

## **A USUCAPIÃO FAMILIAR:**

### **ELO DO ABANDONO DO CÔNJUGE À AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**

Isabella Fonseca Alves  
Advogada Sócia de Homero Costa Advogados

Bernardo José Drumond Gonçalves  
Advogado Sócio de Homero Costa Advogados

A Lei 12.424/2011, ao incluir no Código Civil o art. 1.240-A, trouxe a modalidade de Usucapião Familiar como uma espécie de aquisição “gratuita” de propriedade pelo decurso do tempo. Para que seja configurada, é necessário preencher os seguintes pressupostos: (i) cônjuge ou companheiro que exerce por 2 anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel; (ii) imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup>; (iii) o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, (iv) utilização do imóvel para a moradia do cônjuge ou companheiro que foi “abandonado” ou de sua família; e (v) não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A Comissão de Assuntos Legislativos do IBDFAM afirma que a Usucapião Familiar possui 2 objetivos: (i) proteger a família que fora “abandonada”; e (ii) salvaguardar o direito à moradia daquele cônjuge ou companheiro que permaneceu no imóvel. Tais objetivos advêm do entendimento de que o instituto foi idealizado para amparar mulheres de baixa renda, “abandonadas” pelos respectivos parceiros conjugais<sup>1</sup>.

Essa ótica trazida pelo IBDFAM não condiz com toda a abrangência dos reclames atuais do mundo moderno, porque uma leitura desavisada e apressada do art. 1.240-A do CC/2002 pode levar a impressão de que a referida norma visa concretizar o direito à moradia apenas da população de baixa renda; o que não condiz com a realidade. Qual o problema disso?

---

<sup>1</sup><http://www.ibdfam.org.br/noticias/6295/Usucapi%C3%A3o+Familiar%3A+o+explica+o+que+%C3%A9+p+reciso+para+caracteriz%C3%A1-la%3F>

O referido raciocínio tem por base um grande equívoco material, eis que “imóvel urbano de até de 250m<sup>2</sup>, dependendo da cidade e bairro que se localiza pode valer milhões de reais”<sup>2</sup>.

Basta uma simples pesquisa no mercado Imobiliário, por exemplo de Belo Horizonte, para se aferir que apartamentos de até 250m<sup>2</sup>, em bairros de classe média alta, como Lourdes ou Belvedere, estão avaliados entre 1,5 a 3 milhões<sup>3</sup>.

Além disso, este imóvel (de 250 m<sup>2</sup>), destinado à residência do casal, avaliado muitas vezes em valor bastante vultoso, pode ser uma conquista de uma vida do cônjuge ou companheiro que deixou o lar e optou por permitir que o ex-cônjuge (ou companheiro) ali permanecesse com os filhos do casal por mera liberalidade, com o intuito de não lhes causar prejuízo no status social que desfrutam.<sup>4</sup>

Mais do que isso, a Usucapião Familiar traz novamente a ultrapassada discussão sobre culpa no âmbito das relações familiares, quando o art. 1.240-A do CC/2002 utiliza expressão “*abandono do lar*”, quando efetivamente isso configura um verdadeiro retrocesso, porque a discussão sobre culpa em uma sociedade em que vigora o princípio da igualdade, inclusive no âmbito familiar (art. 226, §5º da CF/88), é completamente inconcebível<sup>5</sup>. Também há que se lembrar da possibilidade de o instituto ser invocado independentemente do gênero – homem ou mulher, como também em relação à formalidade do relacionamento – casamento ou união estável, por prerrogativas constitucionais.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, em recente julgamento que abarcava o pleito de Usucapião Familiar devido ao abandono do lar pelo cônjuge frisou que, para se caracterizar a perda da propriedade do imóvel por essa modalidade, não basta a simples “*separação de fato*”, sendo imprescindível que o ex-cônjuge ou ex-companheiro tenha realmente “abandonado” o imóvel e a família, ou seja, material e afetivamente, porquanto o abandono ensejador da usucapião seria aquele simultâneo do imóvel e, também, da família.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> BRÉTAS, Suzana Oliveira Marques. Inconstitucionalidade da usucapião familiar. Belo Horizonte: Editora D’Plácido, 2018, p. 211.

<sup>3</sup>[https://www.vivareal.com.br/venda/minasgerais/belohorizonte/bairros/belvedere/cobertura\\_residencial/?\\_vt=asl:b&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com.br%2F](https://www.vivareal.com.br/venda/minasgerais/belohorizonte/bairros/belvedere/cobertura_residencial/?_vt=asl:b&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com.br%2F)

<sup>4</sup> BRÉTAS, Suzana Oliveira Marques. Inconstitucionalidade da usucapião familiar. Belo Horizonte: Editora D’Plácido, 2018, p. 211.

<sup>5</sup> BRÉTAS, Suzana Oliveira Marques. Inconstitucionalidade da usucapião familiar. Belo Horizonte: Editora D’Plácido, 2018, p. 212.

<sup>6</sup> TJSP; Apelação 0017277-09.2012.8.26.0099; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 07/05/2018; Data de Registro: 07/05/2018)

Nesse mesmo julgamento, foi dado provimento à apelação do ex-cônjuge acusado de abandono de lar, porque o TJSP entendeu não se tratar de caso em que o ex-cônjuge/companheiro desaparece, sem paradeiro conhecido, deixando o núcleo familiar à mercê da própria sorte. Além disso, ante à ausência de prova, por parte da autora, quanto ao “abandono do lar”, ônus que lhe competia, creditou à versão do ex-cônjuge de que houve mero ato de “tolerância” quanto à permanência daquela e de seus filhos no imóvel, e não desinteresse de sua parte pelo bem e a desistência de sua propriedade, o que não pode ser presumido.

Em contraponto, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no julgamento da Apelação Cível nº 1.0049.14.000393-7/001, entendeu como configurado todos os pressupostos da Usucapião Familiar e que teria sido comprovado o abandono do lar, sem vincula-lo a qualquer análise diferenciadora de abandono simultâneo do imóvel e da família<sup>7</sup>.

Inegavelmente, a Usucapião familiar prevista no Código Civil é temática mais do que polêmica, principalmente porque o art. 1.240-A gera interpretações divergentes dos Tribunais Pátrios, principalmente no que consiste à configuração do “abandono do lar”.

É necessária, portanto, uma maior e constante atenção, seja dos cônjuges, seja dos aplicadores do direito, quanto à Usucapião Familiar, inclusive para se desmitificar que efetivamente esse instituto não somente vai incidir em casos para amparar mulheres de baixa renda, como exposto pelo IBDFAM. Ao contrário, independente da situação econômica financeira da família e se o abandono foi praticado pelo homem ou pela mulher, preenchendo os pressupostos objetivos dispostos no art. 1.240-A do Código Civil, estará configurada a possibilidade de se invocar a Usucapião Familiar.

---

<sup>7</sup> TJMG - Apelação Cível 1.0049.14.000393-7/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Diniz Junior , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/08/0016, publicação da súmula em 29/08/2016)