisição instrui Gonçalves (2020) que a ocupação contínua e ininterrupta da propriedade, sem contestações, é essencial para a usucapião. O consentimento ou autorização dos vizinhos, juntamente com a longa duração da posse, sugere que não há direito oposto à afirmação pelo ocupante. Se essa condição persistir durante o período determinado pela lei, a usucapião é concretizada e qualquer objeção posterior será ineficaz, pois confrontará a realidade estabelecida.

Ademais, sobre o tempo nas espécies de usucapião foi emitido o enunciado nº 497, “O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor”.

A princípio deve-se acervar que o requisito justo título não é obrigatório em todas as espécies de usucapião. Esse pressuposto está restrito a usucapião ordinária. Sobre o justo título explana o Gonçalves (2020):

[...] é o que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão. Uma escritura de compra venda, devidamente registrada, por exemplo, é um título hábil para a transmissão de imóvel. No entanto, se o vendedor não era o verdadeiro dono (aquisição a non domino) ou se era um menor não assistido por seu representante legal, a aquisição não se perfecciona e pode ser anulada. Porém a posse do adquirente presume-se de boa-fé, porque estribada em justo título. (GONÇALVES, 2020, p. 271)

A formulação do título perfeito para transferência da propriedade, no qual o possuidor tem convicção que se tornou dono. Essa imprecisão não ocorre na modalidade ordinária, visto que o título revestido de vícios não tem aptidão a transferência de domínio, dispensável pela extraordinária.

Deve-se atentar ainda que o título deve ser revestido de formalidades, esse terá que ser registrado no cartório de imóveis. Porém deve-se evitar o extremismo, visto que a ideia central do instituto da usucapião é a aquisição do imóvel que a princípio era hábil.

Sobre o justo título, embora não seja um título hábil para transferência da propriedade, causa ao possuidor a impressão de ser, ou seja, a boa-fé não foi maculada corroborando assim para ser convertido o título. Explica, Pereira (2017):

A conceituação do justo título leva, pois, em consideração a faculdade abstrata de transferir a propriedade, e é neste sentido que se diz justo qualquer fato jurídico que tenha o poder em tese de efetuar a transmissão, embora na hipótese lhe faltem os requisitos para realizá-la. Assim, se a compra e venda, a doação, a arrematação, etc., transmitem a propriedade (em tese), constituem título justo para a aquisição per

usucapiem no caso de ocorrer uma falha, um defeito, um vício formal ou intrínseco, que lhe retirem aquele efeito na hipótese. Inquinado, porém, de falha, não mais poderá ser atacado, porque o lapso de tempo decorrido expurgou da imperfeição, e consolidou a propriedade no adquirente. (PEREIRA, 2017, p. 271-272).

Nesse sentido foi emitido o Enunciado nº 86, que no qual dispôs que o justo título é todo ato jurídico apto para a transferência da propriedade, independente do registro. O instituto da usucapião tem por fundamento o direito social a moradia e a função social da propriedade, não é apropriado limitar a incidência da usucapião ordinária, no qual atingiria demasiadamente a população carente.

Conforme dispõe o artigo 1.242 do Código Civil, a usucapião ordinária é a única espécie que exige o requisito justo título.

Aponta-se como boa-fé a posse quando o possuidor tem convicção que não está afligindo nenhum direito de *outrem*, no qual esse desconsidera vício ou impedimento para que possa adquirir a coisa. Porém, o que na verdade constata-se é que o requisito boa-fé é presumido quando há existência de um justo título, todavia o segundo poderá existir sem o primeiro. É o que preconiza o artigo 1.201, § único do Código Civil.

Sobre o requisito da boa-fé o autor Gonçalves (2020) cita Lenine Nequete em sua obra, veja-se:

A boa-fé subsiste, então, inegavelmente, enquanto não destruída pela superveniência da má-fé: quem entra, a posteriori, em dúvida, não está ainda de má-fé, não adquiriu a convicção, contrária, de que não é proprietário ou titular do direito em prescrição. Assim, a bona fides media – como a chamavam os canonistas deve reputar-se hábil à usucapião. (GONÇALVES, 2020, p. 275).

Diante do exposto, conclui-se que a noção de que uma boa-fé perdura até ser suplantada pela má-fé destaca a necessidade de confiança e honestidade na posse de um direito ou propriedade. A ênfase na "mídia bona fides" destaca a fase questionada em que a boa-fé é mantida, desde que não seja puramente honesta pela suspeita e maliciosa. Essa perspectiva reforça a ideia de que a boa-fé é um elemento chave na aquisição de importação de direitos, sublinhando a sua importância no contexto jurídico.

3 USUCAPIÃO RURAL

A usucapião especial rural (ou especial pró-labore), inserida no ordenamento jurídico originalmente pela Constituição de 1934, contando no texto constitucional de 1937, também na de 1946. Passando a ser disciplinada pela Lei 6.969, de 10 de dezembro de 1981, sendo redigida

com a finalidade a princípio de regulamentar a aquisição de imóveis rurais, por fim da usucapião especial.

Conforme determinou o artigo 1º, da Lei 6.969, de 10 de dezembro de 1981, os pressupostos para aquisição sob o prisma dessa modalidade:

Art.1º - Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua não excedente de vinte e cinco hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

A Constituição de 1988, a modalidade em questão foi mantida, mas revogando praticamente por inteiro o texto da lei acima mencionada. Observem o artigo 191, da CF 88, que no qual esclarece os requisitos da usucapião especial rural, segue:

Art. 191 - Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua morada, adquirir-lhe-á a propriedade.

Mais uma vez o ordenamento jurídico pátrio preocupa-se com dar função social a propriedade, dando produtividade a terra. Observados os requisitos mencionados no artigo anterior traz conformidade a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL - ARTIGO 191 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E 1.239 DO CÓDIGO CIVIL - REQUISITOS COMPROVADOS. Para a aquisição do domínio sobre bem imóvel via usucapião especial rural, necessária a comprovação dos requisitos exigidos pelos artigos 191 da Constituição Federal e 1.239 do Código Civil. Restando comprovados os requisitos exigidos pela Constituição Federal e por lei, o provimento da pretensão usucapienda é medida que se impõe. (TJ-MG - AC: 10071140050635001 Boa Esperança, Relator: Mônica Libânio, Data de Julgamento: 29/05/2019, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/06/2019)

Acerca sobre a função social preleciona Rosenvald (2017), expondo que, essa se dar de forma mais acentuada do que nas demais modalidades, veja-se:

Aqui, a função social da posse é mais intensa do que na modalidade da usucapião urbana. A simples personalidade da posse pela moradia não conduz à aquisição da propriedade se não acompanhada do exercício de uma atividade econômica, seja ela rural, industrial ou de mera subsistência da entidade familiar. O objetivo dessa usucapião é a consecução de uma política agrícola, promovendo-se a ocupação de vastas áreas subaproveitadas, tornando a terra útil por produtiva. José Carlos Barruffini lembra que a posse-produção vem do direito romano; é a ocupação pro

deserto, com o significado de posse envolvendo a plantação da área possuída. É o bastante para excluir o sucessor singular, vez que não terá morado ou produzido no imóvel no quinquênio. (ROSENVALD, 2017, p. 453)

No desfecho dessa modalidade aquisitiva o legislador pátrio ao redigir norma acerca sobre a usucapião especial rural, proporciona aos imóveis a função social, não os deixando desprotegidos frente aos proprietários negligentes, proporcionando a entidade familiar um mínimo de subsistência.

4 USUCAPIÃO FAMILIAR

Foi inserida no ordenamento jurídico pela Lei 12.424, de 16 de julho de 2011, regulamentadora do programa assistencial Minha Casa Minha Vida, e posteriormente no Código Civil através do artigo 1.240-A, e seu § 1º.

1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida 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.

A lei da usucapião familiar possui os mesmos moldes do artigo 183 da Constituição Federal. Em semelhança a usucapião especial urbana, a usucapião familiar traz alguns requisitos em comum: é necessário que não possua nenhuma outra propriedade seja ela rural ou urbana; e exerça a posse mansa, pacífica e ininterrupta; a área limite da propriedade a ser usucapida é de até 250 metros quadrados, com finalidade de sua moradia e de sua família; e por fim, vedado que outro imóvel seja usucapido em favor do mesmo proprietário.

Ainda sobre os requisitos, observou-se que teve diminuição do prazo prescricional para aquisição do imóvel, a Lei 12.424/11 determinou que o lapso temporal da ora modalidade seria de 2(dois) anos, produzindo efeitos a partir da sua publicação, como visto resta a impossibilidade de retroagir. Então as demandas judiciais com a propositura de reconhecimento da usucapião familiar só poderão ocorrer a partir do ano seguinte da publicação da lei, observado o *vacatio legis*.

O artigo 1.240-A do Código Civil no qual foi inserida a modalidade de usucapião pró família ou usucapião familiar, traz a seguinte redação: “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 dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família [...]”. Observar-se também que apenas o imóvel urbano poderá ser usucapido pela modalidade em questão, deixando claramente demonstrado que a finalidade do instituto familiar busca garantir o direito à moradia e não o trabalho (*pro labore*).

A posse trazida pela novel modalidade de aquisição da propriedade, onde na redação do artigo 1.240-A traz a expressão “posse direta”, onde o cônjuge ou companheiro abandonado permanece na posse do imóvel, havendo inobservância por parte do legislador a técnica, visto que não tem uma relação obrigacional entre o cônjuge ou companheiro abandonado e o abandonador, no que difere das demais modalidades já inseridas no ordenamento jurídico. Sobre a temática, explica Rosenvald (2017), contemplem:

Ademais, ao se valer da expressão posse direta para descrever a situação jurídica do cônjuge que permanece no lar comum, o legislador não se importou com a boa técnica, pois inexistente relação de direito obrigacional ou real entre o ex-convivente que sai do lar comum e aquele que fica. O correto é entender que um dos compossuidores se converte em possuidor exclusivo e, posteriormente, no concurso de todos os requisitos legais, único proprietário. (ROSENVOLD, 2017, p. 462)

Corroborando com o entendimento do autor acima mencionado o Enunciado nº 502 do Conselho de Justiça Federal: "O conceito de posse direta refendo no artigo, 1.240-A do Código Civil, não coincide com a acepção empregada no art. 1.197 do mesmo código".

O artigo ainda cita: “utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral”, preservando o direito social a moradia, visto que o ora instituto da usucapião familiar busca a proteção integral da família e assim como a dignidade da pessoa humana fundamento este impregnado na Constituição Federal.

Inovando no ordenamento jurídico, pelo artigo 1.240-A, que no qual explana que para o bem ser usucapido, deverá ter a posse direta do imóvel, de forma mansa, pacífica e ininterrupta pelo lapso temporal de 2 (dois) anos. Um dos requisitos mais inovadores como visto, foi a redução do prazo, tendo o menor tempo de prescrição aquisitiva das modalidades de usucapião de imóveis, pois anteriormente o menor lapso temporal era de 5 (cinco) anos, conforme visto no artigo 1.242 do Código Civil.

Consoante ao prazo prescricional aquisitivo destacado na Lei 12.424/11 e no artigo 1.240-A do Código Civil, em que momento houve a produção de efeitos no que concerne ao lapso temporal no mundo jurídico?

Sobre o transcurso do prazo tem o entendimento do autor Marcos Ehrhardt Junior, no qual explica: “o prazo para exercício desse novo direito deve ser contado por inteiro, a partir do início da vigência da alteração legislativa, afinal não se deve mudar as regras do jogo no meio de uma partida”.

A fluência do prazo de 02 anos, previsto pelo art.1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada com a tem início em vigor da Lei nº 12.424/2011, conforme deixa pacificado pelo Enunciado nº 498, da V Jornada de Direito Civil: “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”.

Ainda no mesmo sentido, a Terceira Câmara Cível do TJSP, se manifestou no sentido de que é necessário o transcurso do prazo de 02 (dois) anos de posse, para que seja adquirida a prescrição aquisitiva, iniciando-se o cômputo do tempo, a partir da vigência da Lei 12.424/11, a saber:

Usucapião. Ação de usucapião familiar. Autora separada de fato que pretende usucapir a parte do imóvel que pertence ao ex-cônjuge. Artigo 1.240-A do Código Civil, inserido pela Lei 12.424/2011. Inaplicabilidade. Prazo de 2 anos necessário para aquisição na modalidade de ‘usucapião familiar’, que deve ser contada da data da vigência da Lei (16.06.2011). Ação distribuída em 25.08.2011. Lapso temporal não transcorrido. Sentença de indeferimento da inicial mantida. Recurso desprovido (TJSP, APL 00406656920118260100, 3.a Câmara Cível, Rel. Alexandre Marcondes, j. 25.02.2014).

Corroborando com o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sendo de entendimento unificado que a contagem para aplicação da lei deverá ser a partir da sua publicação. Assim o Tribunal de Justiça de Minas Gerais emitiu decisão no qual pacifica esse entendimento sobre a efetividade de lei e o lapso temporal necessário para produção de efeitos. Vejamos:

ACÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR. VIGÊNCIA.PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA ARTIGO 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO RETROATIVA. IMPOSSIBILIDADE. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS PARA USUCAPIR. LAPSO TEMPORAL. O prazo de 02 anos da prescrição

aquisitiva exigido pela Lei nº 12.424/11, deve ser contado a partir da sua vigência, por questões de segurança jurídica, vez que antes da edição da nova forma de aquisição da propriedade, não existia esta espécie de usucapião. O artigo 1.240-A do Código Civil não possui aplicação retroativa, porque comprometeria a estabilidade das relações jurídicas. (TJMG, Apelação Cível 1.0024.13.365548-0/001, Relator(a): Des.(a) Juliana Campos Horta, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/03/2020, publicação da súmula em 18/03/2020).

Atenta-se que nenhum direito pode retroagir, desvirtuando um direito adquirido. Portanto, a contagem do prazo de dois anos em matéria de usucapião familiar, apenas poderá ser efetivada a partir da publicação da Lei a contar de 15 de junho de 2011, passando a lei produzir efeitos para que possa ser requerido o pleito em juízo em 16 de junho de 2013 conforme dispõe o artigo 6º da Lei de Introdução às normas do direito brasileiro.

Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.

§ 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por ele, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição preestabelecida inalterável, a arbítrio de outrem. § 3º Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso.

4.1 ABANDONO DO LAR

Com o surgimento dessa modalidade de usucapião, houve uma repercussão muito grande por parte dos doutrinadores, em razão de uma rediscussão da culpa por fim da sociedade conjugal, visto que a culpa foi retirada do Código Civil pela Emenda 66/10 no que tange extinção dessa. Na atualidade com o entendimento sobre a matéria unificada no sentido que o “abandono do lar” trazido no texto da Lei 12.424/11 na verdade seria aquele cônjuge ou companheiro que abandona a coisa, rompendo o exercício da posse, de forma voluntária e definitivo, assim entende-se que aquele patrimônio não mais lhe pertence, então esse abandono unilateral tem natureza irrevogável.

Sobre o requisito abandono do lar e a rediscussão da culpa, Rosenvald (2017) traz a explicação sobre a não introdução de normas que versem sobre a matéria, sendo o requisito posto pela Lei 12.424/11 uma omissão do dever fundamental de convivência familiar do cônjuge ou companheiro abandonador. Veja-se:

Via de consequência, ao inserir dentre os requisitos da usucapião o abandono voluntário e injustificado do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros, a Lei nº 12.424/11 aparentemente resgata a discussão da infração aos deveres do casamento ou da união estável. Vale dizer, em detrimento da liberdade e da constatação do fim da efetividade, avaliar-se-ia a culpa e a causa da separação, temáticas que haviam sido

abolidas pela referida EC, cuja a eficácia é imediata e direta, não reclamando a edição de qualquer normal infraconstitucional. Se as normas anteriores à EC nº 66/10 não mais são recepcionadas pelo ordenamento, certamente as posteriores - como a que ora se discute - podem ser reputadas como ineficazes perante a ordem constitucional. Mais coerente com uma visão constitucional, será interpretar à exigência do abandono, como uma omissão do dever fundamental de convivência familiar (art. 227, CF) por parte daquele genitor que se ausentou do lar. (ROSEVALD, 2017, p. 460)

Acerca do abandono do lar explana Diniz (2014). Vejamos:

Fácil é perceber que, na verdade, não são os membros da família desfeita que têm direito à aquisição do imóvel residencial, mas sim o ex-cônjuge ou ex-companheiro que, ante a desídia do outro, permaneceu, com exclusividade e sem oposição, por 2 anos na sua posse animus domini, nele residindo, salvo se houver notificação feita pelo que abandonou o lar demonstrando interesse pelo imóvel ou disputa do casal pelo imóvel, hipóteses em que não se configurará a posse ad usucapionem. (DINIZ, 2014, p.193).

Assim para que seja caracterizado o abandono na usucapião familiar por um dos cônjuges ou companheiros faz mister a demonstração de interesse que no qual seria: a manutenção do lar e o exercício inerente a posse, pois o simples ato de não utilização da coisa não enseja o abandono. Sendo qualquer que seja a motivação para que um dos cônjuges não suporte a vida em comum para com o outro, ao abandonar o lar conjugal deve ser justificado e também deve-se haver a prestação de contas para despesas inerentes ao imóvel de forma livre. Ademais o abandono deve ser realizado por pessoa capaz, por ato voluntário no qual ocorra desinteresse do cônjuge ou companheiro.

Elucidando e pacificando o entendimento demonstrado acima foi emitido pelo Conselho Nacional de Justiça o Enunciado nº 595, da VII Jornada de Direito Civil: "O requisito 'abandono do lar' deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado a ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável, revogando o Enunciado 499".

Como corroborado pelo enunciado exposto acima não obsta apenas o abandono do lar, esse requisito está intrinsecamente ligado a ausência de tutela familiar sabe-se que o dever de manutenção do lar conjugal, tanto financeiramente como afetivamente é mutuo, então o ex-cônjuge ou ex-companheiro que é abandonado, tendo todas as despesas inerentes do lar sob sua responsabilidade, obteve uma proteção legal podendo usucapir a parte correspondente ao abandonador do imóvel pela modalidade familiar.

Esclarece ainda que o imóvel delimitado em até 250 metros quadrados sobre imóvel urbano traz a informação que a finalidade do instituto é garantir o direito social à moradia e não

ao trabalho, conforme é demonstrada a intenção do legislador é propiciar a função social da propriedade, sendo apenas possível usucapir por essa modalidade apenas uma única vez.

Outro ponto que houve bastante repercussão foi a palavra trazida pelo legislador “ex-companheiro”. O conceito de família, bem como a de núcleo familiar tem seu amparo constitucional garantido no artigo 226, da Constituição Federal, com a crescente evolução desse conceito devido a evolução da sociedade, a adaptação da lei conforme esta torna-se imprescindível.

5. APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO FAMILIAR EM IMÓVEIS RURAIS

A legislação infraconstitucional da usucapião familiar viola os princípios e as normas constitucionais, uma vez que discrimina ao aplicar o instituto da usucapião apenas às propriedades urbanas, excluindo, portanto, aquelas localizadas em áreas rurais. Essa discriminação é evidente, pois a mesma condição que dá origem à usucapião urbana também ocorre em núcleos familiares que residem em zonas rurais. Como resultado, os residentes de áreas rurais ficam sujeitos a um longo prazo prescricional previsto pela usucapião rural, o que configura uma clara disparidade em relação aos habitantes de zonas urbanas.

Além disso, é importante destacar que no Brasil existem extensas áreas rurais onde a regularização da propriedade é escassa, especialmente para os núcleos familiares rurais e pequenos empreendimentos rurais. Esta situação acentuada ainda mais a injustiça dessa distinção legal, prejudicando aqueles que dependem da usucapião como meio de regularização de suas terras. Nesse sentido, Farias e Rosenvald afirmam:

Não se olvide que o art. 1.240-A do Código Civil se reserva apenas ao imóvel urbano comum. Sendo a moradia do caso localizada na zona rural, a divisão patrimonial seguirá o regime ordinário do direito de família. Qual é a justificativa para o tratamento diferenciado? Outrossim, a norma não incide nas uniões presididas pelo pacto antenupcial de separação absoluta de bens (ou contrato escrito dos companheiros neste sentido), relações em que todos os bens serão singulares, sem qualquer comunicação patrimonial. (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 467;468)

Vilardo (2012, sp), em consonância com essa perspectiva, argumenta que “não há justificativa para aplicar um instituto desse tipo exclusivamente em áreas urbanas e proibir sua aplicação em áreas rurais”. Desta forma, o princípio da igualdade deve ser aplicado tanto nas zonas urbanas como nas zonas rurais, o que levanta questões sobre por que o legislador

restringiu a sua aplicação apenas aos imóveis urbanos, deixando assim os proprietários rurais desprotegidos.

É importante ressaltar mais uma vez que o instituto foi originalmente concebido pelo Programa Minha Casa Minha Vida, ou que se destina exclusivamente a imóveis urbanos. No entanto, ao incorporar o Código Civil, o legislador deveria ter seguido o princípio constitucional e alargado a sua aplicação também às áreas rurais.

O legislador cometeu uma falha ao omitir os imóveis rurais na nova modalidade de usucapião, uma vez que as famílias que vivem no campo também ocupam suas propriedades como moradia, não apenas para fins produtivos. Portanto, o dispositivo em discussão deveria abranger tanto a população urbana quanto a rural.

Além disso, o instituto em análise viola claramente o Princípio da Igualdade entre os Cônjuges, ao garantir o direito ao patrimônio construído apenas a um dos parceiros, ignorando a parte que cabia a ambos de acordo com o regime de interação anterior.

Assim como a discriminação territorial, diversas disparidades surgem entre as partes envolvidas, minando a igualdade dentro da sociedade conjugal e resultando em uma distribuição desigual do direito de propriedade. Além disso, o princípio da igualdade busca proporcionar oportunidades iguais a todos os cidadãos e promove a igualdade jurídica (SILVA, 2012, sp).

O reconhecimento da aplicação do instituto de aquisição de imóveis rurais é, indiscutivelmente, um instrumento crucial para garantir os direitos fundamentais. Não existe justificativa no ordenamento jurídico nacional para limitar esse instituto apenas à previsão legal, privando, assim, as famílias que residem em áreas rurais de proteção de seus direitos.

Se o legislador criou o instituto para aquisição de imóveis urbanos sem proibir explicitamente a sua aplicação em imóveis rurais, fica evidente a possibilidade de utilização do instituto nesse contexto, uma vez que não há restrição expressa.

A atuação limitada do legislador se justifica pela impossibilidade de abordar todas as situações que surgem no cotidiano das sociedades. Portanto, observe-se a existência de uma lacuna legislativa, que pode ser superada por meio das formas de integração do direito.

A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro - LINDB (Lei n. 4.657/1942) oferece, como forma de integrar e resolver lacunas na legislação, a aplicação da analogia, dos costumes e dos princípios gerais do direito, observando essa ordem.

Nesse contexto, entre as diversas modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico nacional, destaca-se a usucapião especial urbana, cuja base legal é o artigo 183 da Constituição Federal. É por meio desse instituto que se propõe a aplicação por analogia.

A modalidade de usucapião especial, também denominada de constitucional, foi introduzida pela Constituição Federal de 1988. Essa categoria se subdivide em usucapião especial urbana, também conhecida como pré-moradia, e usucapião especial rural, frequentemente referida como pró-labore.

É obrigatório que o legislador constituinte, ao prever a usucapião especial urbana com a finalidade de fornecer moradia, também institua a sua contraparte no contexto rural. Ou seja, uma usucapião especial rural exige que a propriedade seja utilizada tanto como moradia quanto como local de trabalho produtivo por meio do esforço da família.

Nesse contexto, ao tratar da usucapião familiar, o legislador infraconstitucional perdeu uma oportunidade de maximizar sua efetividade, restringindo-a exclusivamente à aquisição de imóveis urbanos. No entanto, a norma não limita uma limitação geográfica estrita, o que abre espaço para a aplicação da hermenêutica jurídica.

Portanto, é possível ampliar o instituto para a aquisição de imóveis rurais, desde que se cumpram os seguintes requisitos: 1) o abandono do lar pelo patrocínio ou companheiro; 2) por um período de 2 (dois) anos consecutivos e sem oposição; 3) com posse direta e exclusiva; 4) de um imóvel que seja copropriedade com o patrocínio ou companheiro que abandonou o lar; 5) sendo utilizado para moradia própria ou de sua família; e 6) o requerente não seja proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural.

No que diz respeito ao requisito territorial, algumas adaptações podem ser facilitadas, especialmente em relação à área. É sabido que, na atividade agrícola, o casal ou família que reside em área rural cultiva a terra e vende o excedente para adquirir produtos e ferramentas que não podem ser produzidos em sua propriedade.

Com base na modalidade de usucapião rural especial, podemos considerar a possibilidade de criar uma variante denominada usucapião rural familiar. Dessa forma, resolvemos nossa questão legislativa aplicando o princípio da analogia, uma vez que a usucapião especial rural permite a aquisição de propriedades rurais de até 50 hectares, desde que o requerente estabeleça moradia e torne a terra produtiva com seu próprio trabalho ou o de sua família.

Da mesma forma, seria perfeitamente viável ampliar o instituto para criar a usucapião familiar rural, estabelecendo um limite para a aquisição de imóveis na zona rural, desde que não ultrapasse os 50 hectares. Para aqueles que discordam dessa abordagem, é possível, em conformidade com a norma constitucional (artigo 5º, inciso XXVI, da CF/88), combinada com o conceito de pequena propriedade rural definido pela Lei n. 8.629/93, limita a área que pode ser adquirida por meio da usucapião familiar rural a até 4 módulos fiscais. Assim, entendemos

que é factível abranger o instituto da usucapião familiar rural, ajustando a área de acordo com as especificações específicas, desde que todos os demais requisitos estabelecidos no artigo 1.240-A do Código Civil sejam cumpridos.

CONCLUSÃO

A lei de usucapião familiar é um avanço significativo no sistema jurídico, pois regulariza o direito de posse e propriedade daqueles que, por diversos motivos, pretendem formalizar seus imóveis. No entanto, uma crítica válida pode ser direcionada à legislação por sua falta de abordagem específica em relação aos imóveis rurais.

A usucapião familiar, como está previsto, se concentra principalmente em imóveis urbanos, deixando uma lacuna específica para aqueles que vivem em áreas rurais. Embora a maioria das pessoas enfrente dificuldades de regularização de propriedade mais em áreas urbanas, não se pode ignorar a necessidade de proteger os direitos daqueles que habitam o campo.

Os imóveis rurais são frequentemente negligenciados quando se trata de reformas e atualizações nas leis de propriedade. A usucapião é uma ferramenta importante para permitir que as comunidades rurais garantam sua posse legítima da terra que cultivam e habitam, e não é menos relevante do que nas áreas urbanas.

A falta de regulamentação específica para imóveis rurais na lei de usucapião familiar pode resultar em uma série de desafios. Isso pode incluir insegurança na posse da terra, conflitos entre proprietários e ocupantes e dificuldade no acesso a serviços públicos e programas de desenvolvimento rural. Além disso, a ausência de disposições claras sobre a usucapião rural pode gerar litígios e incertezas legais para as comunidades rurais.

Portanto, é crucial que a legislação da usucapião familiar seja complementada com medidas específicas para abordar os imóveis rurais. Isso envolve considerar as particularidades e desafios enfrentados pelas comunidades rurais, bem como fornecer um caminho claro para a regularização da propriedade nessas áreas. A igualdade de direitos para todos os cidadãos, independentemente de onde vivam, deve ser o princípio orientador em qualquer reforma da lei de usucapião.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Moreira. **Direito Romano**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL. **Constituição da Republica Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 02 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Brasília, 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm. Acesso em 02 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 02 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Brasília, 1981. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16969.htm#:~:text=LEI%20No%206.969%2C%20DE%2010%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201981.&text=Disp%C3%B5e%20Sobre%20a%20Aquisi%C3%A7%C3%A3o%20Por,Civil%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias. Acesso em 02 dez. 2023.

BRASIL. TJ-MG - **AC: 10071140050635001** Boa Esperança, Relator: Mônica Libânio, Data de Julgamento: 29/05/2019, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/06/2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/940175536>. Acesso em 02 dez. 2023.

BORGES, A. M. **Usucapião: capítulo especial sobre prescrição e decadência. 2. edição ampliada e atualizada**. Editora Contemplar, 2011.

CASTRO, Thainá Lima Bittencourt de. O direito à propriedade em face da função social: indivíduo x sociedade. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIV, n. 94, nov. 2011. Disponível em: http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10766. Acesso em 25 out. 2023.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro**. volume 4: direito das coisas. 28.ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
extrajudicial no novo CPC. 2ª edição. Leme/São Paulo: Habermann, 2017.

FACHIN, Luiz Edson. Da propriedade como conceito jurídico. *Revista dos Tribunais*, a. 76, v. 612, jul. 1987. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/214662176/Conceituacao-do-direito-de-propriedade>. Acesso em: 25 set. 2023.

GONÇALVES, C. R. **Direito civil brasileiro: Direito das coisas**. volume: 5. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

HABERMANN JUNIOR, Claudio; HABERMANN, Raíra Tuckmantel. **Usucapião judicial e HABERMANN, C. J. Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC**. 1ª ed. São Paulo: Habermann editora, 2016.

MAGALHÃES, Rodrigo Almeida; PEREIRA, Henrique Viana. O Direito Romano e suas fases: principais eventos, organização social, política, judiciária e fontes do direito. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIII, n. 73, fev 2010. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7179. Acesso em 25 set. 2023.

MALUF, Adriana Caldas do Rego Dabus. **Limitações urbanas ao direito de propriedade**. São Paulo: Atlas, 2010.

MARINELA, Fernanda. **Direito Administrativo**. 11. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2017.

NOHARA, Irene Patrícia. **Direito Administrativo**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

ROSENVALD, N.; FARIAS, C. C. **Curso de direito civil: direitos reais**. 13. ed. Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017.

VILARDO, M.A.T., Usucapião Especial e Abandono de Lar – Usucapião entre ex-casal. **Revista Brasileira de Direito das Famílias e Sucessões**. IBDFAM, Belo Horizonte, ano XIV, n. 27, p. 46-60, abr. – mai. Magister, 2012.