

UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS – CCJS  
UNIDADE ACADÊMICA DE DIREITO – UAD

YURE RALPH FORMIGA DE SOUSA

A APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO FAMILIAR PREVISTA NO ART. 1.240-A DO  
CÓDIGO CIVIL FACE AO ATUAL SISTEMA NOTARIAL BRASILEIRO

SOUSA - PB  
SETEMBRO/2013

YURE RALPH FORMIGA DE SOUSA

A APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO FAMILIAR PREVISTA NO ART. 1.240-A DO  
CÓDIGO CIVIL FACE AO ATUAL SISTEMA NOTARIAL BRASILEIRO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, em cumprimento dos requisitos necessários para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Prof. Esp. Admilson Leite de Almeida Junior

SOUSA - PB  
SETEMBRO/2013

## **DEDICATÓRIA**

### **A minha Família**

*Por não ter medido esforços em me ajudar, por todos os cuidados e educação, singelo testemunho de meu respeito e do meu amor.*

### **À minha Namorada**

*Vangerlândia, por seu apoio e amor incondicionais*

## AGRADECIMENTOS

Muitos foram os que contribuíram para a realização deste trabalho, a todos meus sinceros e autênticos agradecimentos...

À Deus, pois sem Ele jamais teria alcançado todas as diversas conquistas de minha vida, por andar comigo a cada dia, cuidar de mim, me sustentar e ser meu auxílio bem presente nas dificuldades, por me dar discernimento para a execução deste trabalho e pelas pessoas maravilhosas que tem colocado na minha vida durante esta caminhada.

Aos meus pais, Alonso Martins de Sousa e Elizabeth Vieira Formiga de Sousa, por toda dedicação e esforços incansáveis, por acreditar que a educação é a melhor forma de construir bons cidadãos, pelo exemplo de vida, conselhos, amizade, ensinamentos, amor e carinho irrestritos. Por sempre estarem ao meu lado, em toda e qualquer situação com palavras de incentivo e coragem.

Às minhas irmãs, Yasmim Regis Formiga de Sousa e Yauama Régia Formiga de Sousa; pelo carinho, amor e pelas palavras de incentivo, por celebrar comigo todos os momentos da minha vida.

À minha namorada, Vangerlândia dos Santos Sousa; por acreditar na minha capacidade, pelo estímulo, amor e compreensão.

Aos meus avós maternos e paternos respectivamente, Eptácio Formiga de Sousa (*in memorium*) e Gercina Vieira Formiga, Francisco Severo de Sousa e Terezinha Martins de Sousa, por terem ajudado sempre quando possível.

Ao meu Orientador, Prof. Esp. Admilson Leite de Almeida Júnior, pela oportunidade e por acreditar na minha capacidade e pelos ensinamentos tão valiosos.

Aos advogados Admilson Leite de Almeida Júnior e Maria do Carmo Élide Dantas Pereira, pela oportunidade a mim proporcionada de estagiar durante três anos em seu escritório, me possibilitando adquirir inestimáveis conhecimentos.

Enfim, a todos aqueles que de forma direta ou indireta participaram da elaboração deste trabalho, OBRIGADO!

## RESUMO

A usucapião é espécie originária de aquisição da propriedade na qual o possuidor do bem, após determinado lapso temporal e atendidos os requisitos legais, adquire o domínio da coisa possuída. A pesquisa faz um estudo a respeito da possibilidade de aplicação, ou não, da modalidade de usucapião inserida no art. 1.240-A do Código Civil pela Lei nº 12.424/2011, face ao Sistema Notarial Brasileiro, tendo por objetivo a compreensão do instituto da usucapião familiar e da sua aplicação no Direito brasileiro. A usucapião familiar consiste na aquisição da propriedade, através do decurso do tempo, de imóvel outrora pertencente ao casal, ocorrendo quando um dos consortes, após ser abandonado pelo outro, permanece no lar conjugal por um período de dois anos, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não figure como proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, e não tenha sido beneficiado anteriormente por esta usucapião. Para atender ao objetivo desta pesquisa, examina-se, num primeiro momento, o instituto da usucapião no Direito brasileiro, em seguida o direito de família e suas relações patrimoniais, vez que a usucapião familiar interfere no regime de bens adotado pelo casal, por fim examina-se a usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil, abordando os seus requisitos, a aplicabilidade do parágrafo primeiro do referido dispositivo legal e a instituição da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), criada pelo Provimento nº 18 do CNJ que gerencia um banco de dados nacional dos atos notariais dos diversos Estados brasileiros, além da criação de mecanismos voltados à pesquisa de tais atos. Quanto à metodologia deste trabalho, é utilizado o método dedutivo como molde de abordagem, sendo a pesquisa do tipo explicativa e a técnica de pesquisa utilizada é a do levantamento bibliográfico. Do estudo do tema abordado depreende-se que é possível a aplicação da usucapião familiar no ordenamento brasileiro, bem como a sua adequada operacionalização, em conformidade do o § 1º do art. 1.240-A do Código Civil, especialmente após a criação da CENSEC que figura como ferramenta de gerenciamento de banco de dados, em âmbito nacional, possibilitando a pesquisa de atos notariais em qualquer unidade federativa.

**Palavras-Chaves:** usucapião familiar; CENSEC; atos notariais; gerenciamento.

## **ABSTRACT**

The adverse possession is an original kind of property acquisition in which the owner of the object, after a certain time lapse and met legal requirements, acquires mastery of the thing possessed. The research is a study about the possibility for application, or not, of the prescription type that is inserted in art. 1240-A of the Civil Code by Law N°. 12.424/2011, according with the Brazilian's Notary System, with the goal of understanding the legal institute, family adverse possession, and its application in Brazilian law. The family adverse possession is based on acquiring ownership, through in the course of time, of asset belonging to the couple, happens when one of the spouses, after being abandoned by the other, remains for two years in the couple's home, using this with the purpose of housing, since do not have another property, urban or rural, and has not been previously received by this adverse possession. To meet the objective of this research is necessary examine, at first, the Institute of adverse possession in Brazilian law, then the family law and their property relations, once the family adverse possession interferes in the marital property system that is chosen by the couple, eventually examines the adverse possession that is inserted in art. 1240-A of the Civil Code, addressing your regulatory requirements, the applicability of the first paragraph of the said legal provision and the institution of the Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) created by Provision N°. 18 of CNJ what manages a national database of notary acts of several Brazilian states, and the creation of mechanisms related of the research of such acts. Towards the methodology was used is this project of monograph is the deductive method as template approach, this study was explicative method and the technique was used is the bibliographic research. This study suggests that it is possible the application of family adverse possession in the Brazilian order, as well as its proper operation in according to § 1º of Art. 1240-A of the Civil Code, especially after the CENSEC creation, that appearing as a nationwide management tool database, enabling the notarial acts research in any federal unit.

**Key Words:** family adverse possession; CENSEC; notarial acts; management.

## **LISTA DE ABREVIATURAS**

ADI – Ação Direta de Inconstitucionalidade;

CENSEC – Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados;

CEP – Central de Escrituras e Procuраções;

CESDI – Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários;

CNJ – Conselho Nacional de Justiça;

CNSIP – Central Nacional de Sinal Público;

RCTO – Registro Central de Testamentos On-Line;

STF – Supremo Tribunal Federal;

STJ – Superior Tribunal de Justiça.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	08
<b>1 A USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO</b> .....	11
1.1 A PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL.....	11
1.2 MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE .....	15
1.3 A USUCAPIÃO ENQUANTO PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.....	28
1.4 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO .....	31
<b>2 A FAMÍLIA E SUAS RELAÇÕES PATRIMONIAIS</b> .....	38
2.1 A FAMÍLIA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988.....	38
2.2 OS REFLEXOS PATRIMONIAIS NAS RELAÇÕES FAMILIARES E O PRINCÍPIO DO PROTECIONISMO DA FAMÍLIA .....	44
2.3 OS REGIMES DE BENS NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO .....	56
<b>3 A USUCAPIÃO INTRODUZIDA NO ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL PELA LEI Nº 12.424/2011</b> .....	67
3.1 A NOVA ESPÉCIE DE USUCAPIÃO E SEUS REQUISITOS .....	67
3.2 O PROGRAMA HABITACIONAL “MINHA CASA MINHA VIDA” E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	74
3.3 A APLICABILIDADE DO § 1º DO ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL E A LIMITAÇÃO DA USUCAPIÃO EM FACE DO SISTEMA NOTARIAL BRASILEIRO.....	80
3.4 A INSTITUIÇÃO DA CENTRAL NOTARIAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICOS COMPARTILHADOS (CENSEC) ATRAVÉS DO PROVIMENTO Nº 18 DO CNJ E A CRIAÇÃO DE MECANISMOS VOLTADOS À PESQUISA DE ATOS NOTARIAIS .....	85
<b>CONCLUSÃO</b> .....	96
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	98
<b>ANEXOS</b> .....	101
1 - LEI Nº 12.424/2011.....	102
2 - PROVIMENTO Nº 18 DO CNJ.....	123

## INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tratará acerca da aquisição da propriedade imóvel através da usucapião, mais especificamente, da aquisição através da modalidade de usucapião inserida na redação do Código Civil de 2002, em seu art. 1.240-A, pela Lei nº 12.424/2011, modalidade esta conhecida como usucapião familiar. Abordará também a forma de aplicação desta usucapião no ordenamento nacional frente ao direito de propriedade e ao direito de família, mais precisamente, o regime de bens do casamento.

A usucapião, termo que proveniente do latim *usucapio*, que deriva de *capere* (tomar) e de *usus* (uso), tomar pelo uso, é modalidade originária de aquisição da propriedade, seja ela móvel ou imóvel, através do uso da coisa, sua posse, por determinado lapso temporal, desde que atendidos determinados requisitos legais.

A usucapião familiar que, conforme se depreende do art. 1.240-A do Código Civil, consiste em espécie de usucapião na qual, diferentemente das demais modalidades deste instituto, tanto o usucapiente quanto o usucapido são proprietários do imóvel. Este modelo de usucapião ocorrerá sempre que um dos consortes abandone o lar conjugal, imóvel cuja área é limitada ao máximo de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), permanecendo o outro, por um lapso temporal de dois anos, residindo no imóvel utilizando-o para a sua moradia ou de sua família, desde que não seja o usucapiente proprietário de outro imóvel urbano ou rural e não tenha sido beneficiado anteriormente por esta usucapião.

A pesquisa tem por objetivo compreender a nova modalidade de usucapião incluída pela Lei nº 12.424/2011 e sua aplicação no Direito Brasileiro, e, para tanto, estudará o instituto da Usucapião no Direito Brasileiro enquanto modo originário de aquisição da propriedade; examinará o Sistema de registro público imobiliário atualmente utilizado no Brasil e; investigará a aplicabilidade e controle da usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil.

A pesquisa buscará apontar quanto a possibilidade de aplicação, ou não, da modalidade de usucapião inserida no art. 1.240-A do Código Civil pela Lei nº 12.424/2011, nos termos previstos neste dispositivo legal, face ao Sistema Notarial Brasileiro, vez que, para tanto, seria necessário o surgimento de um sistema de gerenciamento de banco de dados de informações notariais, em âmbito nacional, que permitisse a adequada operacionalização da aplicação de tal espécie de usucapião.

Dividir-se-á a pesquisa em três capítulos, cada um deles abordando pontos específicos que repercutem diretamente sobre a usucapião familiar e sua aplicabilidade no ordenamento nacional.

No primeiro capítulo será abordada a usucapião no direito brasileiro, partindo de um estudo acerca da propriedade e de sua função social, passando em seguida a abordarem-se os modos de aquisição da propriedade, tratados individualmente, um estudo da usucapião, abordando seu histórico e conceito, bem como a prescrição aquisitiva e, por fim, serão abordadas individualmente as principais espécies de usucapião reconhecidas no ordenamento nacional.

O segundo capítulo terá por relação o direito de família, abordando a família e suas relações patrimoniais. Nesse capítulo far-se-á uma análise da família sob a luz da Constituição Federal de 1988, englobando tanto as famílias provenientes de relações conjugais, como aquelas originadas de uniões estáveis, incluindo-se aí as uniões homoafetivas. Tratar-se-á também dos reflexos patrimoniais nas relações familiares frente ao princípio constitucional do protecionismo da família e, por fim, será feita abordagem sobre os regimes de bens reconhecidos pelo Direito Civil brasileiro.

No capítulo final, que abriga a análise principal da pesquisa, será abordada, de forma específica, a modalidade de usucapião introduzida no art. 1.240-A do Código Civil brasileiro pela Lei nº 12.424/2011, abordando, respectivamente, da nova espécie de usucapião e seus requisitos; do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida e a função social da propriedade; da aplicabilidade do § 1º do art. 1.240-A do Código Civil e a limitação desta usucapião em face do Sistema Notarial brasileiro e; da instituição da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) através do Provimento nº 18 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e a criação de mecanismos voltados à pesquisa de atos notariais.

Para o presente trabalho monográfico será levantada o seguinte problema: Existe possibilidade de aplicação e controle adequado da usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil frente ao atual sistema de registros públicos dos Cartórios de imóveis do Brasil?

No tocante à metodologia, esta pesquisa adotará o método dedutivo como molde de abordagem. Tal escolha é baseada no fato de este método fundamentar-se no silogismo, partindo de uma premissa maior, passando por outra menor e chegando a uma conclusão particular. O tipo de pesquisa utilizada será a explicativa, por visar identificar os fatores que determinam ou contribuem para a possibilidade ou impossibilidade de aplicação desta nova

modalidade de usucapião inserida no art. 1.240-A do Código Civil. A técnica de pesquisa utilizada será a documentação indireta, através do levantamento bibliográfico, com doutrinas, jurisprudências, legislação, proporcionando o exame do tema sob novo enfoque, chegando à diferentes conclusões.

## CAPÍTULO 1: A USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO

A posse trata-se de fato preexistente ao ordenamento jurídico. Consiste em verdade de um fato do mundo natural, recebendo proteção jurídica sob a vontade de determinada pessoa. A usucapião consiste na aquisição da propriedade de um bem móvel ou imóvel através da sua posse prolongada no tempo, desde que atendidos determinados requisitos legais.

O presente capítulo abordará o instituto da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, fazendo uma análise acerca da propriedade e sua função social, particularmente da propriedade imóvel, bem como das diversas modalidades de aquisição da propriedade reconhecidas no Direito brasileiro. Tratará ainda este capítulo, da usucapião de modo geral, falando sobre o seu conceito e histórico, por fim será feita uma abordagem das espécies de usucapião reconhecidas no ordenamento nacional.

### 1.1 A Propriedade e Sua Função Social

Nas sociedades primitivas, a propriedade somente existia para os bens móveis, mais especificamente objetos de uso pessoal, vez que, os imóveis, o solo, pertenciam a toda a comunidade, a todos os membros da tribo.

Na sociedade romana, a noção de propriedade imobiliária individual data da Lei das XII Tábuas. De acordo com o que dispunha esta lei, o proprietário tinha sobre os seus bens o *jus utendi, fruendi et abutendi*, ou seja, o proprietário detinha o direito de usar fruir e abusar de seus bens, podendo mesmo destruí-los, se tal fosse a sua vontade.

Diversamente do que se entendia anteriormente, o direito de propriedade não é mais considerado direito absoluto, passando mesmo a sofrer algumas restrições.

A este respeito Tartuce (2011, p. 797) leciona que:

[...] o *caput* do art. 1.228 traz os atributos, faculdades e direitos relativos ao domínio, tema já estudado. O seu § 1º é um dos dispositivos mais importantes da novel lei civil, ao enunciar que “O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”. A norma civil codificada passa a consagrar expressamente a função social, em um sentido de finalidade, como

princípio orientador da propriedade; além de representar a principal limitação a esse direito.

O ordenamento jurídico brasileiro, como é possível perceber através da leitura da citação ora transcrita, entende que a propriedade deve atender a uma função social.

Conforme Diniz (2004, p. 111), “a função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social.”.

A Constituição federal determina em seus arts. 182, § 2º e 186, que tanto as propriedades imóveis urbanas como as rurais devem atender a uma função social:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.”

“Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

O proprietário, ao contrário do que se entendia nas sociedades romanas, tem o dever de fazer com que a sua propriedade atenda à sua função social, pois segundo Venosa (2008, p. 157) “é obrigação do proprietário aproveitar seus bens e explorá-los. O proprietário e o possuidor, pelo fato de manter uma riqueza, tem o dever social de torná-la operativa.”.

A Constituição Federal, em seu art. 5º, XXII dispõe que:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;

Tendo em mente o dispositivo constitucional ora transcrito, vê-se que, é garantido ao brasileiro, bem como ao estrangeiro residente no Brasil, o direito à propriedade, entretanto, tal direito deve ser exercido atendendo a função social da propriedade.

Neste sentido dispõe Diniz (2004, p. 111) que “a função social da propriedade a vincula não só à *produtividade do bem*, como também aos reclamos da *justiça social*, visto que deve ser exercida em prol da coletividade.”

Em face do que leciona a doutrinadora acima referida, é de fácil percepção que os bens que são objeto do direito de propriedade devem ter uma utilização voltada não apenas para o atendimento das necessidades do seu proprietário, mas também uma utilização voltada para à sua destinação socioeconômica.

Ainda conforme Diniz (2004, p. 111), “o princípio da função social da propriedade está atrelado, portanto, ao exercício e não ao direito de propriedade.”

O Código Civil brasileiro, em seu art. 1.228 e parágrafos dispõe expressamente que:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Através da análise deste dispositivo legal, é evidente que, mesmo sendo proprietário de determinado bem, seja ele móvel ou imóvel, o seu titular não pode fazer o que bem entender com a sua propriedade. O proprietário deve exercer o seu direito de propriedade visando a finalidade econômica e social de seus bens. É defeso ainda ao proprietário, agindo no intuito de prejudicar outrem, praticar atos na sua propriedade que não lhe tragam qualquer

comodidade ou utilidade. Evidente também que o proprietário pode vir a perder o seu bem em determinadas situações citadas nos §§ 3º a 5º do art. 1.228 do Código Civil acima transcrito.

Acerca disso, leciona Diniz:

Em consonância com o comando constitucional, o Código Civil, no art. 1.228, §§ 1º a 5º, afasta o individualismo, coibindo o uso abusivo da propriedade, que deve ser utilizada para o bem comum. Condicionada está a convivência privada ao interesse coletivo, visto que a propriedade passa a ter função social. (2004, p. 111 - 112).

Reale, (*apud* DINIZ, 2004), diz que “a propriedade é como Janus bifronte: tem uma face voltada para o indivíduo e outra para a sociedade. Sua função é individual e social.” Logo, o exercício do direito de propriedade não pode ser praticado tendo como objetivo apenas os interesses do proprietário, negligenciando sua função social, bem como não pode ter utilização apenas social, deixando assim de atender aos interesses e necessidades de seu proprietário.

Ao tratar do atendimento da função social da propriedade Diniz destaca:

O atendimento ao princípio da *função social da propriedade* requer não só que seu uso seja efetivamente compatível à destinação socioeconômica do bem, p. ex., se este for imóvel rural, nele dever-se-á exercer atividade agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa, mas também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem-estar social e a utilidade de exploração. Deve haver, portanto, uso efetivo e socialmente adequado da propriedade. Busca-se equilibrar o direito de propriedade como uma satisfação de interesses particulares, e sua função social, que visa atender ao interesse público e ao cumprimento de deveres para com a sociedade. (2004, p. 112).

O Código Civil de 2002 trouxe uma nova abordagem sobre o direito de propriedade, mantendo sua natureza de direito real, pleno sobre determinado bem, perpétuo e exclusivo, porém não mais ilimitado, vez que seu exercício passou a estar condicionado ao pressuposto de que a propriedade deve ser socialmente útil. Assim sendo:

O proprietário deverá conformar o exercício do seu direito ao bem-estar social, sem que isso venha a negar seu domínio e sem que o Estado venha a impor os fins a que a gestão de bens privados deva perseguir. O exercício do domínio deve ser

instrumento de cooperação social e de consecução de finalidades públicas. (DINIZ, 2004, p. 112 - 113).

Levando-se em consideração que o proprietário deve fazer com que sua propriedade atenda à sua função social, pode-se dizer que, surge para o proprietário uma limitação aos seus poderes, para que seja possível atender à interesses sociais, tais como saúde pública, cultura, economia popular, segurança nacional, higiene, etc. Ou seja, a sociedade deve extrair benefícios do exercício do direito de propriedade.

Diniz afirma que:

A propriedade pertence, portanto, mais à seara do direito público do que à do direito privado, visto ser a Carta Magna que traça seu perfil jurídico. Urge fazer com que se cumpra a função social da propriedade, criando condições para que ela seja economicamente útil e produtiva, atendendo o desenvolvimento econômico e os reclamos de justiça social. O direito de propriedade deve desempenhar uma função social no sentido de que a ordem jurídica confere ao seu titular um poder em que estão conjugados o interesse do proprietário e o do Estado ou o social. Por isso, o órgão judicante deverá procurar, na medida do possível, harmonizar a propriedade com sua função social. (2004, p. 113 - 114).

Assim sendo, o direito de propriedade deve ser exercido de modo a trazer equilíbrio entre o atendimento dos interesses e necessidades do proprietário e os reclamos sociais. Em se tratando de imóvel residencial, deve ele servir de moradia para a família, em sendo imóvel comercial, deve ele ser economicamente útil e produtivo, por exemplo, gerando empregos ou ajudando no desenvolvimento da localidade em que se situa.

## 1.2 Modos de Aquisição da Propriedade

Os modos de aquisição da propriedade classificam-se em originárias e derivadas. Ocorre a aquisição originária quando um indivíduo adquire a propriedade de determinado bem, sem que, entretanto, haja qualquer vínculo entre o domínio atual e o anterior, é o que ocorre, por exemplo, na acessão e na usucapião. Na aquisição originária da propriedade não há transmissão de propriedade do antigo proprietário para o novo.

Nas modalidades de aquisição derivada da propriedade, por seu turno, há transmissibilidade de domínio, seja ela por negócio *inter vivos* ou por ato *causa mortis*. Há

aquisição derivada quando a aquisição da propriedade ocorre por contrato de compra e venda ou por sucessão hereditária, por exemplo.

Ainda tratando da modalidade de aquisição derivada, a transmissão da propriedade pode ocorrer a título singular ou universal.

A aquisição da propriedade é feita a título singular quando abrange um bem específico e não um patrimônio, uma universalidade de direito. Ao contrário, há aquisição a título universal quando todos os bens pertencentes a determinada pessoa, e todas as obrigações que lhe incumbiam, passam a outrem. O caso por excelência da sucessão a título universal é o da sucessão do herdeiro, que assume o ativo e o passivo do *de cujus* continuando, no plano patrimonial, a pessoa do falecido. Ocorre aquisição a título singular, por ato *inter vivos*, na compra e venda, na doação, etc., e, por ato *mortis causa*, no legado, que é um bem específico e individualizado que o testador transfere ao legatário. (WALD, 2002, p. 152-153).

Ainda tratando das formas de aquisição da propriedade, deve-se afirmar que a forma pela qual o indivíduo adquire a propriedade de determinado bem traz conseqüências práticas para o novo proprietário:

Se a propriedade foi adquirida originariamente, incorpora-se no patrimônio do adquirente em toda sua plenitude, da forma que ele quiser. Se adquirida por modo derivado é transmitida com os mesmos caracteres ou restrições que tinha nas mãos do antecessor, de maneira que se a propriedade era resolúvel o adquirente não pode tê-la plena. Se sobre o bem recair uma servidão, o comprador não pode desprezar esse ônus real.

Se se obtiver o bem mediante aquisição originária não se vai precisar comprovar a legitimidade do direito do antecessor, o que se deverá fazer se o adquirir do modo derivado. (DINIZ, 2004, p. 133).

Ressalte-se que é originária a aquisição da propriedade quando desvinculada de qualquer relação com o anterior titular do bem, sendo classificadas como originárias as aquisições nas quais não haja relação entre o adquirente e os titulares precedentes, ainda que estes possam, efetivamente, ter existido (VENOSA, 2008). Há aquisição derivada quando existe relação jurídica entre o titular antecessor do bem e o seu adquirente, havendo mesmo transmissão da propriedade de um sujeito ao outro.

O Código Civil brasileiro determina em seus arts. 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784, que a propriedade imóvel pode ser adquirida através do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, da usucapião, da acessão, e do direito hereditário.

O Código Civil brasileiro traz em suas linhas as formas de aquisição da propriedade imóvel, quais sejam, aquisição pelo registro do título; pela acessão, que por sua vez subdivide-se em acessão por formação de ilhas, formação de aluvião, avulsão, álveo abandonado, construções e plantações, e acessão natural de animais; usucapião; e aquisição pelo direito hereditário.

O art. 1.227 do Código Civil determina que a propriedade imóvel pode ser adquirida através do registro do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Código Civil em seu art. 1.245 diz que a propriedade pode ser transferida por ato *inter vivos*, desde que haja o registro do título translativo. Assim sendo, os negócios jurídicos que envolvem transferência de titularidade, tais como: compra e venda; troca; doação; dação em pagamento, etc., devem ser registrados em cartório para que venham a ter validade.

O art. 1.245 do Código Civil dispõe em seu § 1º que:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.  
§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Diante do que determina o dispositivo legal ora transcrito é de clara percepção que, para que possa o comprador, por exemplo, adquirir a propriedade do bem do alienante, faz-se, necessário além do acordo de vontade entre as partes, que haja o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente, qual seja, o Cartório de Registro de Imóveis da cidade em que se localiza o imóvel adquirido.

Tratando desta modalidade de aquisição da propriedade imóvel, destaca-se que:

[...] dispõe o Código Civil no art. 1.246 que o 'registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo', protocolo este que constitui a chave do registro geral, destinando-se ao apontamento de todos os títulos apresentados diariamente para serem registrados (Lei n. 6.015/73). É o número de ordem do título no livro do protocolo que vai determinar a propriedade do título e a preferência do direito real (art. 182 do mesmo diploma). É desse apontamento, diz Walter Ceneviva, que se assinala a entrada em cartório do

título, dando origem ao começo da oponibilidade aos terceiros e à publicidade. (DINIZ, 2004, p. 137).

Alguns efeitos surgem do registro do título translativo em cartório, tais como: publicidade, que é conferida pelo Estado por meio do registro imobiliário e tem por finalidade tornar conhecido o direito de propriedade do adquirente; legalidade do direito do proprietário, vez que o registro do título só é efetuado em não havendo irregularidades nos documentos apresentados; força probante, vez que o registro tem fé pública; continuidade, pois o registro consiste em modo derivado de aquisição da propriedade, prendendo-se ao anterior titular do bem; obrigatoriedade, pois o registro é indispensável para a aquisição *inter vivos* da propriedade imobiliária, devendo mesmo ser efetivada no cartório da situação do imóvel; retificação ou anulação, vez que o registro não é imutável, em não retratando o seu teor a realidade jurídica ou fática do imóvel, pode o registro ser modificado ou mesmo anulado, ante pedido do prejudicado, sendo ouvidas as partes interessadas. Além destes efeitos, pode-se citar ainda o efeito constitutivo, uma vez que sem o registro do título o direito de propriedade não nasce.

Os atos referentes à aquisição de imóveis por atos *inter vivos* estão sujeitos ao registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, vez que, tais negócios jurídicos não são hábeis para transferir o domínio do bem imóvel, devendo o Estado, através dos Tabeliães ou Oficiais de Notas, fazer o registro do contrato celebrado entre as partes, sem o qual não se concretizaria a transferência da propriedade (DINIZ, 2004).

A acessão pode ter várias concepções, significando, num sentido mais amplo, o aumento do bem objeto da propriedade. Consiste mesmo a acessão em forma originária de aquisição da propriedade. Este instituto pode ter ainda a concepção de acessório, obedecendo-se a regra de que o acessório segue o principal, passando, pois, a pertencer ao dono da coisa principal o acessório que aderir a ela.

Ocorre acessão imobiliária quando há um acréscimo ao imóvel de outrem, aumentando desta forma o âmbito de sua propriedade e valor. O ordenamento jurídico brasileiro entende por bem deixar a propriedade ao titular do bem principal, visando evitar o condomínio, permitindo quando possível o ressarcimento ao proprietário do bem prejudicado, visando evitar o enriquecimento sem causa.

O ordenamento jurídico brasileiro classifica a acessão em cinco modalidades, quais sejam, formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo e construções e plantações em terreno alheio.

No tocante à acessão por formação de ilhas ressalte-se que:

A formação de ilha no leito dos rios não navegáveis dá origem à propriedade dos titulares das margens ribeirinhas na proporção de suas testadas: *insuna in flumine nata*. O fenômeno pode decorrer da sedimentação paulatina que faz nascer a ilha ou pelo rebaixamento de águas que coloca o solo à mostra no leito do rio. As ilhas formadas no meio do rio são consideradas acréscimos aos terrenos ribeirinhos. Divide-se o rio pela linha da metade do álveo, fracionando-se a ilha em duas partes. (VENOSA, 2008, p. 180).

O Art. 1.249 do Código Civil estabelece regras de como os proprietários dos terrenos ribeirinhos podem tornar-se senhores das porções de terra surgidas através da formação de ilhas:

Art. 1249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:  
I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevivendo aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;  
II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;  
III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Com base nas informações ora expostas percebe-se que os proprietários de terrenos ribeirinhos, ou seja, aqueles terrenos localizados às margens de rios, podem vir a ser beneficiados pela formação de ilhas no leito dos rios, passando mesmo a serem proprietários destas ilhas, na proporção de suas testadas.

Sobre a aquisição da propriedade através da acessão por formação de aluvião, vale mencionar que, o Código Civil de 1916, em seu art. 538 definia aluvião da seguinte forma:

Art. 538. Os acréscimos formados por depósitos e aterros naturais, ou pelo desvio das águas dos rios, ainda que estes sejam navegáveis, pertencem aos donos dos terrenos marginais.

Já o atual Código Civil ao tratar da aquisição de propriedade através da acessão por formação de aluvião, dispõe em seu art. 1.250:

Art. 1.250. Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.

Parágrafo Único. O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.

Tecendo comentários acerca do dispositivo legal acima transcrito, Venosa expressa:

O vigente dispositivo procurou ser claro, em matéria de pouca aplicação, mas de grande importância, ao definir que a aluvião caracteriza-se pela formação sucessiva e imperceptível de terreno ao longo das margens. Suprime-se a referência à navegação no presente código. Suprime-se também a dicção do art. 539, que não diz respeito efetivamente a uma modalidade de aquisição de terreno. (2008, p. 182).

De acordo com a redação do art. 1.250 do Código Civil transcrito linhas atrás, percebe-se que a aluvião somente ocorre quando os acréscimos de terras que acabam por dar origem a um aumento da propriedade imóvel dos donos dos terrenos marginais se dá de forma natural, sucessiva e imperceptivelmente. Assim sendo, não é considerada aluvião o acréscimo de terras decorrente da atividade humana.

Caracteriza-se a aluvião em própria e imprópria, sendo própria aquela proveniente do acréscimo de porções de terra à determinada propriedade imóvel, e imprópria a decorrente do afastamento das águas.

Outra modalidade de aquisição da propriedade é a acessão por avulsão. De acordo com a redação do art. 19 do Código de Águas (Decreto nº 24.643/34), ocorre avulsão, “quando a força súbita da corrente arranca uma parte considerável de um prédio, arrojando-a sobre outro prédio”.

A avulsão ocorre quando uma parte considerável de terra é arrancada de um imóvel para outro em virtude de uma força natural súbita.

Nos termos do art. 1.251, *caput*, do CC, quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado. (TARTUCE, 2011, p. 820).

A avulsão diferencia-se da aluvião, vez que na avulsão a porção de terra arrancada continua a pertencer ao seu proprietário até que seja escoado o prazo decadencial, prazo este de um ano, sem mencionar que na avulsão, a porção de terra desgarrada é reconhecível em razão de seu desprendimento violento.

O Código Civil brasileiro define a avulsão em seu art. 1.251:

Art. 1.251. Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.

Parágrafo único. Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.

Ao tratar da acessão por álveo abandonado, Venosa menciona que:

A regra é que o álveo abandonado (*alveus derelictus*), particular ou público, pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, na proporção das testadas até o meio do álveo (art. 1.252). Cuida-se de situação em que o curso de água seca ou se desvia. (2008, p. 184).

É possível notar que a acessão por álveo abandonado ocorre quando o trecho de terra por onde corria o rio seca ou é desviado, deste fenômeno, surge para os proprietários ribeirinhos o direito de propriedade sobre a extensão de terra por onde corria o rio, proporcionalmente as suas testadas.

O art. 1.252 do Código Civil prevê:

Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

A aquisição da propriedade por acessão através de construções e plantações é decorrente da conduta humana, sendo mesmo uma acessão de móvel a imóvel.

Tartuce, ao tratar da acessão por construções e plantações, enfatiza:

Além das acessões naturais, o CC/2002 trata, como formas de aquisição originária da propriedade imóvel, das acessões artificiais, relativas às plantações e construções (arts. 1.253 a 1.259). Como regra fundamental, dispõe o art. 1.253 que toda construção ou plantaço existente em um terreno presume-se relativamente feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário. Em suma, as construções e as plantações têm natureza acessória, uma vez que constituem bens imóveis por acessão física artificial, seguindo a sorte do principal. (2011, p. 823).

Por se tratar a acessão por construções e plantações de presunção *juris tantum*, faz-se necessário verificar os casos em que as construções e plantações não pertencem, comprovadamente, ao proprietário do solo a que se incorporam.

As hipóteses em que pode ocorrer a construção ou plantaço são as seguintes: quando a sementeira, plantaço, ou construção é feita em terreno próprio, com materiais alheios; a sementeira, plantaço ou construção é feita em terreno alheio com materiais próprios; a sementeira, plantaço ou construção é feita em terreno alheio, com materiais alheios.

As três hipóteses ora listadas são solucionadas pelo Código Civil, mais especificamente pelos arts. 1.254, 1.255 e 1.257, *in verbis*:

Art. 1254. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.

Art. 1255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantaço exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Art. 1257. O disposto no artigo antecedente aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.

Parágrafo único. O proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador ou construtor.

No caso de quem semeia, planta ou constrói em terreno próprio com materiais alheios, adquire a propriedade dos materiais utilizados, embora tenha de pagar o valor das coisas utilizadas ao seu proprietário e, em agindo de má-fé, deve ainda pagar perdas e danos ao proprietário dos materiais.

No caso do semeador, plantador ou construtor que é proprietário dos materiais mas os utiliza em terreno alheio, conforme o que dispõe o *caput* do art. 1.255 do Código Civil, perde para o proprietário do terreno os bens por ele utilizados, surgindo, por tal fato, o direito de ser indenizado pelos materiais perdidos, desde que estivesse de boa-fé. Não sendo este o caso, pode ele ser constrangido a deixar o terreno alheio por ele utilizado no estado anterior (*status quo ante*), além de pagar pelos prejuízos advindos ao proprietário do terreno.

Por outro lado, conforme o que determina o parágrafo único do art. 1.255 do Código Civil acima transcrito, em sendo o caso em que o valor da plantação ou construção seja de valor consideravelmente superior ao do terreno, o indivíduo que, utilizando materiais próprios, e agindo de boa-fé, plantou ou construiu em terreno alheio, passará a ser proprietário do solo, mediante, caso não haja acordo, pagamento de indenização fixada judicialmente.

Na hipótese de determinada pessoa, valendo-se de materiais alheios, plantar, semear ou construir, em terreno também alheio, expõe Venosa:

Na terceira hipótese enunciada, tanto os bens como o imóvel são alheios (art. 1.257). Os materiais passam a pertencer inelutavelmente ao proprietário do solo. Se o semeador, plantador ou construtor estava de boa-fé, tem direito a receber o valor dos bens móveis. Nada deve receber se estava de má-fé. Acrescenta o parágrafo único do art. 1.257 que o proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização, quando não puder receber do plantador ou construtor. (2008, p. 187).

Interessante mencionar neste momento a situação prevista pelo art. 1.256 do Código Civil que determina que, se ambos estiverem agindo de má-fé, o proprietário do imóvel adquirirá os acréscimos, devendo, por tal fato, ressarcir o valor das acessões:

Art. 1256. Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.  
Parágrafo único. Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua presença e sem impugnação sua.

Questão de grande importância acerca da acessão por construções ou plantações é no tocante às construções feitas em imóvel alheio. O Código Civil de 2002, em seu art. 1.258, dispõe:

Art. 1258. Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.

Parágrafo único. Pagando em décuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção.

Viana (*apud* VENOSA, 2008), enfatiza que:

Na disposição do artigo em estudo encontramos solução mais justa, em que pese a fixação de percentual não fosse o mais adequado. Melhor fora que se deixasse ao exame do caso concreto saber o caminho a ser tomado. De qualquer forma temos uma solução mais justa.

Percebe-se da leitura do art. 1.258 do Código Civil que, caso a construção feita parcialmente em terreno alheio ultrapasse a vigésima parte do referido terreno, o construtor de boa-fé adquire a propriedade do solo invadido, desde que o valor da construção exceda o valor da parte invadida e, deve indenização ao proprietário do imóvel invadido, no valor da mesma parte e da desvalorização do remanescente. Em agindo de má-fé, os requisitos acima listados se mantêm, embora o construtor de má-fé tenha de pagar a indenização em décuplo ao proprietário do imóvel invadido, sem mencionar que tal hipótese somente irá ocorrer, caso a porção invasora da construção não puder ser demolida.

Caso o parte da construção que invadiu terreno alheio seja superior à vigésima parte deste, dispõe o art. 1.259 do Código Civil:

Art. 1259. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde

por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.

Ainda tratando das modalidades de aquisição da propriedade, há a usucapião, que consiste em forma de aquisição originária da propriedade. Este instituto consiste na aquisição da propriedade, que pode ser móvel ou imóvel, através da posse suficientemente prolongada, desde que atendidos determinados requisitos legais. Assim sendo, a usucapião consiste na aquisição da propriedade de determinado bem que se encontra em poder de determinada pessoa, por um determinado lapso temporal, atendidas algumas condições específicas.

A usucapião é termo proveniente do latim *usucapio*, que deriva de *capere* (tomar) e de *usus* (uso), tomar pelo uso. Tal instituto é historicamente reconhecido, exemplo disto é que na Lei das XII Tábuas já havia menção ao mesmo no sentido de que, quem possuísse por dois anos um imóvel ou por um ano um bem móvel se tornaria seu proprietário (VENOSA, 2008). A usucapião, na época do Império Romano, era aplicável apenas aos cidadãos romanos, vez que instituto do *jus civile*, ficando excluídos, portanto, os escravos, os estrangeiros e as mulheres

A usucapião, como já mencionado linhas atrás, consiste em modalidade de aquisição originária da propriedade, vez que a posse prolongada concede direito ao usucapiente ao bem cuja posse detém, sem, entretanto, ter qualquer relação jurídica com o anterior proprietário do bem.

Quanto aos fundamentos da usucapião, destaque-se que:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição. Observa Serpa Lopes (1964, v. 6:544) a esse respeito que, '*encarado sob este aspecto, o usucapião pode ser admitido na lei sem vulneração aos princípios de justiça e equidade*'. (VENOSA, 2008, p. 192).

Pode-se conceituar a usucapião como sendo um modo de aquisição da propriedade, e de outros direitos reais, tais como, usufruto, uso, habitação, enfiteuse, que ocorre pela posse prolongada do bem, atendidos alguns requisitos legais.

Uma vez que não há qualquer vínculo jurídico entre o usucapiente e o anterior proprietário do bem, a usucapião é classificada como modalidade originária de aquisição da propriedade.

A usucapião consiste mesmo em um direito novo, autônomo, desvinculado de qualquer ato negocial com o anterior proprietário do bem usucapido, tanto que neste instituto o transmitente do objeto da usucapião não é o primitivo proprietário, mas sim a autoridade judiciária que reconhece e declara a aquisição do bem por usucapião em sentença (DINIZ, 2004).

A sentença judicial que reconhece a usucapião não é uma sentença constitutiva, vez que não cria para o usucapiente o direito de propriedade sobre o bem por ele ocupado por longo lapso temporal, mas sim sentença declaratória, tendo em vista que ela tão simplesmente declara que o usucapiente, detém a propriedade do bem por ele ocupado. Tal sentença serve de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, fazendo com que o usucapiente passe para o seu nome o imóvel por ele até então usucapido, passando assim a ser seu proprietário, não apenas de fato, mas também de direito.

Ao tratar sobre este, Tartuce diz que a usucapião:

[...] Constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade). A usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião. (2011, p. 825).

O Código Civil de 2002, em seus arts. 1.238 a 1.244, dispõe sobre a usucapião. Em virtude destes dispositivos legais, o decurso do tempo, unido à ação humana, torna-se um fator de aquisição ou elemento de perda de um direito. De perda para o proprietário inerte, que deixou o tempo escorrer sem se opor à posse de terceiros em sua propriedade e de ganho para o usucapiente, que durante determinado lapso temporal permaneceu na posse do bem.

Um dos fundamentos da usucapião é o de garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo que após decorrido não é mais possível alegar, o anterior proprietário do bem, que a posse do usucapiente contenha vícios ou mesmo ausência de título, passando a partir de então a ser o usucapiente reconhecido como proprietário do bem por ele até então ocupado.

Importante que se frise que para ocorrer a usucapião, faz-se necessário que sejam atendidos alguns requisitos, tais como: que o usucapiente seja capaz; que o bem seja suscetível de ser usucapido; que haja posse do bem pelo usucapiente; lapso temporal suficiente; a existência de sentença judicial declaratória; justo título; boa-fé. A posse pela usucapião deverá ser exercida com animus de dono, de forma mansa e pacífica, contínua e publicamente, durante o lapso temporal estabelecido em lei (DINIZ, 2004).

Em outras palavras, para que haja a usucapião, é necessário que a posse do usucapiente sobre o bem seja: com a intenção de dono, ou seja, que haja, com relação ao bem por ele possuído, como se dono fosse; posse mansa e pacífica, ou seja, exercida sem contestação do seu proprietário, ou de quem tenha sobre o bem legítimo interesse, contra quem pretende usucapir o mesmo; contínua, isto é, exercida sem intermitência ou intervalos; pública, de modo que os vizinhos do imóvel saibam que o usucapiente detém a posse sobre aquele imóvel; exercida por lapso temporal estabelecido em lei, tempo este previsto nos arts. 1.238 a 1.244 do Código Civil.

Ainda no tocante às modalidades de aquisição da propriedade vale mencionar a aquisição por sucessão hereditária, consistindo mesmo em modalidade derivada de aquisição da propriedade, pois:

A sucessão hereditária depende do fato da morte. A morte de um titular de um patrimônio determina a sucessão. O fato da morte, fato jurídico, indica o momento em que *'o domínio e a posse da herança transmitem-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários'* (art. 1.572 do Código de 1916). O presente Código aduz que *'a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários'* (art. 1.784). Nesse caso, herança guarda a noção de patrimônio que se transmite aos herdeiros com a morte do autor da herança. (VENOSA, 2008, p. 212).

Aqui a propriedade é adquirida por *causa mortis*, ou seja, com a morte do *de cuius*, os seus bens são passados aos seus herdeiros, que podem ser necessários ou testamentários.

Assim sendo, os herdeiros do *de cuius* passam a ser proprietários dos bens que ele os deixou. Esta é uma modalidade derivada de aquisição da propriedade, tendo em vista que há relação jurídica entre o anterior e o atual proprietário dos bens, mesmo por que o *de cuius*, deixou seus bens aos seus herdeiros, passando para os mesmos, a propriedade de seus bens.

### 1.3 A Usucapião Enquanto Prescrição Aquisitiva

Como já afirmado em momento anterior, a posse prolongada no tempo pode levar à aquisição da propriedade, desde que sejam atendidos os requisitos legais, consistindo mesmo a usucapião em modo originário de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada.

O direito romano já a considerava como um modo aquisitivo do domínio em que o tempo figura como elemento precípua. A própria etimologia da palavra indica isso: *cipio* significa ‘tomar’ e *usu* quer dizer ‘pelo uso’. Entretanto, ‘tomar pelo uso’ não era obra de um instante; exigia, sempre, um complemento de cobertura sem o qual esse *cipio* nenhum valor ou efeito teria. Consistia esse elemento no fator tempo. (DINIZ, 2004, p. 156).

Percebe-se que o instituto da usucapião é mais antigo que a Lei das XII Tábuas. Em verdade, a usucapião é instituto muito mais antigo que a lei ora referida.

A Lei das XII Tábuas traz em seu corpo a primeira manifestação da usucapião, caracterizando-se por uma posse prolongada durante o tempo estabelecido em lei, que no caso da lei em comento, era de dois anos para imóveis e de um ano para móveis, tendo posteriormente tais prazos sido dilatados para imóveis dez anos entre presentes e vinte anos entre ausentes, sendo posteriormente exigido que a posse do usucapiente fosse apoiada em um justo título e boa-fé.

Interessante mencionar que, o prazo para usucapir bens móveis presente na Lei das XII Tábuas, que era de um ano, era aplicável também às mulheres, vez que o *usus* também era uma das formas de matrimônio na antiga Roma.

Em Roma surgiu para o instituto da usucapião “um processo geral conhecido com a denominação de *praescriptiones*, donde a designação *praescriptio longi temporis*, em virtude do relevante papel desempenhado pelo longo tempo.” (DINIZ, 2004)

Ao tratar sobre a *praescriptio* enfatiza Venosa:

A chamada *praescriptio*, assim denominada porque vinha no cabeçalho de uma fórmula, era modalidade de exceção, meio de defesa, surgido posteriormente à *usucapio*, no Direito Clássico. Quem possuísse um terreno provincial por certo tempo poderia repelir qualquer ameaça a sua propriedade pela *longi temporis praescriptio*. Essa defesa podia ser utilizada tanto pelos cidadãos romanos como pelos estrangeiros. A prescrição era de 10 anos contra presentes (residentes na mesma cidade) e 20 anos entre ausentes (residentes em cidades diferentes). Nesse período clássico do Direito Romano, convivem ambos os institutos. No período pós-clássico, introduziu-se forma especial de usucapião, a *longissimi temporis praescriptio*, que os juristas modernos assimilaram como usucapião extraordinário. Nessa modalidade, quem possuísse por 40 anos, de boa-fé, mas sem justa causa, poderia defender-se com essa exceção. (2008, p. 191).

Na época de Justiniano, foram fundidas as regras da *longi temporis praescriptio* com as da usucapião, preponderando as da usucapião sobre as daquela, embora a *longi temporis praescriptio* não tenha deixado de exercer sua influência, mesmo porque o termo usucapião designava a aquisição da propriedade pelo longo exercício da posse.

Em momento histórico posterior (DINIZ, 2004), o imperador Teodósio, o Jovem, designou uma nova instituição, proveniente da extensibilidade da prescrição, qual seja, a *praescriptio longissimi temporis*, instituição esta não de caráter aquisitivo da propriedade, mas sim de caráter extintivo das ações. Sob o vocábulo da *praescriptio longissimi temporis*,

[...] surgiram duas instituições jurídicas: a primeira de caráter geral destinada a extinguir todas as ações e a segunda, um modo de adquirir, representado pela antiga usucapião. Ambas as instituições partiam do mesmo elemento: a ação prolongada do tempo.” (DINIZ, 2004, p. 157).

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, pelo possuidor, desde que atendidos determinados requisitos legais (VENOSA, 2008). Tal aquisição de propriedade consiste justamente na usucapião, que é modo de aquisição originária da propriedade, seja ela móvel ou imóvel.

Vale mencionar neste momento que a usucapião, em todas as suas modalidades, deve obedecer de forma taxativa, os requisitos exigidos em lei.

Destaque-se ainda que a usucapião não é apenas um modo de aquisição da propriedade de móveis ou imóveis, sendo mesmo estendida à aquisição de outros direitos reais, tais como o usufruto, a habitação, o uso e as servidões.

O Código Civil de 2002, seguindo os princípios esculpidos na Constituição Federal brasileira, instituiu regras à função social da posse e da propriedade, que garantem à sociedade uma utilidade social. Desta forma, a prescrição aquisitiva tem o condão de dar à coletividade paz social perante a transformação da situação de fato em direito.

No que respeita à prescrição aquisitiva, há divergência entre os doutrinadores, tanto estrangeiros e pátrios, quanto ao modo de aquisição da usucapião ser originária ou derivada. A maioria dos doutrinadores, a exemplo de Venosa (2008), Maria Helena Diniz (2004), José Carlos Moreira Alves (2010), dentre outros, entendem ser a usucapião forma originária de aquisição da propriedade, em virtude do fato de que o usucapiente surgir como primeiro titular do bem, por não existir qualquer vínculo jurídico entre o usucapiente e o antigo proprietário do bem.

Neste sentido afirma Diniz:

A usucapião é um direito novo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto assim que o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião. (2004, p. 159).

Por seu turno, a parte da doutrina que entende ser a usucapião modalidade derivada de aquisição da propriedade, é o caso de Caio Mário da Silva Pereira (2001), apoia-se no fato de que a negligência ou a inércia do proprietário com a não utilização da coisa, não fazendo oposição ao terceiro que está de posse de seu bem, não faz gerar direito novo, vez que, ele se mantém proprietário do bem até o momento em que é reconhecido o direito do novo proprietário.

Os institutos da *praescriptio* e da *usucapio*, desde a sua fusão pelo imperador Justiniano, sofreram severas alterações. Tal fusão realizada por Justiniano gerou a utilização da denominação *usucapio*, para a usucapião de bens móveis, e *praescriptio*, para a usucapião de bens imóveis.

Ocorre que, a utilização de tais denominações evidenciam-se errôneas, vez que, apesar de serem institutos afins, por possuírem a mesma natureza jurídica, estando mesmo

sujeitos aos mesmos requisitos, quais sejam: lapso temporal suficiente e inércia do proprietário do bem, a usucapião gera direitos, enquanto que a *praescriptio* extingue pretensões.

A prescrição é um meio de adquirir um direito ou de se liberar de uma obrigação. A prescrição aquisitiva distingue-se da prescrição extintiva. Aquela pertence ao ramo dos direitos reais, é a usucapião dos romanos, esta, por sua vez, é considerada parte do direito das obrigações.

Ocorre que, é possível perceber que tal distinção é puramente lógica. Ora, na prescrição há sempre um patrimônio que se perde e um que aumenta.

É o que acontece caso o proprietário de determinado bem não reivindica sua coisa do possuidor usucapiente em tempo hábil, acaba por perder a sua propriedade, o possuidor, por seu turno, adquire a propriedade do referido bem, aumentando assim o seu patrimônio.

Nesta linha de pensamento, um só adquire a propriedade de determinado bem, porque o outro perdeu a sua, sem tal perda, a aquisição seria inconcebível.

Pode-se definir a prescrição aquisitiva como uma energia criadora de direitos reais, especialmente da propriedade, operando no sentido de transformar uma situação fática em realidade jurídica. A prescrição extintiva, por seu turno, pode ser definida como uma força extintiva da ação e de todos os recursos de defesa de que se achava o direito de propriedade provido inicialmente (BEVILAQUA, 2003).

#### 1.4 Espécies de Usucapião

Quatro são as espécies de usucapião previstas no Código Civil, quais sejam: usucapião ordinária, extraordinária, urbana e especial ou *pro labore*.

O art. 1.238 do Código Civil brasileiro dispõe acerca da usucapião extraordinária:

Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Comentando acerca do dispositivo legal ora em tela, destaca Venosa:

O usucapião extraordinário, de quinze anos, tal como está prescrito no *caput*, independe de título e boa-fé. Com isso se identifica com o usucapião extraordinário do antigo Código. No entanto, há modalidade de usucapião para aquisição do imóvel em dez anos disciplinado no parágrafo do dispositivo e que também independe de título e boa-fé. Desse modo, temos no mais recente diploma duas modalidades de usucapião extraordinário, com dois prazos diversos. Tal como se apresenta na dicção legal, o prazo do usucapião, que independe de título e boa-fé, fica reduzido a dez anos, possibilitando a aquisição da propriedade quando o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou quando nele houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Esta última hipótese, por sua natureza, dirige-se para o imóvel rural, mas não exclui a aplicação também para o imóvel urbano. (2008, p. 201).

É de fácil percepção que, na usucapião extraordinária, não se exige do usucapiente a existência de justo título e boa-fé durante o lapso temporal que durou a sua posse sobre o bem usucapido.

Diniz enumera os requisitos da usucapião extraordinária:

São, portanto, seus requisitos: a) a *posse* pacífica, ininterrupta, exercida com *animus domini*; b) o decurso do prazo de 15 anos (RT, 556:105) ou de 10 anos, se o possuidor estabeleceu no imóvel sua moradia habitual ou nela efetuou obras ou serviços de caráter produtivo. Considera-se o efetivo uso do bem de raiz possuído como moradia e fonte de produção (posse-trabalho) para fins de redução do prazo para usucapião; c) a presunção *júris et de jure* de boa-fé e justo título, que não só dispensam a exibição desse documento, como também proíbem que se demonstre sua inexistência. Como bem acentuou Sá Pereira, esta usucapião não tolera a prova de carência do título. O usucapiente terá, simplesmente, que provar uma coisa: sua posse; d) a sentença judicial declaratória da aquisição do domínio por usucapião, que constituirá o título que deverá ser levado ao registro imobiliário, para registro. (2004, p. 168).

O Código Civil brasileiro, em seu art. 1.242, disciplina a usucapião ordinária:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestavelmente, com justo título e boa-fé, o possuir, por dez anos.  
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

A usucapião ordinária apresenta os seguintes pressupostos: posse mansa, pacífica e ininterrupta, exercida com *animus domini*; decurso de lapso temporal de dez anos ou de cinco anos; justo título formalizado e registrado, ainda que contendo alguma irregularidade ou vício, e boa-fé, ou seja, ignorância de obstáculos ou defeitos que obstam a sua aquisição; e por fim, sentença judicial declaratória da aquisição do domínio, vez que, apesar de o usucapiente ter o seu direito assegurado por um título preexistente, ele pode mover ação de usucapião para tornar livre de quaisquer dúvidas o seu direito, devendo a sentença ser levada a assento no registro imobiliário.

Além das espécies já mencionadas, existem no ordenamento jurídico brasileiro alguns tipos de usucapião tidos como especiais. Este é o caso da usucapião urbana e a usucapião *pro labore*.

Em se tratando da usucapião urbana, também chamada de usucapião *pro habitazione* ou *pro misero*, o art. 183 da Constituição Federal dispõe que:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º. Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O Código Civil brasileiro em seu art. 1.240 adota redação semelhante à do dispositivo constitucional ora referido.

É possível perceber através da redação dos dois dispositivos acima mencionados, que a usucapião urbana tem o condão de preservar a função social da propriedade, reconhecendo o direito de propriedade àquele que, não sendo proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, tenha permanecido com a posse de determinado imóvel urbano por cinco anos, utilizando o referido imóvel para a sua moradia e de sua família.

Outra espécie de usucapião especial é a usucapião rural ou *pro labore*. Acerca desta usucapião ensina Lisboa:

*Usucapião pro labore* é forma de aquisição da propriedade imóvel pelo decurso do tempo em virtude de atividade produtiva ali realizada pelo seu possuidor. Assim como o *usucapião habitacional*, o *usucapião pro labore* é figura da mais alta relevância, que bem reflete o direito fundamental da propriedade vinculada ao exercício da sua função social. (2005, p. 237).

A Constituição Federal dispõe em seu art. 191 que:

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 moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.  
Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Do dispositivo acima colacionado é possível notar como ocorre a usucapião especial rural ou *pro labore*, dispondo desde o lapso temporal necessário para que o usucapiente possa adquirir o domínio do imóvel rural por ele ocupado, até o tamanho limite da área que o referido imóvel deve ter para que seja cabível a usucapião sobre o mesmo, bem como os imóveis que não estão sujeitos a esta espécie de usucapião.

Esta modalidade de usucapião, como é fácil notar, leva em conta a produtividade e a moradia na terra além, obviamente, da posse e do tempo.

Para ambas as modalidades de usucapião especial acima mencionadas, *pro habitazione* e *pro labore*, há o requisito de que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural, bem como que ele não tenha sido beneficiado por usucapião da mesma natureza em momento anterior. Neste sentido dispõe Venosa:

O usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, em qualquer local do território nacional. Essa prova negativa é de difícil realização na prática e dependerá, no mais das vezes, de simples declaração dos interessados. Essa dicção legal é restritiva e não se aplica a outros direitos reais: nada impede que o usucapiente seja, por exemplo, usufrutuário de outro bem imóvel. Outro requisito legal também é que o interessado não tenha sido beneficiado por usucapião dessa natureza anteriormente. Para evidenciar esse requisito, será necessária prova documental. (2008, p. 205).

O Estatuto das Cidades, em seu art. 10, introduz no ordenamento jurídico brasileiro mais uma espécie de usucapião, qual seja, a usucapião coletiva, sendo a seguinte a sua redação:

Art. 10. A áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

O Código Civil, no § 4º do seu art. 1.228, dispõe sobre esta modalidade de usucapião:

Art. 1228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

(...)

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

A redação do dispositivo ora em tela, em conformidade com o art. 10 do Estatuto das Cidades, visa:

[...] atingir populações de baixa renda, embora a lei não diga o que se entende por baixa renda. A lei cria, portanto, modalidade de usucapião coletivo, atendendo à pressão social das ocupações urbanas. Possibilita que a coletividade regularize a ocupação, sem os entraves e o preço de uma ação individual de usucapião. (...) A lei exige que a área tenha mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, com ocupação coletiva, sem identificação dos terrenos ocupados. Na prática, até que os terrenos podem ser identificados; ocorre que essa identificação mostra-se geralmente confusa ou inconveniente nesse emaranhado habitacional. Note também que a área deve ser particular, pois a Constituição da República é expressa em proibir o usucapião de terras públicas. (VENOSA, 2008, p. 207).

É possível notar que o dispositivo do Estatuto das Cidades e o do Código Civil, apesar de tratarem sobre a mesma modalidade de usucapião, cada dispositivo tem um enfoque

diverso. Em ambos os dispositivos é possível notar a busca pelo sentido social da propriedade, qual seja, sua utilização coletiva. Entretanto, no dispositivo do Estatuto das Cidades, os habitantes do bem usucapido pedem a declaração de propriedade judicialmente, já no dispositivo do Código Civil, os usucapietes são mesmo demandados em ação reivindicatória proposta pelo proprietário do bem, vindo a apresentar a posse e demais requisitos como matéria de defesa ou em reconvenção, pedindo o domínio da área usucapida.

Interessante mencionar que, após a sentença que declare o domínio da área usucapida por determinado grupo de pessoas, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, a cada possuidor será destinada uma fração ideal do terreno. Nesta modalidade de usucapião instituída pelo Estatuto das Cidades:

[...] a lei determina que o juiz atribuirá igual fração ideal do terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas (art. 10, § 3º). (VENOSA, 2008, p. 208).

Além das modalidades de usucapião já mencionadas linhas atrás, há uma nova modalidade de usucapião, inserida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 12.424/2011, que alterou a Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

O objeto central desta lei é o de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil seiscentos e cinquenta reais), compreendendo ainda o Programa Nacional de Habitação Urbana e o Programa nacional de Habitação Rural.

Além dos dispositivos voltados ao atendimento de seu objeto central acima referido, a Lei nº 12.424/2011 trouxe em suas linhas uma nova modalidade de usucapião, modalidade esta denominada de usucapião por abandono do lar ou mesmo usucapião familiar.

Tal instituto foi introduzido no Código Civil brasileiro, figurando como o art. 1.240-A, sendo esta a sua redação:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> (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.

§ 2º VETADO.

De acordo com a redação do dispositivo legal acima transcrito, em caso de abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, o consorte abandonado, após passados dois anos, ininterruptamente e sem oposição, com a posse direta do imóvel de propriedade do casal, adquirirá a propriedade integral do referido imóvel, desde que o utilize para a sua moradia ou de sua família, bem como não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

É de fácil percepção que, nesta modalidade de usucapião, da mesma forma que na usucapião especial urbana e na especial rural, o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural, bem como não ter sido o usucapiente beneficiado, em momento anterior, por usucapião de mesma natureza, vez que, da leitura do § 1º do dispositivo ora em comento, percebe-se que tal instituto somente poderá ser aplicado uma única vez.

Essa nova modalidade de usucapião, na verdade, é o aspecto principal de análise desta pesquisa, consoante se constata nos capítulos seguintes.

## CAPÍTULO 2 – A FAMÍLIA E SUAS RELAÇÕES PATRIMONIAIS

Todo ser humano está ligado à sua família. É no seio da família que o indivíduo tem as suas primeiras experiências de vida, que acabam por prepará-lo para a vida em sociedade.

O psicanalista Jaques Lacan neste sentido afirma:

Entre todos os grupos humanos, a família desempenha um papel primordial na transmissão da cultura. Se as tradições espirituais, a manutenção dos ritos e dos costumes, a conservação das técnicas e do patrimônio são com ela disputados com outros grupos sociais, a família prevalece na primeira educação, na repressão dos instintos, na aquisição da língua acertadamente chamada de materna. (1985, p. 13).

E acrescenta:

Ela estabelece deste modo, entre as gerações, uma continuidade psíquica cuja causalidade é de ordem mental. (1985, p. 13).

Este segundo capítulo irá tratar da família no ordenamento brasileiro e suas relações patrimoniais. Num primeiro momento será feita uma análise sobre a família sob o enfoque da Constituição Federal de 1988, posteriormente serão abordados os reflexos patrimoniais nas relações familiares bem como o princípio do protecionismo da família. Por fim, versar-se-á acerca dos vários regimes de bens reconhecidos pelo ordenamento nacional, regimes estes aplicados às relações familiares, sejam elas provenientes do matrimônio ou mesmo da união estável.

### 2.1 A Família na Constituição Federal de 1988

O legislador constituinte de 1988 positivou o que já havia se consolidado na sociedade, ampliando assim o conceito de família, protegendo, de forma igualitária, todos os seus membros.

É bem verdade que a mudança na concepção de família não surgiu com a Constituição de 1988, entretanto, a Lei Maior codificou os valores que haviam se sedimentado

na sociedade, reconhecendo desta forma a evolução da sociedade, bem como o fenômeno das uniões de fato.

Alguns doutrinadores, a exemplo de Lôbo (2009), entendem que o estudo do Direito de Família deve ser feito a partir de uma perspectiva civil-constitucional, pois:

As constituições brasileiras reproduzem as fases históricas que o país viveu, em relação à família, no trânsito do Estado liberal para o Estado social. As constituições de 1824 e 1891 são marcadamente liberais e individualistas, não tutelando as relações familiares. Na Constituição de 1891 há um único dispositivo (art. 72, parágrafo 4º) com o seguinte enunciado: 'A República só reconhece o casamento civil, cuja celebração será gratuita'. Compreende-se a exclusividade do casamento civil, pois os republicanos desejavam concretizar a política de secularização da vida privada, mantida sob o controle da igreja oficial e do direito canônico durante a Colônia e o Império.

Em contrapartida, as Constituições do Estado social brasileiro (de 1934 a 1988) democrático ou autoritário destinaram à família normas explícitas. A Constituição democrática de 1934 dedica todo um capítulo à família, aparecendo pela primeira vez a referência expressa à proteção especial do Estado, que será repetida nas constituições subsequentes. Na Constituição autoritária de 1937 a educação surge como dever dos pais, os filhos naturais são equiparados aos legítimos e o Estado assume a tutela das crianças em caso de abandono pelos pais. A Constituição democrática de 1946 estimula a prole numerosa e assegura assistência à maternidade, à infância e à adolescência. (LÔBO, 2009, p. 6).

A família tem assumido um local, com o passar do tempo, cada vez de maior destaque nas constituições brasileiras, ganhando mesmo proteção estatal, proteção esta também presente na Constituição Federal de 1988.

O § 8º do art. 226 da Constituição federal brasileira prevê a assistência que o Estado prestará à família, tal assistência devendo se concretizar através de cada membro integrante da família. Assim sendo, a Constituição Federal, com esta nova concepção de família por ela adotada, passou a ensejar a proteção dos membros da família até mesmo ante a própria entidade familiar.

A perspectiva civil-constitucional do Direito de Família brasileiro engloba valores e princípios por demais abrangentes, alcançando mesmo direitos fundamentais, tais como a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF); isonomia, no momento em que reafirma a igualdade de direitos e deveres do homem e da mulher, bem como o tratamento igualitário dos filhos (art. 5º, I, CF); a solidariedade social (art. 3º, I, CF); e, por fim, a afetividade, que neste contexto, adquire dimensão jurídica.

A Constituição Federal de 1988 representou verdadeira inovação na concepção de família. O texto constitucional brasileiro entende hoje que a família não é proveniente, necessariamente, do casamento formal, podendo mesmo ser fruto de uma união estável entre um homem e uma mulher, ou mesmo entre pessoas do mesmo sexo, união homoafetiva, bem como a família constituída por somente um dos pais e seus descendentes, denominada família monoparental, sendo tais entidades familiares reconhecidas e protegidas pelo Estado.

No texto atual da Constituição brasileira são reconhecidas três modalidades de constituição de família, sendo, a família formada pelo casamento, seja ele civil ou religioso com efeitos civis; pela união estável, seja ela entre um homem e uma mulher ou de pessoas do mesmo sexo e; a família formada por qualquer dos pais e seus descendentes.

Importante que se diga que o casamento permanece como meio básico de consolidação da família, não tendo sido suprimido pelo reconhecimento constitucional da união estável, mesmo porque o próprio texto constitucional prevê que deve ser facilitada a conversão da união estável em casamento (art. 226, § 3º).

Nos moldes da Constituição de 1988, percebe-se que a família possui uma função social que consiste em “permitir, em uma visão filosófica-eudemonista, a cada um dos seus membros, a *realização dos seus projetos pessoais de vida.*” (STOLZE E PAMPLONA, 2011, p. 61).

O papel desempenhado pela família, sob a luz da Constituição Federal de 1988 tornou-se mais nítido, não é mais o da estabilização, a todo custo, do matrimônio, mas sim prezar pelo bem estar dos membros da família, em sua dimensão existencial e familiar, visando a realização dos projetos pessoais de cada um. Assim sendo, passa a pessoa humana a ser especial destinatária das normas do Direito de Família.

Assim, as relações familiares:

Passaram a ser funcionalizadas em razão da dignidade de cada partícipe. A efetividade das normas constitucionais implica a defesa das instituições sociais que cumprem o seu papel maior. A dignidade da pessoa humana, colocada no ápice do ordenamento jurídico, encontra na família o solo apropriado para o seu armazenamento e desenvolvimento, daí a ordem constitucional dirigida ao Estado no sentido de dar especial e efetiva proteção à família, independentemente da sua espécie. Propõe-se, por intermédio da repersonalização das entidades familiares, preservar e desenvolver o que é mais relevante entre os familiares: o afeto, a solidariedade, a união, o respeito, a confiança, o amor, o projeto de vida comum, permitindo o pleno desenvolvimento pessoal e social de cada partícipe, com base em idéias pluralistas, solidárias, democráticos e humanistas. (GAMA, 2003, p. 520).

Partindo-se do novo ponto de vista constitucional, a família não é mais tratada pelo ordenamento nacional como sendo aquelas relações familiares provenientes unicamente do casamento, passando a ser consideradas como tal as relações familiares originadas através da união estável, bem como das chamadas famílias monoparentais, proporcionando o devido reconhecimento às relações familiares formadas fora do laço da oficialidade, passou-se, pois, a ser reconhecida como família a multiplicidade de vínculos que se identificam pelo afeto entre os seus componentes.

Partindo da análise dos arts. 226 a 230 da Constituição Federal brasileira, leciona Gustavo Tepedino (*apud* FARIAS e ROSENVALD, 2010, p. 38) que:

[...] a milenar proteção da família como instituição, unidade de produção e reprodução dos valores culturais, éticos, religiosos e econômicos, dá lugar à tutela essencialmente funcionalizada à dignidade de seus membros.

Evidente, pois, o fato de que a família, partindo da sua nova perspectiva civil-constitucional, trata-se de entidade de afeto e solidariedade, fundada em relações de índole pessoal, voltada para o crescimento da pessoa humana.

Necessário mencionar neste momento os princípios constitucionais que regem o moderno Direito de Família.

O primeiro deles é o da pluralidade das entidades familiares, deixando a Constituição Federal de ver o matrimônio como única forma de comunidade familiar, passando a concepção de família a ser alargada, permitindo assim o reconhecimento de outras entidades familiares, tais como a união estável e a família monoparental, com a mesma proteção jurídica que era concedida ao casamento.

O princípio da igualdade entre homem e mulher, no sentido de que ambos passam a ter os mesmos direitos e deveres perante a família.

Outro princípio a ser observado é o da igualdade entre os filhos, sejam eles havidos ou não dentro do casamento. Aqui fica evidente que, independentemente de serem fruto do mesmo matrimônio ou de uma relação extra-conjugal, os filhos terão exatamente os mesmos direitos, nos termos do que dispõe o art. 227, §6º da Constituição Federal. Partindo deste

princípio, mostra-se possível, por exemplo, a fixação de verba alimentar ao nascituro, garantindo a ele a mesma proteção direcionada ao restante da prole.

O planejamento familiar e paternidade responsável, nos termos do que dispõe a Constituição Federal no § 7º do art. 226, que atribui aos pais a responsabilidade de planejamento e conseqüente respeito aos laços familiares. Destarte, com base na Constituição, o Código Penal tipifica vários atos como crimes contra incapazes menores, atentados contra suas vidas e formas de tratamento violento e exacerbados. Também, cooperam para a proteção familiar, diga-se de passagem, o Estatuto do Idoso e o Estatuto da Criança e do Adolescente.

A Constituição Federal de 1988, tendo por base essa nova perspectiva sobre o Direito de Família, traz figuras inovadoras, são exemplo disso o fato de a mudança do sobrenome, no casamento poder ser utilizada tanto pelo homem quanto pela mulher, ou seja, tanto o homem como a mulher podem optar por adotar o sobrenome do outro quando do casamento, não sendo mais tal possibilidade aplicada somente à mulher. Outra figura que merece destaque é a facilitação da dissolução do casamento. Não há mais a necessidade de o casamento ser mantido a todo custo, podendo mesmo o casal, a partir do momento que passe a entender que o matrimônio já não lhes é tolerável, dissolver o casamento.

Ainda acerca dos princípios norteadores do moderno Direito de Família, pode-se afirmar que o princípio da *ratio* do casamento e da união estável, segundo o qual o fundamento básico da vida conjugal é a afeição e a necessidade da comunhão de vida; o princípio da igualdade jurídica dos consortes, princípio este que trata dos direitos e deveres dos cônjuges; o princípio da igualdade jurídica dos filhos, segundo o qual, independentemente de estes serem fruto ou não da relação conjugal, ou de relacionamento extra-conjugal, antigamente denominados filhos ilegítimos, possuem os mesmos direitos, devendo mesmo ser tratados de forma indistinta, é neste sentido a redação do art. 227, § 6º, CF e dos arts. 1.596 a 1.629, CC; o princípio da pluralidade familiar, segundo o qual passam a ser reconhecidas constitucionalmente outras modalidades de família diversas da proveniente do casamento, tais como a união estável e a família monoparental; o princípio da consagração do poder familiar, que substituiu o pátrio-poder no seio da família; o princípio da liberdade, que se funda no livre poder de constituir vínculo familiar, seja por meio do casamento ou da união estável; e o princípio do respeito da dignidade da pessoa humana, princípio este que constitui a base da comunidade familiar, garantindo o pleno desenvolvimento e a realização de todos os seus membros, em particular as crianças e adolescentes (DINIZ, 2005).

Os princípios ora mencionados estão insculpidos de forma expressa no texto da Constituição Federal de 1988, mais especificamente em seus arts. 226 e 227 da lei maior.

Pelo exposto até o momento, é possível notar que o texto da Constituição Federal brasileira não aborda apenas princípios norteadores das relações entre as pessoas e o Poder Público, mas também regras de interação inerentes à convivência humana.

O reconhecimento, pelo texto constitucional, de diferentes formas de arranjos familiares, que não aqueles provenientes, necessariamente, do casamento, representa quebra de paradigmas, institucionalizando-se mesmo a realidade que já se notava nas sociedades modernas, bem como organizando as relações sociais.

O ordenamento jurídico brasileiro, a partir da nova concepção de família adotada, passou a reconhecer a união estável entre pessoas de mesmo sexo, concedendo-lhes, da mesma forma que às demais entidades familiares, a proteção estatal, passando mesmo a reconhecer os seus direitos como família, possibilitando-lhes inclusive que companheiros de mesmo sexo adotem crianças, que serão reconhecidas como seus filhos.

A Constituição Federal em seu art. 226, especificamente no seu § 3º, trata da união estável, determinando que:

Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.

(...)

§ 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

Percebe-se que a Constituição Federal passou a reconhecer a união estável como modalidade de família. Entretanto, do dispositivo ora mencionado evidencia-se que a Constituição reconhece somente a união estável entre pessoas de sexos opostos.

O constituinte silenciou, quando da redação do § 3º do art. 226, no tocante à união homoafetiva, uniões estas que, de fato, já existiam na sociedade brasileira, embora permanecesse à margem da proteção constitucional concedida à família.

A união estável homoafetiva passou a ser reconhecida como modalidade de família através da jurisprudência nacional, posicionamento este que teve início com o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Este Tribunal tem enfatizado a possibilidade de reconhecimento da união estável mantida entre pessoas do mesmo sexo, desde que preenchidos os demais

requisitos legais para o reconhecimento da união estável entre pessoas de sexos opostos, quais sejam, a continuidade, a publicidade da união pelas partes com o intuito de constituir família (Apelação Cível nº 70038506176, Relator André Luiz Planella Villarinho, julgado em 19/10/2011).

A união estável homoafetiva, a partir dos posicionamentos dos tribunais pátrios, passou, da mesma forma que a união estável entre pessoas de sexos opostos, a possuir caráter de entidade familiar, alcançando, conseqüentemente, a proteção constitucional.

Conforme já mencionado linhas atrás, o texto constitucional não reconheceu a união estável homoafetiva, entretanto, por se tratarem de situações de fato de há muito existentes no país, as uniões estáveis homoafetivas passaram a ser levadas à apreciação do judiciário, com o intuito de que tais uniões fossem reconhecidas, passando pois a dispor da proteção constitucional dada à família.

Apesar de alguns julgados de Tribunais brasileiros, a exemplo do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), reconhecerem a união estável na relação homoafetiva, ainda havia a necessidade de ser determinado um posicionamento nacional acerca deste tema.

O julgamento proferido pelo Supremo Tribunal Federal na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 4277, concedeu aos casais homoafetivos aquilo que a lei jamais proibiu ou previu, que as sociedades de fato, reguladas pelo direito das obrigações passassem a ser dignas de direitos e deveres previstos do direito de família, fundamentando-se, para tanto, nos princípios da dignidade da pessoa humana, da igualdade, da liberdade, da intimidade e privacidade. Estendendo em tais relações a mesma proteção dispensada à união estável prevista no art. 226, § 3º da Constituição Federal, bem como no art. 1.723 do Código Civil, passando a conceder às uniões homoafetivas o status de entidade familiar.

Desta forma, o casal homossexual poderá registrar sua união, desde que esta atenda determinados requisitos, quais sejam, o de ser pública, contínua, duradoura e com intenção de constituir família, requisitos estes que são também exigidos para o reconhecimento de uma união estável entre pessoas de sexos opostos.

## 2.2 Os Reflexos Patrimoniais nas Relações Familiares e o Princípio do Protecionismo da Família

É de conhecimento comum que, uma vez celebrado o casamento, surge para os cônjuges determinados deveres de um para com o outro.

O Código Civil de 2002 enumera, no seu art. 1.566, dispondo expressamente:

Art. 1.566. São deveres de ambos os cônjuges:  
I – fidelidade recíproca;  
II – vida em comum, no domicílio conjugal;  
III – mútua assistência;  
IV – sustento, guarda e educação dos filhos;  
V – respeito e consideração mútuos.

A partir do momento em que decidem casarem-se, os consortes assumem determinados deveres que devem ser observados, deveres estes que, além de determinação legal, consistem em atitudes necessárias para a manutenção da vida conjugal, mesmo porque um casamento, para ser duradouro, precisa que os cônjuges mantenham uma boa relação entre si.

A Constituição Federal de 1988 adotou uma nova concepção de família, passando a reconhecer outras modalidades de arranjos familiares além do casamento, a exemplo da união estável, da família monoparental, e da união homoafetiva, concedendo a tais modalidades de arranjos familiares proteção semelhante a que é ofertada às famílias surgidas a partir do casamento. Logo, pode-se afirmar que, da mesma forma que os cônjuges, os companheiros, sejam eles de sexos opostos ou não, bem como as famílias monoparentais, passaram a ter de observar os mesmos deveres apontados pelo dispositivo legal acima colacionado.

Desnecessário dizer que os consortes, ao constituírem suas famílias, não adquirem apenas obrigações, mas também direitos, assim como em qualquer relação jurídica.

Além dos deveres acima mencionados o casamento gera efeitos patrimoniais, efeitos estes que surgem com a comunicação do patrimônio dos cônjuges, comunicação esta que variará de acordo com o regime de bens estabelecido, seja por lei ou por livre escolha dos consortes, com ou sem pacto antenupcial, para reger a relação matrimonial dos mesmos.

O conjunto de bens dos consortes, que se comunicaram com a celebração do casamento, passa a ser administrado em regime de cogestão pelos cônjuges, passando tais bens a se prestar ao sustento da família.

Conforme Lisboa (2012, p. 121), “há regras protetivas sobre o patrimônio familiar, que estabelecem a representação e administração dos bens, devendo-se atualmente observar o *princípio da igualdade ou isonomia* entre os cônjuges casados.”

Os bens do casal serão administrados por ambos em regime de cogestão, entretanto, tal administração deverá observar determinadas regras, regras estas voltadas a evitar o enriquecimento ilícito por parte de um dos cônjuges em detrimento do outro, bem como para

garantir que o patrimônio familiar não seja desfeito, fazendo com que os cônjuges não possam custear o seu próprio sustento.

Ainda, segundo Lisboa:

São efeitos patrimoniais do casamento, entre outros:

- a direção da sociedade conjugal;
- a administração dos bens;
- a assistência material;
- o dever de sustento do cônjuge necessitado;
- o dever de sustento dos filhos, compreendendo o pagamento de verbas de vestuário, saúde, educação, lazer, cultura, e assim por diante;
- os bens reservados; e
- a fixação do regime de bens. (2012, p. 121).

Os efeitos do casamento ora listados consistem nos principais efeitos patrimoniais que surgem para os cônjuges quando da celebração do casamento.

O primeiro efeito, a direção da sociedade conjugal, é exercida por ambos, tanto o consorte varão quanto a consorte varoa, vez que, a partir do momento em que a Constituição Federal brasileira passou a enxergar a família de um ponto de vista civil-constitucional, abandonou-se a concepção de que seria somente o cônjuge varão o responsável pela direção da sociedade conjugal, deixando mesmo de lado a concepção patriarcal de casamento antes existente, e passando aplicar ao direito de família, o princípio da igualdade ou da isonomia, segundo o qual, no seio da sociedade familiar, tanto o homem quanto a mulher possuem direitos e deveres iguais para com a sociedade conjugal, cabendo, pois, aos dois, a direção da família.

A administração dos bens familiares “deve ser feita por ambos os cônjuges, dado o regime de *cogestão*, suprimindo-se a regra anterior segundo a qual incumbe ao chefe da família, auxiliado por sua esposa.” (LISBOA, 2012).

Como é possível notar, na administração dos bens familiares, da mesma forma que na direção da sociedade conjugal, tanto o homem quanto a mulher, passam a ter direitos e deveres iguais, sendo responsáveis, de forma equivalente, pela administração de seus bens.

O princípio da isonomia é aplicado ao direito de família de forma bastante abrangente, não apenas no sentido de conferir à mulher os mesmos direitos e deveres que eram anteriormente concedidos somente ao consorte varão, mas também visando conferir a ambos posição de poder equivalente na família, cabendo aos dois, em pé de igualdade,

administrar e zelar pelo bem estar da sociedade conjugal, seja no âmbito patrimonial ou mesmo no âmbito do imaterial, ou seja, no que respeita ao bem estar e ao afeto disposto a todos os membros da família.

Apesar das mudanças ocorridas no direito de família à luz da Constituição federal de 1988, alguns aspectos da sociedade conjugal permanecem inalterados, exemplo disto é a necessidade da existência de outorga uxória ou autorização marital, em determinadas situações expressamente previstas em lei.

Pode-se afirmar que, mesmo conforme o novel regime, evidencia-se necessária a outorga uxória ou autorização marital para que qualquer dos cônjuges possa: alienar, hipotecar ou gravar de ônus real os imóveis que integram os bens familiares; defender judicialmente os direitos sobre bens imóveis da sociedade conjugal; prestar fiança ou aval; efetuar doações de bens familiares ou que possam integrar a meação, salvo no caso de tratar-se de doações remuneratórias.

O Código Civil, em seu art. 1.647, dispõe sobre as hipóteses em que é necessária a outorga uxória ou autorização marital:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

II – pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;

III – prestar fiança ou aval;

IV – fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.

Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

Necessário frisar neste momento que, caso o regime matrimonial escolhido pelos consortes for o da participação final nos aquestos, somente haverá necessidade da outorga uxória ou autorização marital para a alienação de bens imóveis, mesmo porque em tal regime de bens, cada cônjuge administra seus próprios bens, somente havendo a comunicação do patrimônio de ambos no momento em que houver a dissolução do casamento.

Em se tratando de sociedade conjugal regida pelo regime da separação de bens não se aplica a outorga uxória nem a autorização marital, vez que aqui não há comunicação do patrimônio dos consortes.

Há casos em que é possível a um só dos cônjuges ficar responsável pela administração dos bens familiares. Tal ocorre quando um dos cônjuges não puder exercer a administração dos bens. Em havendo situação desta natureza, o outro cônjuge poderá: administrar os bens comuns e os do consorte; alienar os bens móveis comuns; alienar os imóveis comuns e os bens do consorte, mediante autorização judicial.

Conforme Lisboa (2012, p. 122):

A administração dos bens será exercida de forma privativa por um dos cônjuges se o outro estiver em lugar incerto e não sabido. Idêntica regra será aplicável se um dos cônjuges se achar encarcerado por mais de 180 dias ou, ainda, se estiver interdito judicialmente ou se encontrar episodicamente privado da consciência por motivo de enfermidade ou acidente.

E arremata:

Durante o período em que o cônjuge estiver na posse dos bens particulares será responsável:

- como usufrutuário, se o rendimento for comum;
- como procurador, se tiver mandato expresso ou tácito para administrar; e
- como depositário, se não for o usufrutuário nem o administrador.

Desta forma, em não estando um dos cônjuges em condições de administrar seus próprios bens, assim como os bens comuns, poderá o outro consorte administrar os bens da sociedade conjugal sozinho, da mesma forma que poderá administrar os bens do outro cônjuge.

Ainda tratando da administração dos bens familiares, interessante mencionar neste momento que, apesar de haver possibilidade de um dos cônjuges assumir sozinho a administração dos bens do casal, de acordo com o que fora expresso linhas atrás, no que respeita a títulos de dívidas subscritos por apenas um dos cônjuges, tais títulos, por serem de responsabilidade limitada do cônjuge que os subscreveu, não se estendem ao outro cônjuge, ficando os bens deste livres de serem utilizados para a solução de tais títulos, salvo em determinados casos, nos quais se opera a chamada responsabilidade solidária, nos termos do que dispõe o art. 1.644 do Código Civil, quais sejam: dívidas contraídas para a aquisição de

bens necessários à economia doméstica, mesmo que através de crediário; e na obtenção de empréstimos para a aquisição de bens necessários à economia doméstica

O dever de assistência material ou patrimonial no casamento consiste em forma de desenvolvimento pleno dos interesses de cada cônjuge.

Na relação matrimonial, o cônjuge que necessitar, poderá valer-se do amparo e do sustento do outro cônjuge, nos limites de suas possibilidades, observando-se o princípio da razoabilidade.

Desta forma, no caso de um dos cônjuges não dispor de condições de arcar com o próprio sustento, o seu consorte tem o dever de ampará-lo, sendo observado o princípio da razoabilidade, no sentido de que o cônjuge que passa a arcar com o sustento do outro não pode, em virtude disto, sacrificar o seu próprio sustento.

No âmbito do dever de assistência material apresenta-se o dever de prestar alimentos, dever este que deve ser exercido sempre observando o binômio necessidade do alimentado e possibilidade do alimentante.

Por óbvio, não é razoável esperar que um dos cônjuges sacrifique o seu próprio sustento para prestar alimentos ao outro. A prestação de alimentos deve ser exercida dentro dos limites patrimoniais do alimentante, porém, atendendo da melhor forma possível as necessidades do alimentando.

É bem verdade que o dever de assistência material consiste em um dos efeitos patrimoniais do casamento, entretanto, é necessário que se diga que tal dever normalmente surge como consequência da dissolução do vínculo conjugal.

Em vindo a extinguir-se a sociedade conjugal, surgirá entre os cônjuges, o dever de um deles prestar sustento ao cônjuge necessitado, além do sustento dos filhos.

No tocante ao dever de sustento dos filhos, percebe-se que:

A prole tem o direito de receber alimentos naturais e civis, o que abrange, indiscutivelmente, os gêneros alimentícios, as despesas para o vestuário, as despesas de educação, a habitação, as despesas de saúde, o transporte e as despesas para o lazer. (LISBOA, 2012, p. 123).

É dever dos cônjuges arcar com as despesas referentes ao sustento dos filhos, observando-se a proporção de seus bens, bem como dos rendimentos do trabalho, para o

sustento da família e dos filhos, dever este que deve ser observado, não importando o regime de bens adotado pelo casal.

No casamento existem bens que não entram na comunicação dos aquestos, seja por disposição legal ou por opção dos consortes através do pacto antenupcial, tais bens são denominados bens particulares ou reservados.

Lisboa ressalta que:

O sistema anterior continha o dispositivo legal referente aos bens reservados da mulher, que tinha por desiderato não deixá-la ao desamparo, pelo fato de que ela, via de regra, não desenvolvia atividades laborais para o sustento próprio, no caso de o marido deixar de ampará-la, submetendo-a a situação constrangedora. (2012, p. 123-124).

Com o passar do tempo, a mulher passou a desenvolver um papel mais ativo na sociedade, passando mesmo a dispor de direitos e deveres iguais aos dos homens, obtendo a possibilidade de adquirir recursos próprios para a sua subsistência através do seu trabalho. Em virtude disto, deixou de haver razão para a existência de bens reservados da mulher na sociedade conjugal.

No ordenamento atual, somente há bens reservados ou particulares, sob duas modalidades: como bens que não se comunicam, por força do regime matrimonial adotado pelos interessados, o que sucede em todos os regimes, salvo no regime de comunhão universal de bens; e como bens gravados com cláusula de incomunicabilidade, por força de lei ou da vontade humana constante de algum negócio jurídico, como sucede nas doações antenupciais.

Outro efeito patrimonial do casamento é o da fixação do regime de bens. Com a celebração do casamento constituem-se os chamados bens conjugais, que são reflexo direto do regime de bens adotado pelos consortes. A constituição dos bens conjugais deve observar determinadas regras, regras estas que variam de acordo com o regime de bens adotado.

Desta forma, em se optando pelo regime da comunhão parcial de bens, a regra é a de que somente integrarão o patrimônio conjugal os bens adquiridos após a celebração do casamento. Se o regime for o da comunhão universal de bens, os bens conjugais consistirão no conjunto de todos os bens adquiridos pelo casal, tanto antes quanto depois da celebração do matrimônio. Em optando os cônjuges pelo regime de separação de bens não irá existir patrimônio conjugal, vez que não há neste regime de bens, comunicação entre os patrimônios

dos cônjuges, havendo tão somente bens particulares. Se o regime de bens eleito pelo casal for o da participação final nos aquestos, a regra para a constituição dos bens conjugais será a de que somente haverá constituição de patrimônio conjugal caso venha a ocorrer a extinção do vínculo conjugal, seja pela separação ou pelo divórcio, viabilizando assim a partilha dos bens adquiridos pelos cônjuges durante a constância do casamento.

Ainda tratando dos efeitos patrimoniais do casamento, faz-se mister mencionar a constituição do bem de família.

Bem de família é instituto de origem norte-americana (*homestead exemption act*), que se destina a isentar determinados bens do devedor de eventual execução por inadimplemento das suas obrigações, garantindo, assim, a sua subsistência.

Pode-se dizer que o bem de família é aquele bem reservado, seja por lei ou por instituição do seu proprietário, destinado à garantir a subsistência do casal, sendo mesmo, por tal motivo, impenhorável.

Pode-se conceituar bem de família como sendo o patrimônio que é separado pelo representante da família, através de escritura pública registrada em Cartório de Imóveis ou por testamento, tornando o imóvel insuscetível de execução judicial por dívidas, sem mencionar aquelas relativas a tributos incidentes sobre o prédio instituído como bem de família.

Esse conceito de bem de família refere-se ao bem de família por instituição, ou seja, aquele bem que, por convenção dos cônjuges, optou-se por ser tornado bem de família. Em virtude do regime de cogestão aplicado tanto ao casamento como à união estável, qualquer dos cônjuges pode proceder à instituição do bem como bem de família junto ao cartório de registro de imóveis.

No Código Civil de 1916, o instituto do bem de família era tão somente aplicado às hipóteses de casamento, sendo incumbência do cônjuge varão a instituição do bem de família.

O Código Civil de 2002, por seu turno, passou a conceder ao instituto ora em análise uma maior abrangência, podendo mesmo ser estendida à união estável e às famílias monoparentais. Embora, no que respeita às relações monoparentais, o Código Civil não estabeleça um regime jurídico próprio.

Dentre os requisitos que devem ser observados para a constituição do bem de família pode-se mencionar que: o bem de família deve ser instituído pelos cônjuges; a destinação de parte do patrimônio familiar para instituir o bem de família não pode ultrapassar 1/3 do patrimônio líquido existente à época da instituição; pode recair tal instituição sobre prédio

residencial urbano ou rural, abrangendo as suas pertenças e acessórios, além dos os valores mobiliários que não sejam mais expressivos que o correspondente ao próprio prédio; a inexistência de dívidas anteriores à instituição do bem de família ou, havendo débitos, que estes possam ser suportados pelo restante do patrimônio do instituidor, vez que, a instituição do bem de família não atinge dívidas pretéritas; a necessária lavratura de escritura pública de instituição do bem de família em cartório de registro de imóveis, salvo se proveniente de cumprimento de testamento (LISBOA, 2012).

Ainda tratando sobre o bem de família, faz-se oportuno mencionar que há ainda outra modalidade de bem de família, qual seja, o bem de família por lei.

O bem de família por lei ou bem de residência, consiste no único imóvel de morada da família, seja ela constituída ou não mediante casamento.

Diversamente do bem de família por instituição, o bem de residência prescinde de ato solene de averbação, junto ao registro imobiliário de que aquele bem constitui objeto impenhorável.

A impenhorabilidade do bem de residência é decorrente de lei, bastando que estejam presentes determinados requisitos.

O primeiro dos requisitos é o de que o imóvel residencial, próprio da família constituída pelo casamento ou pela entidade familiar, ou seja, o imóvel residencial ora referido deve ser próprio, mesmo porque não há razão em tornar bem de família o imóvel em que a família reside se o mesmo for fruto de contrato de locação.

Acerca deste tema, enfatiza Lisboa:

O imóvel pode ser urbano ou rural. Tratando-se de imóvel rural, porém, a impenhorabilidade é restrita à moradia e aos seus respectivos bens imóveis, num raio de 50 hectares a sua volta. É o que o legislador delimita a área rural levando em conta a pequena propriedade rural constitucional. (2012, p. 132).

O bem de residência, ou bem de família por lei, tanto pode ser um imóvel urbano como um imóvel rural, desde que observados os limites da pequena propriedade rural constitucional.

Importante mencionar que a constituição do bem de residência não se limita à entidades familiares provenientes do casamento, união estável ou mesmo família monoparental, prevendo inclusive a Súmula nº 364 do STJ que: “O conceito de

impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”.

O segundo requisito é o de que a dívida posterior à aquisição do imóvel, seja adquirida pelo cônjuge ou filho, que seja proprietário e nele resida. Em outras palavras, as dívidas devem ser adquiridas por membros da família proprietária do imóvel.

O bem de residência, conforme o que dispõe o art. 1º da Lei 8.009/90, torna-se impenhorável ante as dívidas de quaisquer natureza dos membros da família, independente de instituição ou registro, mesmo porque, para o bem de família por lei, tal instituição ou registro é prescindível.

Assim sendo, em sendo o indivíduo proprietário de um único imóvel, imóvel este utilizado pelo casal ou entidade familiar como moradia permanente, a instituição deste bem como bem de residência proporciona a oponibilidade de impenhorabilidade em qualquer processo de execução.

Os bens de família por lei ou bens de residência são impenhoráveis com relação à dívidas de qualquer natureza que venham a ser adquiridas por quaisquer membros da família, desde que tais dívidas sejam adquiridas após a aquisição do imóvel.

Apesar de a legislação somente dispor de forma expressa sobre os bens de família por lei enquanto imóveis urbanos e rurais, é possível que outros bens imóveis sejam considerados como bens de família por lei, tais como, terrenos, plantações, etc. Considera-se bem de residência:

[...] um único imóvel do casal ou da entidade familiar. A jurisprudência vem considerando que se integram a essa noção de bem de família por lei ou bem de residência: o terreno, a construção, a acessão e a plantação (para Álvaro Villaça, também as sementeiras, no que tem razão); todas as benfeitorias, necessárias, úteis e voluptuárias; os equipamentos e utensílios de uso profissional; e os móveis que guarnecem a residência. (LISBOA, 2012, p. 132).

Conforme se depreende do trecho ora transcrito, os bens de residência não consistem apenas no imóvel de morada da sociedade familiar, em verdade, vai muito além disto, abrangendo mesmo as benfeitorias, os bens móveis que guarnecem a residência, o terreno no qual será construído o imóvel residencial da sociedade familiar, a plantação feita no imóvel rural em que reside a família, as acessões, enfim, todos os bens que estejam diretamente

ligados ao bem imóvel em que reside a família, bem como os bens que são necessários ao sustento da família, a exemplo dos utensílios de uso profissional dos membros da família.

Ainda acerca do bem de família por lei, necessário mencionar neste momento que, em sendo o caso de o casal ou a entidade familiar deter a propriedade de mais de um imóvel, somente poderá, via de regra, ser considerado bem de residência, e conseqüentemente, impenhorável, o imóvel de menor valor. Entretanto:

[...] Se outro imóvel, no entanto, estiver averbado no registro imobiliário como bem de família, não se aplicará a lei 8.009, de 1990, para a hipótese, mas tão somente a legislação civil comum, e o caso será tratado como impenhorabilidade de bem de família instituído pela vontade humana. (LISBOA, 2012, p. 133).

Note-se que, no que diz respeito ao fato de que, em sendo a família proprietária de vários imóveis, é considerado bem de residência o de menor valor, em virtude de que, presume-se que o imóvel de menor valor seria suficiente para proporcionar à entidade familiar as condições necessárias para a sua subsistência. Entretanto, caso um dos outros imóveis da família houver sido instituído como bem de família, este bem será considerado impenhorável, vez que fora instituído bem de família, e não mais o de menor valor, que seria o bem de família por lei.

Os efeitos patrimoniais do casamento tratados até o momento, são igualmente aplicados às demais modalidades de arranjos familiares, tais como a união estável e a família monoparental. Tal fato ocorre em virtude de o texto constitucional reconhecer outras modalidades de família além da proveniente do vínculo matrimonial.

A Constituição federal de 1988 confere a mesma proteção para os diversos tipos de sociedades familiares. Assim sendo, os efeitos patrimoniais típicos da sociedade conjugal tratados linhas acima, podem mesmo ser aplicados aos demais arranjos familiares, mesmo porque, tanto a família proveniente do casamento, quanto a união estável e a família monoparental, dispõem de semelhante proteção concedida pelo texto constitucional.

Em síntese, tanto no casamento como nas demais relações familiares, são percebidos os efeitos patrimoniais típicos do casamento, quais sejam, o da direção da sociedade conjugal; a administração dos bens; a assistência material; o dever de sustento do cônjuge necessitado; o dever de sustento dos filhos; os bens reservados; e a fixação do regime de bens, podem ser

igualmente aplicados aos demais arranjos familiares, vez que o próprio texto constitucional concede, de forma semelhante, proteção aos diversos tipos de arranjos familiares.

A Constituição Federal, em seus arts. 226 e seguintes, reconheceu a família como base da sociedade, concedendo-a proteção do Estado. É a seguinte a redação do *caput* do art. 226 do texto constitucional: “A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.”.

Importante que se diga que, o art. 226 da Constituição Federal de 1988, ao dispor especial proteção para a família, não limita tal proteção às entidades familiares provenientes do casamento, mas ao contrário, abrange esta proteção aos diversos arranjos familiares reconhecidos pelo ordenamento brasileiro, quais sejam, a união estável, a família monoparental, além da sociedade conjugal.

Edson Teixeira de Melo trata da proteção da família como um direito superindividual, um valor constitucionalmente garantido em razão da tutela da dignidade humana:

A família como formação social, na visão de Pietro Perlingieri, é garantida pela Constituição não por ser portadora de um direito superior ou superindividual, mas por ser o local ou instituição onde se forma a pessoa humana.

“A família é valor constitucionalmente garantido nos limites de sua conformação e de não contraditoriedade aos valores que caracterizam as relações civis, especialmente a dignidade humana: ainda que diversas possam ser as suas modalidades de organização, ela é finalizada à educação e à promoção daqueles que a ela pertencem

O merecimento de tutela da família não diz respeito exclusivamente às relações de sangue, mas, sobretudo, àquelas afetivas, que se traduzem em uma comunhão espiritual e de vida.” (2006).

A Constituição Federal brasileira, com a nova concepção de família, passou a reconhecer e a conceder proteção estatal às diversas modalidades de arranjos familiares. Desta forma, algumas modalidades de arranjos familiares que antes eram mantidos à margem do direito de família passaram a ser reconhecidos e protegidos pelo texto constitucional.

Assim sendo, a união estável, seja ela entre pessoas de sexos opostos ou homoafetiva, bem como a chamada família monoparental passaram a dispor dos mesmos direitos e deveres que a Constituição anteriormente garantia tão somente aos vínculos familiares provenientes da relação matrimonial.

Importante que se diga neste momento que, independentemente de qual seja a modalidade de sociedade familiar, a Constituição Federal concede igual proteção à família,

vez que, é no seio familiar que os seus membros se desenvolvem, sendo mesmo a função social da família, permitir o pleno desenvolvimento pessoal e social de cada membro da família.

### 2.3 Os Regimes de Bens no Direito Civil Brasileiro

A Constituição Federal de 1988, como já mencionado alhures, passou a reconhecer como entidades familiares além do casamento, a união estável e a família monoparental, concedendo a tais arranjos familiares, a mesma proteção que anteriormente apenas as famílias provenientes do casamento possuíam.

O Código Civil de 2002, em seu art. 1.639, dispõe sobre os princípios norteadores dos regimes de bens do casamento, *ex vi*:

Art. 1.639. É lícito aos nubentes, antes de celebrado o casamento, estipular, quanto aos seus bens, o que lhes aprouver.

§ 1º O regime de bens entre os cônjuges começa a vigorar desde a data do casamento.

§ 2º É admissível alteração do regime de bens, mediante autorização judicial em pedido motivado de ambos os cônjuges, apurada a procedência das razões invocadas e ressalvados os direitos de terceiros.

Assim, é possível identificar os três princípios que norteiam o sistema do regime de bens do casamento, quais sejam: o princípio da liberdade de escolha, o princípio da variabilidade e o princípio da mutabilidade.

O primeiro afirma que, em regra, os nubentes podem, de acordo com a sua autonomia privada e liberdade de opção, escolher o regime que bem lhes aprouver. Não deve o Estado, salvo quando houver relevante motivo amparado em norma específica, intervir coativamente na relação matrimonial, impondo este ou aquele regime.

Já o princípio da variabilidade traduz a idéia de que a ordem jurídica não admite um regime único, mas sim uma multiplicidade de tipos, permitindo, assim, aos noivos, no ato da escolha, optar por qualquer deles

Finalmente, com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, a liberdade patrimonial dos cônjuges ganhou novos ares, acertadamente em nosso sentir.

Até então, não era dado aos consortes modificarem, no curso do casamento, o regime de bens adotado.

Com o novo Código, essa realidade mudou, uma vez que, conforme veremos em momento oportuno, admitiu-se o direito a essa mudança, a qualquer tempo, desde que observados os requisitos da lei.

Por tais razões, o terceiro princípio informativo do regime patrimonial passou a ser o da mutabilidade. (GAGLIANO E PAMPLONA FILHO, 2011, p. 310).

É possível aos cônjuges escolher livremente, dentre os regimes de bens reconhecidos pelo ordenamento jurídico brasileiro, o que lhes seja mais agradável.

Faz-se mister mencionar neste momento que, para que os consortes escolham o regime de bens que norteará o âmbito patrimonial de sua relação matrimonial, é necessária a celebração de negócio jurídico especial e solene, qual seja, o pacto antenupcial.

O pacto antenupcial “trata-se de um negócio jurídico solene, condicionado ao casamento, por meio do qual as partes escolhem o regime de bens que lhes aprouver, segundo o princípio da autonomia privada.” (GAGLIANO e PAMPLONA FILHO, 2011).

Mencione-se ainda que, quando da celebração do pacto antenupcial, é permitido aos cônjuges optar por um regime de bens híbrido, conciliando mesmo características de regimes diversos.

No atual ordenamento jurídico brasileiro são reconhecidos quatro regimes de bens, quais sejam: o da comunhão parcial de bens; o da comunhão universal de bens; o da separação, convencional ou obrigatória, de bens; e o da participação final nos aquestos.

O Código Civil de 2002, em seu art. 1.658, define o regime da comunhão parcial de bens, com sendo aquele onde “comunicam-se os bens que sobrevierem ao casal, na constância do casamento, com as exceções dos artigos seguintes.”

O regime da comunhão parcial de bens pode ser definido como aquele no qual, via de regra, somente se comunicam os bens adquiridos a título oneroso na constância do matrimônio, independentemente se tal aquisição foi realizada através de esforços em comum do casal ou por apenas um deles, permanecendo incomunicáveis os bens adquiridos anteriormente ao matrimônio, bem como os bens obtidos a título gratuito a qualquer tempo.

Em outras palavras, no regime da comunhão parcial de bens comunicam-se apenas os bens adquiridos onerosamente na constância do casamento, excluindo-se de tal comunicação os bens que os cônjuges já possuíam antes da celebração do matrimônio, bem como aqueles que tenham recebido a título gratuito a qualquer tempo.

Veza que neste regime a comunicação dos bens do casal não é absoluta, o Código Civil brasileiro, em seus arts. 1.659 a 1.662, dispõe sobre os bens que entram e os que são

excluídos da comunhão, bem como os bens considerados incomunicáveis e aqueles que se presumem adquiridos na constância do casamento, *in verbis*:

Art. 1.659. Excluem-se da comunhão:

- I – os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar;
- II – os bens adquiridos com valores exclusivamente pertencentes a um dos cônjuges em sub-rogação dos bens particulares;
- III – as obrigações anteriores ao casamento;
- IV – as obrigações provenientes de atos ilícitos, salvo reversão em proveito do casal;
- V – os bens de uso pessoal, os livros e instrumentos de profissão;
- VI – os proventos do trabalho pessoal de cada cônjuge;
- VII – as pensões, meios-soldos, montepios e outras rendas semelhantes.

Art. 1.660. Entram na comunhão:

- I – os bens adquiridos na constância do casamento por título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges;
- II – os bens adquiridos por fato eventual, com ou sem o concurso de trabalho ou despesa anterior;
- III – os bens adquiridos por doação, herança ou legado, em favor de ambos os cônjuges;
- IV – as benfeitorias em bens particulares de cada cônjuge;
- V – os frutos dos bens comuns, ou dos particulares de cada cônjuge, percebidos na constância do casamento, ou pendentes ao tempo de cessar a comunhão.

Art. 1.661. São incomunicáveis os bens cuja aquisição tiver por título uma causa anterior ao casamento.

Art. 1.662. No regime da comunhão parcial, presumem-se adquiridos na constância do casamento os bens móveis, quando não se provar que o foram em data anterior.

Ainda acerca do regime da comunhão parcial de bens, faz-se necessário mencionar que tal regime, após a edição da Lei do Divórcio, passou a consistir no regime legal supletivo ou regime subsidiário.

Anteriormente à edição da referida lei, o regime considerado subsidiário no ordenamento brasileiro era o da comunhão universal de bens. Entretanto, após a entrada em vigor da Lei do Divórcio (Lei nº 6.515/77), o regime subsidiário passou a ser o da comunhão parcial.

Neste sentido dispõe o Código Civil brasileiro em seu art. 1.640:

Art. 1640. Não havendo convenção, ou sendo ela nula ou ineficaz, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime da comunhão parcial.

Parágrafo Único. Poderão os nubentes, no processo de habilitação, optar por qualquer dos regimes que este código regula. Quanto à forma, reduzir-se-á a termo a opção pela comunhão parcial, fazendo-se o pacto antenupcial por escritura pública, nas demais escolhas.

Desta forma percebe-se que, em não havendo pacto antenupcial, ou caso seja ele nulo, anulável ou ineficaz, será aplicado aos cônjuges o regime da comunhão parcial de bens.

Assim sendo, seja pela vontade expressa dos cônjuges ou pela supletividade prevista em lei, o regime da comunhão parcial de bens evidencia-se como o mais abrangente e disseminado regime de bens.

No que respeita ao regime da comunhão universal de bens, vale dizer que este regime tende à unicidade patrimonial. Em outras palavras, na comunhão universal de bens, tanto os bens adquiridos pelo casal na constância do casamento, como aqueles que os cônjuges já eram proprietários antes de celebrarem o matrimônio, passam a constituir o patrimônio do casal.

O Código Civil de 2002 dispõe acerca deste regime de bens em seu art. 1.667, *ex vi legis*:

Art. 1667. O regime da comunhão universal importa a comunicação de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges e suas dívidas passivas, com as exceções do artigo seguinte.

Embora a comunicação dos bens do casal no regime da comunhão universal não seja absoluta, tal regime tem por objeto a total comunhão de bens do casal, excepcionados apenas os bens determinados legalmente.

No regime de bens ora em apreço pode-se afirmar que, salvo exceções legais, ocorre uma fusão dos patrimônios dos cônjuges, inclusive anteriores ao matrimônio, bem como aqueles bens obtidos a título gratuito durante o casamento, além, por óbvio, os bens adquiridos onerosamente na constância do vínculo matrimonial. Comunicam-se, também, as obrigações assumidas, sejam elas anteriores ao casamento ou adquiridas durante o matrimônio.

Note-se que, neste regime de bens, diversamente do regime da comunhão parcial, não se comunicam apenas os bens adquiridos onerosamente pelo casal durante o casamento, mas também os bens adquiridos gratuita ou onerosamente pelo casal, sejam eles havidos durante ou mesmo antes da celebração do vínculo conjugal.

Como mencionado linhas atrás, a comunicação dos bens do casal no regime ora em tela não é absoluta, assim sendo, há determinados bens que não entram na comunhão do

patrimônio do casal, sendo mesmo considerados bens excluídos da comunhão. Tais bens são previstos no art. 1.668 do Código Civil nos seguintes termos:

Art. 1668. São excluídos da comunhão:

I – os bens doados ou herdados com a cláusula de incomunicabilidade e os subrogados em seu lugar;

II – os bens gravados de fideicomisso e o direito do herdeiro fideicomissário, antes de realizada a condição suspensiva;

III – as dívidas anteriores ao casamento, salvo se provierem de despesas com seus aprestos, ou reverterem em proveito comum;

IV – as doações antenupciais feitas por um dos cônjuges ao outro com a cláusula de incomunicabilidade;

V – os bens referidos nos incisos V a VII do art. 1659.

Importante frisar que, no regime da comunhão universal de bens, a administração dos bens do casal é feita da mesma forma que no regime da comunhão parcial, ou seja, em regime de cogestão, cabendo a ambos os cônjuges a administração do patrimônio do casal.

Vale mencionar ainda que, o Código Civil, em seu art. 1.671, dispõe acerca da extinção da comunhão, *ex vi*:

Art. 1671. Extinta a comunhão, e efetuada a divisão do ativo e do passivo, cessará a responsabilidade de cada um dos cônjuges para com os credores do outro.

Desta forma, uma vez separados os patrimônios dos cônjuges, cada um ficará responsável unicamente por suas próprias obrigações, ou seja, cada cônjuge responderá apenas pelas obrigações pessoalmente adquiridas.

A cessação da comunhão dos bens no regime ora em tela não se dá apenas com a extinção do vínculo matrimonial pelo divórcio, mas também através da posterior alteração do regime, conforme possibilita o § 2º do art. 1.639 do Código Civil de 2002. Importante que se diga que tal extinção da comunhão de bens, e sua consequente divisão de responsabilidades não pode ocorrer em prejuízo a terceiros, que hajam celebrado anteriores negócios jurídicos, tendo o patrimônio comum dos cônjuges como a garantia das dívidas contraídas.

Os cônjuges que tem seu vínculo matrimonial gerido pelo regime da comunhão universal de bens podem extinguir tal comunhão, tanto pelo divórcio como pela mudança do regime de bens, entretanto, tal extinção não pode ser realizada em prejuízo dos credores dos

cônjuges, no que se refere à dívidas anteriores do casal. Assim sendo, mesmo extinta a comunhão, os cônjuges permanecem responsáveis pelos débitos um do outro, desde que tais débitos tenham sido adquiridos pelo casal antes da extinção da comunhão.

Outro dos regimes de bens reconhecido pelo ordenamento jurídico brasileiro é o da separação de bens. Tal regime é dividido em regime da separação convencional e regime da separação legal ou obrigatória dos bens.

De modo geral o regime da separação de bens tem como premissa a incomunicabilidade de bens dos cônjuges, tanto anteriores como posteriores ao casamento.

No tocante ao regime da separação convencional dos bens o Código Civil brasileiro, em seu art. 1.687 dispõe expressamente:

Art. 1687. Estipulada a separação de bens, estes permanecerão sob a administração exclusiva de cada um dos cônjuges, que os poderá livremente alienar ou gravar de ônus real.

Importante que se diga que o regime de bens ora em tela exige expressa manifestação das partes, através do pacto antenupcial.

Assim sendo, uma vez escolhido pelos cônjuges o regime da separação de bens, cada um deles fica responsável pela administração de seus próprios bens, sem mencionar que, neste regime de bens, não é aplicada a outorga uxória e a autorização marital, vez que os bens dos cônjuges não se comunicam.

Uma vez estipulado o regime da separação de bens, os cônjuges mantêm os seus patrimônios inalterados, podendo inclusive, livremente, alienar, administrar, ou gravar seus bens de ônus real

Necessário que se diga, entretanto, que apesar de o regime da separação de bens ter por premissa a incomunicabilidade dos bens dos cônjuges, de forma equivalente ao regime da comunhão universal, tal incomunicabilidade não é absoluta. Existem hipóteses em que os bens do casal comunicam-se, mesmo tendo eles optado pelo regime da separação de bens.

Tal fato ocorre quando um dos cônjuges demonstra ter colaborado para a aquisição de determinado bem, mesmo porque, se em hipótese desta natureza, caso o bem que fora adquirido através da colaboração de ambos os cônjuges não for comunicado entre os mesmos, um dos consortes estaria obtendo vantagem indevida em detrimento do outro.

Neste sentido, enfatizam Gagliano e Pamplona Filho:

[...] em situações excepcionais, a possibilidade de um dos cônjuges, demonstrando colaboração econômica direta na aquisição de determinado bem (a compra da casa de praia do casal, por exemplo), obter direito à correspondente indenização ou, até mesmo, à divisão proporcional, não com amparo no regime em si, mas com fulcro no princípio proibitivo do enriquecimento sem causa. (2011, p. 366).

No mesmo sentido tem sido o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que assim tem se posicionado:

Civil e processual. Inventário. Partilha de bens. Regime voluntário de casamento. Separação de bens. Pacto antenupcial. Imóvel registrado em nome do *de cujus* adquirido mediante permuta de patrimônio (cabeças de gado) formado pelo esforço comum do casal. Sociedade de fato sobre o bem. Direito à meação reconhecido. Prova. Reexame. Impossibilidade. Súmula n. 7-STJ. I. O regime jurídico da separação de bens voluntariamente estabelecido é imutável e deve ser observado, admitindo-se, todavia, excepcionalmente, a participação patrimonial de um cônjuge sobre bem do outro, se efetivamente demonstrada, de modo concreto, a aquisição patrimonial pelo esforço comum, caso dos autos, em que uma das fazendas foi comprada mediante permuta com cabeças de gado que pertenciam ao casal. II. Impossibilidade de revisão fática, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ. III. Recurso especial não conhecido. (REsp 286.514/SP, rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julgado em 2-8-2007, DJ 22-10-2007, 4ª Turma, p. 276).

Ainda acerca do regime de separação de bens, faz-se mister mencionar o regime da separação legal ou obrigatória de bens.

O Código Civil brasileiro, em seu art. 1.641, dispõe expressamente sobre as hipóteses de aplicação do regime de separação legal ou obrigatória de bens, sendo esta a sua redação:

Art. 1641. É obrigatório o regime da separação de bens no casamento:  
 I – das pessoas que o contraíram com inobservância das causas suspensivas da celebração do casamento;  
 II – da pessoa maior de 70 (setenta) anos;  
 III – de todos os que dependerem, para casar, de suprimento judicial.

O regime da separação legal de bens consiste em uma restrição à autonomia privada, não comportando, em virtude disto, interpretação extensiva da norma.

O regime da separação legal é aplicado somente em determinadas hipóteses, listadas no art.1.641 do Código Civil. A primeira destas hipóteses é a de que é aplicado o regime da separação obrigatória àqueles que houverem contraído núpcias sem a observância das causas suspensivas da celebração do casamento.

Como se sabe, a infringência de uma das causas suspensivas da celebração do casamento, previstas no art. 1.523 do Código Civil, não acarreta a invalidade do casamento, mas, tão somente, a sua irregularidade, sofrendo, por tal fato, sanção de cunho patrimonial, qual seja, a aplicação obrigatória do regime de separação de bens.

A segunda hipótese diz respeito ao casamento de pessoa maior de setenta anos. Para Gagliano e Pamplona Filho, tal hipótese é absurda e inconstitucional, pois:

A alegação de que a separação patrimonial entre pessoas que convolarem núpcias acima de determinado patamar etário teria o intuito de proteger o idoso das investidas de quem pretenda aplicar o “golpe do baú” não convence. E, se assim fosse, essa risível justificativa resguardaria, em uma elitista perspectiva legal, uma pequena parcela de pessoas abastadas, apenando, em contrapartida, um número muito maior de brasileiros.

Compreendendo da mesma forma, Chaves e Rosenvald (*apud* GAGLIANO e PAMPLONA FILHO, 2011, p. 326) argumentam:

Ora, promovendo a exegese da referida intervenção estatal na esfera de interesses privados, é fácil concluir que, a partir da valorização da pessoa humana e de suas garantias constitucionais, a regra legal se põe em rota direta de colisão com os princípios da igualdade substancial, da liberdade e da própria dignidade humana.

Como se vê, a aplicação obrigatória do regime de separação de bens para pessoas que venham a convolar núpcias contando com idade igual ou superior a setenta anos gera revolta na doutrina pátria, mesmo porque, com a idade ora referida, o indivíduo poderia perfeitamente escolher o regime de bens para gerir a sua relação matrimonial, vez que, esta ou mais idade ainda, a pessoa pode presidir a República, pode integrar a Câmara de Deputados, ou o Senado Federal.

A última hipótese de aplicação do regime obrigatório de separação de bens é a de que será aplicada este regime de bens àqueles que dependam de suprimento judicial para casar.

Seria aplicado o regime de bens ora em tela quando, em determinadas situações relativas a menores, em que se exige pronunciamento judicial, a exemplo dos casos em que há divergência entre os pais ou de os nubentes não terem atingido a idade núbil.

Necessário ainda que se diga que, apesar de ser aplicado nas hipóteses acima o regime da separação obrigatória de bens, visando mitigar a aridez da redação do art. 1.641 do Código Civil, bem como para evitar o enriquecimento sem causa por parte de um dos cônjuges em detrimento do outro, o Supremo Tribunal Federal editou a Súmula nº 377 que dispõe: “No regime de separação legal, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento”.

Assim sendo, apesar de o regime a ser aplicado nos casos acima referidos ser o da separação obrigatória de bens, percebe-se, através da redação da Súmula 377 do STF, que serão comunicados os bens adquiridos pelo casal na constância do casamento.

O último dos regimes de bens do casamento reconhecidos pelo ordenamento jurídico brasileiro é o da participação final nos aquestos.

Necessário que se diga que tal regime fora instituído para substituir o antigo regime dotal, que já não era utilizado no ordenamento brasileiro. Tal regime era tratado pelo Código Civil de 1916 em seus arts. 278 a 311.

O Código Civil de 2002, em seu art. 1.672, dispõe acerca do regime de participação nos aquestos, *ex vi legis*:

Art. 1672. No regime de participação final nos aquestos, cada cônjuge possui patrimônio próprio, consoante disposto no artigo seguinte, e lhe cabe, à época da dissolução da sociedade conjugal, direito à metade dos bens adquiridos pelo casal, a título oneroso, na constância do casamento.

Por este regime, durante o casamento cada cônjuge possui patrimônio próprio e administra, de forma exclusiva, os seus respectivos bens, cabe-lhes, porém, quando da dissolução do vínculo conjugal, direito de meação sobre os bens adquiridos de forma onerosa na constância do casamento (aquestos).

Nota-se que o regime de participação final nos aquestos consiste mesmo em um híbrido dos regimes da separação e da comunhão parcial de bens, apesar de o mesmo apresentar autonomia jurídica.

Faz-se necessário estabelecer aqui as diferenças existentes entre o regime da participação final nos aquestos e os regimes da separação e da comunhão parcial de bens.

Diferencia-se do regime da comunhão parcial, pois, para Gagliano e Pamplona Filho:

Na comunhão parcial, comunicam-se, em regra geral, os bens que sobrevierem ao casamento, adquiridos por um ou ambos os cônjuges, a título oneroso. Já na participação final, a comunicabilidade refere-se apenas ao patrimônio adquirido pelo próprio casal (...). (2011, p. 378).

Além da diferença acima referida, diferenciam-se estes regimes por estar o regime da comunhão parcial disciplinado nos arts. 1.658 a 1.666 do Código Civil, enquanto o da participação final nos aquestos é regido pelos arts. 1.672 a 1.686 do mesmo diploma.

Com relação ao regime da separação de bens, vale mencionar que tal regime diferencia-se do regime da participação final nos aquestos, pelo fato de que, de acordo com a redação do art. 1.647 do Código Civil, no regime da separação de bens, é dispensada a outorga uxória e a autorização marital, o que não ocorre na participação final nos aquestos, vez que, neste regime, conforme dispõe o art. 1.656 do Código Civil, o casal que opta pelo regime da participação final nos aquestos, somente pode dispor livremente dos bens imóveis, desde que sejam particulares, e não adquiridos conjuntamente pelo casal, *ex vi legis*:

Art. 1656. No pacto antenupcial, que adotar o regime de participação final nos aquestos, poder-se-á convencionar a livre disposição dos bens imóveis, desde que particulares.

Frise-se, contudo, que tal dispensa de autorização do outro cônjuge somente ocorre em caso de alienação de imóveis particulares de cada cônjuge, de forma que, para a prática de quaisquer dos atos previstos no art. 1.647 do Código Civil, é imprescindível a outorga.

Faz-se mister mencionar neste momento que, para as sociedades familiares provenientes de união estável, é aplicado o regime legal supletivo, ou seja, o da comunhão parcial de bens, mesmo porque, neste regime de bens somente se comunicam os bens

adquiridos por um ou ambos os cônjuges, ou companheiros, na constância do vínculo familiar, o que viria a evitar maiores aborrecimentos, em vindo a ser dissolvida a união.

### **CAPÍTULO 3 – A USUCAPIÃO INTRODUZIDA NO ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL PELA LEI Nº 12.424/2011**

A usucapião consiste em modo de aquisição originária da propriedade, vez que, desvinculada de qualquer relação com o anterior titular, seja sobre bens móveis ou imóveis. O Código Civil brasileiro dispõe sobre a aquisição da propriedade através da usucapião em seus arts. 1.238 a 1.244, quanto aos bens imóveis, e em seus arts. 1.260 a 1.262, quanto aos bens móveis.

Dentre os artigos do diploma cível referentes à aquisição por usucapião de bens imóveis, há o recém-criado art. 1.240-A, que fora incluído no texto do Código Civil brasileiro pela Lei nº 12.424/2011, lei esta que veio alterar a Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e da regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

No presente capítulo será abordada, de forma específica a nova modalidade de usucapião inserida no Código Civil pela Lei nº 12.424/2011, tratando, num primeiro momento, da usucapião familiar de modo geral e os seus requisitos. Em seguida será feita uma análise sobre o Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida do Governo Federal e a função social da propriedade. Posteriormente versar-se-á acerca da aplicabilidade do § 1º do art. 1.240-A do Código Civil, bem como da limitação da aplicação da usucapião familiar frente ao Sistema Notarial Brasileiro. Por fim, será analisada a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), criada pelo Provimento nº 18 do CNJ, além da criação de mecanismos voltados à pesquisa de atos notariais.

#### **3.1 A Nova Espécie de Usucapião e Seus Requisitos**

O texto da Constituição federal de 1988 traz, em seu Título II, Dos Direitos e garantias Fundamentais, Capítulo I, Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, mais especificamente no *caput* do art. 5º, bem como em seu inciso XXII, a garantia do direito de propriedade aos brasileiros e estrangeiros residentes no País:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade

do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;

A Lei Maior brasileira, expressamente, confere aos brasileiros, natos ou naturalizados, bem como aos estrangeiros residentes no País, independentemente de distinções de qualquer natureza, dentre outras coisas, o direito à propriedade. Em outras palavras, o dispositivo constitucional acima transcrito concede aos brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil o direito de possuir como seus bens móveis ou imóveis, dispondo inclusive da proteção constitucional contra atos de terceiros que venham tentar usurpar tal propriedade.

O ordenamento jurídico brasileiro reconhece diversas modalidades de aquisição da propriedade, modalidades estas já abordadas alhures. É possível classificar os modos de aquisição da propriedade em originárias e derivadas. A aquisição originária ocorre quando um indivíduo adquire a propriedade de determinado bem, sem que, entretanto, haja qualquer vínculo entre o atual e o anterior titular do bem, como ocorre, por exemplo, na acessão e na usucapião. Não há, na aquisição originária da propriedade, transmissão de propriedade do antigo para o novo proprietário.

Já no tocante à aquisição derivada da propriedade, há transmissibilidade de domínio, seja por negócio *inter vivos* ou por ato *causa mortis*. Ocorre esta modalidade de aquisição da propriedade através, por exemplo, de contrato de compra e venda ou por sucessão hereditária. Vale mencionar ainda que aquisição derivada da propriedade, pode ocorrer a título singular ou universal, ou seja, compreendendo apenas um bem ou todo o conjunto de bens pertencente ao anterior titular dos mesmos.

Acerca do tema ora mencionado Diniz (2004), afirma que a aquisição derivada da propriedade, ocorre à título singular quando o novo titular assume a condição jurídica do antecessor, sem, entretanto, sub-rogar-se na totalidade de seus direitos, tendo em vista que a aquisição tem por objeto bens individualizados. Enquanto que na sucessão universal, o novo proprietário sucede o anterior em todos os seus direitos e obrigações.

Frise-se neste momento que a aquisição derivada a título singular pode ocorrer tanto em ato *inter vivos* como *causa mortis*, já a aquisição derivada à título universal ocorre apenas

em atos *causa mortis*, nos quais os herdeiros, sejam eles legítimos ou testamentários, passam a ocupar o lugar do *de cuius*, na totalidade de seus direitos.

O Código Civil brasileiro dispõe, em seus arts. 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784, acerca das modalidades de aquisição da propriedade imóvel, quais sejam: o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis; da usucapião; da acessão, que se subdivide em acessão por formação de ilhas, formação de aluvião, avulsão, álveo abandonado, construções e plantações e acessão natural de animais; e do direito hereditário.

O art. 1.227 do Código Civil brasileiro dispõe que a propriedade imóvel pode ser adquirida através do registro do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis competente, que vem a ser o Cartório de onde é localizado o imóvel. O Código Civil de 2002, em seu art. 1.245, diz que a propriedade pode ser transferida por ato entre vivos, desde que haja o registro do título translativo. Desta forma, os negócios jurídicos que envolvam transferência de propriedade, a exemplo da compra e venda; troca; doação; dação em pagamento, devem ser registrados em cartório para que tenham validade.

Ao contrário da forma derivada (VENOSA, 2008), a acessão consiste em forma originária de aquisição da propriedade, possuindo mesmo várias concepções. Em seu sentido mais amplo, a acessão significa o aumento da coisa objeto da propriedade. E ainda, o termo acessão possui também a noção de acessório. Desta forma, na acessão, passa a pertencer ao dono da coisa principal o que se adere a ela, obedecendo-se a regra geral de que o acessório segue o principal.

Ocorre acessão imobiliária quando há um acréscimo ao imóvel de outrem, aumentando desta forma o âmbito de sua propriedade e valor. O ordenamento jurídico brasileiro entende por bem deixar a propriedade ao titular do bem principal, visando evitar o condomínio, permitindo quando possível o ressarcimento ao proprietário do bem prejudicado, com o objetivo de evitar o enriquecimento sem causa. O ordenamento brasileiro classifica a acessão em cinco modalidades, conforme já fora mencionado alhures, quais sejam, formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo e construções e plantações em terreno alheio.

Dentre as modalidades de aquisição da propriedade vale frisar a aquisição por sucessão hereditária, que consiste em modalidade derivada de aquisição da propriedade. Nesta modalidade a aquisição da propriedade ocorre por ato *causa mortis*, ou seja, com a morte do *de cuius* os seus bens são passados aos seus herdeiros, sejam eles necessários ou testamentários.

Na sucessão hereditária os herdeiros do *de cuius* passam a ser proprietários dos bens que ele os deixou. Consiste em forma derivada de aquisição da propriedade, vez que há relação jurídica entre o anterior e o atual proprietário dos bens, mesmo porque o *de cuius* deixou seus bens aos seus herdeiros, passando aos mesmos, a propriedade de seus bens.

Sobre a aquisição da propriedade através da sucessão hereditária Venosa leciona:

A sucessão hereditária depende do fato da morte. A morte de um titular de um patrimônio determina a sucessão. O fato da morte, fato jurídico, indica o momento em que *'o domínio e a posse da herança transmitem-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários'* (art. 1.572 do Código de 1916). O presente Código aduz que *'a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários'* (art. 1.784). Nesse caso, herança guarda a noção de patrimônio que se transmite aos herdeiros com a morte do autor da herança. (2008, p. 212).

Ainda tratando das modalidades de aquisição da propriedade, há a usucapião, que consiste em forma originária de aquisição da propriedade, através da posse prolongada do bem sob determinadas condições.

Pode-se conceituar a usucapião como sendo um modo de aquisição da propriedade, e de outros direitos reais, tais como, usufruto, uso, habitação, enfiteuse, que ocorre pela posse prolongada do bem, desde que atendidos alguns requisitos legais.

Conforme mencionado em linhas anteriores, a usucapião consiste em modalidade de aquisição originária da propriedade, vez que a posse prolongada concede direito, ao usucapiente, ao bem cuja posse detém, sem, entretanto, ter qualquer relação jurídica com o anterior proprietário do bem.

Tratando sobre a usucapião, pode-se afirmar que, a usucapião consiste em um direito novo, autônomo, que independe de qualquer ato negocial entre as partes, tanto que o transmitente do bem usucapido não é o anterior proprietário do bem, mas sim a autoridade judiciária que reconhece e declara, através de sentença, a aquisição do bem por usucapião (DINIZ, 2004).

No tocante à sentença judicial que reconhece a usucapião, esta possui natureza declaratória, tendo em vista que ela não cria para o usucapiente o direito de propriedade sobre o bem usucapido, mas apenas declara que o usucapiente, em virtude do lapso temporal decorrido, detém a propriedade do bem por ele ocupado. A sentença ora referida serve de título para o registro em Cartório de Registro de Imóveis, fazendo com que o usucapiente

possa transferir para o seu nome o imóvel por ele até então ocupado, passando mesmo a ser seu proprietário, não apenas de fato, mas também de direito.

Importante que se diga neste momento que o Código Civil de 2002, em seus arts. 1.238 a 1.244, dispõem acerca da usucapião, inclusive sobre os requisitos legais a serem observados para a aplicação de tal instituto. O decurso do tempo unido à ação humana, torna-se fator de aquisição ou elemento de perda de um direito. Perda para o anterior proprietário inerte, que deixou o tempo escorrer sem se opor à posse de terceiros em sua propriedade e de ganho para o usucapiente, que durante o lapso temporal determinado em lei, permaneceu na posse do bem.

Para que venha a ocorrer a usucapião, faz-se necessário que sejam atendidos alguns requisitos, a exemplo de: ser o usucapiente capaz; o bem ser suscetível de ser usucapido; haver posse do bem pelo usucapiente; lapso temporal suficiente; existência de sentença judicial declaratória; justo título e; boa-fé.

De acordo com DINIZ (2004), para que haja a usucapião, é necessário que a posse do usucapiente sobre o bem usucapido seja: com a intenção de dono, ou seja, que haja, com relação ao bem por ele possuído, como se dono fosse; posse mansa e pacífica, ou seja, exercida sem contestação do seu proprietário, ou de quem tenha sobre o bem legítimo interesse, contra quem pretende usucapir o mesmo; contínua, isto é, exercida sem intermitência ou intervalos; pública, de modo que os vizinhos do imóvel saibam que o usucapiente detém a posse sobre aquele imóvel; exercida por lapso temporal estabelecido em lei, tempo este previsto nos arts. 1.238 a 1.244 do Código Civil.

De forma geral, para que venha a ocorrer a usucapião, devem ser observados requisitos essenciais que vão além da boa-fé, tais como, que o usucapiente ocupe o imóvel, explorando o bem sem subordinação a quem quer que seja, com exclusividade, como se proprietário fosse; que a posse não seja clandestina, precária, ou mediante violência; que seja a posse mansa, pacífica e contínua.

Conforme dispõe a redação da Constituição Federal, bem como a do Código Civil brasileiro, há diferentes espécies de usucapião, dentre as mais comuns pode-se citar: a usucapião constitucional habitacional; usucapião ordinária; usucapião ordinária habitacional; usucapião extraordinária; usucapião extraordinária habitacional; usucapião ordinária pro labore; usucapião extraordinária pro labore; usucapião constitucional pro labore e; usucapião urbana.

Além das modalidades de usucapião acima listadas, há uma nova usucapião introduzida na redação do Código Civil brasileiro através do art. 1.240-A, modalidade esta denominada usucapião familiar, sendo esta a redação do dispositivo legal ora mencionado:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (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.

§ 2º. VETADO.

A usucapião familiar foi introduzida no ordenamento jurídico nacional pela Lei nº 12.424/2011, que veio alterar a Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

De acordo com o art. 1.240-A do Código Civil brasileiro, em caso de abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, o consorte abandonado, após transcorridos dois anos, ininterruptamente e sem oposição, na posse direta do imóvel de propriedade do casal, adquirirá a propriedade integral do referido imóvel, desde que utilize o imóvel para a sua moradia ou de sua família, além de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Esta modalidade de usucapião assemelha-se, em determinados pontos, com a usucapião especial urbana e especial rural, tendo em mente que na usucapião familiar o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, bem como não ter sido beneficiado, em momento anterior, por esta modalidade de usucapião, segundo se depreende da leitura do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil de 2002.

Além dos requisitos comuns a todas as modalidades de usucapião, quais sejam, posse mansa, pacífica e contínua, com animus de dono, para que venha a ocorrer a usucapião devem ser observados alguns requisitos específicos determinados pela redação do art. 1.240-A do Código Civil.

Desta forma, pode-se listar como requisitos a serem observados para a ocorrência da usucapião familiar: a) imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), área idêntica à exigida para a usucapião urbana prevista no art. 183 da Constituição Federal e

art. 1.240 do Código Civil; b) propriedade anterior por duas pessoas casadas ou em união estável, incluída aí a união homoafetiva, a propriedade do imóvel deve ser dividida entre o usucapiente e seu ex-cônjuge ou ex-companheiro; c) abandono do lar por um dos consortes, para que seja aplicada esta modalidade de usucapião deve um dos consortes ter abandonado o lar conjugal; d) posse mansa e pacífica, exclusiva e direta por lapso temporal de dois anos, a posse mansa e pacífica consiste em posse sem manifestação contrária do ex-cônjuge ou ex-companheiro, a posse direta é aquela exercida pela pessoa que tem a coisa em seu poder, conforme dispõe o art. 1.197 do Código Civil, o lapso temporal de apenas dois anos, que se evidencia bastante exíguo, mesmo em consideração à usucapião de bens móveis ao possuidor com justo título e boa-fé, que é de três anos, vez que, aos olhos do legislador, esta modalidade de usucapião tem por objeto a proteção do consorte abandonado, visando garantir-lhe a moradia; e) cônjuge abandonado não proprietário de outro imóvel, este requisito negativo é previsto também em outras modalidades de usucapião, a exemplo da usucapião urbana, rural e coletiva, caso o consorte abandonado seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, mesmo que se enquadre nas condições exigidas para a usucapião ora em tela, não lhe será permitida a aplicação; f) utilização do imóvel para moradia, para que seja aplicada esta modalidade de usucapião, o usucapiente deve estar utilizando o imóvel usucapido, cuja propriedade divide com o ex-cônjuge ou ex-companheiro, para a sua moradia ou de sua família e; g) não ter sido o usucapiente beneficiado em momento anterior por esta modalidade de usucapião, a redação do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil determina que, em já tendo o consorte abandonado sido beneficiado pela usucapião familiar em momento anterior, não poderá mais valer-se de tal instituto, ainda que atenda a todos os requisitos exigidos para tanto.

Perceba-se, pois, que a Lei nº 12.424/2011, trouxe em suas linhas nova modalidade de usucapião, modalidade esta inserida no Código Civil brasileiro através do art. 1.240-A, com requisitos próprios que merecem atenção por parte dos aplicadores do direito em virtude das polêmicas que dela podem surgir no âmbito do direito de família.

Em virtude da redação do art. 1.240-A do Código Civil, particularmente do que dispõe o parágrafo primeiro do mencionado dispositivo, para que tal modalidade de usucapião seja satisfatoriamente aplicada, se faz necessária a criação de um sistema de controle, por parte dos Cartórios de Registro de Imóveis, no sentido de evitar a ocorrência de fraudes por pessoas mal intencionadas se utilizem do instituto da usucapião familiar reiteradas vezes.

### 3.2 O Programa Habitacional “Minha Casa Minha Vida” e a Função Social da Propriedade

Uma das primeiras necessidades do ser humano para que tenha uma vida digna é o acesso à moradia. Tal necessidade consiste mesmo em sonho de muitos, particularmente daqueles que iniciam uma vida com economia própria. Do ponto de vista das classes mais abastadas, tal sonho passa à realidade em pouco tempo, entretanto, para aqueles de origem mais humilde, desprovidos de recursos suficientes para a aquisição de tal imóvel, o sonho da casa própria pode permanecer apenas um sonho durante toda a vida. Este sonho frustrado, quando analisado de um ponto de vista mais amplo, torna-se um grave problema social, mesmo porque acaba por aumentar o número de moradores de rua, construções irregulares, bem como no aumento da favelização.

Tratando acerca do direito à moradia, prevê o *caput* do art. 6º da Constituição Federal, cuja redação foi alterada pela Emenda Constitucional nº 26/2000:

Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Apesar de ter sido inserido no texto constitucional no ano de 2000, o direito à moradia digna já era reconhecido como pressuposto para a dignidade da pessoa humana desde meados do ano de 1948 pela Declaração Universal dos Direitos Humanos. A partir de então alguns tratados internacionais, bem como a própria ONU vêm reafirmando a obrigação dos Estados quanto à garantia deste direito.

Os direitos previstos no *caput* do art. 6º da Constituição brasileira:

[...] se apresentam como direitos de crédito do cidadão, pois envolvem poderes de exigir comportamentos positivos do Estado, que é o sujeito passivo da obrigação de proporcionar ao cidadão saúde, educação, trabalho, moradia, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância e assistência aos desamparados, entre outros previstos na Constituição Federal. (VITORINO, 2010, p. 56).

Visando satisfazer ao direito constitucional à moradia, há no Brasil alguns programas voltados à promoção da habitação popular. Dentre tais programas vale mencionar o Programa Minha Casa Minha Vida, que fora dirigido pela atual presidente do Brasil, Dilma Vana Rousseff, desde a sua criação no ano de 2009, época em que ocupava o cargo de Ministra de Minas e Energia do governo Lula (ANDREUCCI, 2012).

O Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, lançado em março de 2009 pela Lei nº 11.977/2009, posteriormente modificada pela Lei nº 12.424/2011, consiste em programa do Governo Federal, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, tendo por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, bem como requalificar imóveis urbanos e rurais para garantir o acesso a moradia à famílias de baixa renda, além de levar o Estado a assumir a sua responsabilidade de garantidor do bem-estar social das unidades familiares mais necessitadas.

Neste sentido é a redação do art. 23 da Constituição Federal:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:  
(...)  
IX – promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

O Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal visa a redução do déficit habitacional existente no Brasil, proporcionando que famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos adquiram imóveis residenciais, o que, em virtude de suas condições financeiras, dificilmente conseguiriam sem algum tipo de auxílio por parte do Estado. Tal programa vem sendo posto em prática através da prática de melhores taxas de juros em financiamentos, além da utilização de um Fundo garantidor que tem por objetivo cobrir possíveis inadimplências justificadas.

Este Programa beneficia famílias com renda de até dez salários mínimos, entretanto, classifica tais famílias em grupos de atendimento. O primeiro grupo é composto por famílias cuja renda é de até 3 (três) salários mínimos. Este grupo recebe subsídio máximo do programa ora referido, ou seja, dispõe de maior possibilidade de auxílio fornecida pelo programa, além de isenção do seguro, seguro este referente a danos físicos, ao imóvel, morte e invalidez

permanente, além de ser beneficiado com pagamento de prestações mensais limitadas a 10% (dez por cento) da renda por um período de 120 meses.

O segundo grupo consiste nas famílias que possuem renda entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos. Este grupo conta com subsídio parcial (complementação de renda) nos financiamentos, dispõem de redução de custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor, os financiamentos realizados por este grupo podem chegar ao máximo de 30 (trinta) anos com comprometimento de 20% (vinte por cento) da renda familiar.

O último grupo da classificação do Programa Minha Casa Minha Vida abarca as famílias cuja renda mensal varia entre 6 (seis) e 10 (dez) salários mínimos. Este grupo recebe estímulos à compra da moradia, com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor.

Tendo em vista apresentar como foco principal a criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais e a requalificação de imóveis urbanos, bem como a produção ou reforma de imóveis rurais, o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal viria estimular a criação de empregos e de investimentos no setor da construção civil, além de reduzir o déficit habitacional brasileiro.

Como se sabe, a instituição financeira responsável pelos contratos de aquisição de imóveis através do Programa Minha Casa Minha Vida é a Caixa Econômica Federal, recebendo para tanto os recursos alocados pela União, que atua também como agente fiscalizador das políticas habitacionais brasileiras. Os projetos dos imóveis a serem adquiridos através do Programa Minha Casa Minha Vida são apresentados pelas empresas do setor da construção civil junto ao agente financeiro, que aprovará a obra, desde que observadas as diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades, tais como especificação mínima de unidades e valor máximo de aquisição da unidade habitacional.

Conforme já mencionado nas linhas anteriores, o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal estrutura a sua atuação a partir de grupos separados de acordo com suas rendas. O primeiro grupo, de menor poder aquisitivo, é constituído por famílias com renda mensal de até três salários mínimos, grupo este que, em virtude de sua condição financeira, é responsável por cerca de 90% (noventa por cento) do déficit habitacional do país.

Diante disso, o programa surge de maneira destacada no cenário geral ao propor 400 mil unidades habitacionais a esse grupo específico. Tal fato indica que houve o

reconhecimento, por parte do governo, de que as ações na área da habitação necessitam ser direcionadas a este grupo de famílias.

Em outros termos, o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal tem por objetivo proporcionar às famílias de baixa renda a aquisição de imóveis residenciais, visando com isso reduzir o déficit habitacional existente no país. Para tanto o programa beneficia famílias cuja renda seja de até dez salários mínimos, classificando-as em grupos.

É evidente que o Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal tem por foco reduzir o déficit habitacional existente no país, para tanto este programa busca permitir que famílias de baixa renda, em especial aquelas com renda mensal de até três salários mínimos, adquiram imóveis residenciais que lhes proporcionem uma moradia que atenda minimamente a requisitos de segurança e conforto a estas famílias.

Diante disto, a instituição financeira responsável pela contratação de financiamentos para a aquisição de imóveis residenciais através do Programa Minha Casa Minha Vida, a Caixa Econômica Federal, analisa determinados pontos dos projetos dos mencionados imóveis visando justamente averiguar se os projetos apresentados atendem as exigências referentes a conforto e segurança, dentre outros.

Vale mencionar neste momento quais são as diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades para que os imóveis possam ser adquiridos através do Programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que estes imóveis devem atender condições mínimas de segurança e conforto, sendo mesmo consideradas como condições de moradia digna: condições do projeto arquitetônico referentes à funcionalidade e segurança (acessibilidade, compartimentação, iluminação, ventilação); avaliação do valor de mercado das unidades habitacionais; orçamento da obra, com foco nos quantitativos de serviços e preços unitários; análise do cronograma físico-financeiro.

É possível notar que o Programa Minha Casa Minha Vida visa possibilitar a famílias de baixa renda a aquisição de imóveis residenciais, proporcionando a tais famílias a efetivação de um direito garantido pela redação do art. 5º da Constituição Federal a todos os brasileiros natos e naturalizados, bem como aos estrangeiros residentes no País, qual seja, o direito à propriedade.

Apesar de ser direito garantido pela Constituição, em seu art. 5º, XXII, o direito à propriedade não é absoluto, sofrendo mesmo algumas restrições. Em outras palavras, o direito de propriedade deve ser exercido de modo que a propriedade atenda à função social a que se

destina, em se tratando de imóvel residencial, por exemplo, a sua função social é servir de morada para a família.

Acerca deste tema, relata Diniz:

Ao lado das restrições voluntárias ao direito de propriedade, como a superfície, as servidões, o usufruto ou as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade ou incomunicabilidade, há limitações oriundas da própria natureza do direito de propriedade ou de imposição legal, p. ex., preservação do meio ambiente (CF, art. 225 e parágrafos), do patrimônio histórico, prevendo-se inclusive o tombamento (CF, art. 216 e parágrafos); proteção de áreas indígenas (CF, art. 237); restrição relativa aos direitos de vizinhança etc., com o escopo de coibir abusos e impedir que o exercício do direito de propriedade acarrete prejuízo ao bem-estar social, permitindo desse modo o desempenho da função social da propriedade, preconizado pela nossa CF, arts. 5º, XXIII, 184, 185, parágrafo único, 186, 182, § 2º, e 170, III, e pela Lei n. 10.257/01, arts. 1º a 4º. (2004, p. 111).

Para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social, faz-se necessário que a propriedade tenha uma função social (DINIZ, 2004). Neste sentido, a Constituição Federal determina em seus arts. 182, § 2º e 186, que tanto as propriedades imóveis urbanas como as rurais devem atender a uma função social, *in verbis*:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Desta forma, o proprietário tem o dever de fazer com que a sua propriedade atenda à sua função social. Importante que se diga aqui que, o dever de fazer com que a propriedade atenda à sua função social recai sobre o proprietário, mas também sobre quem detém a posse

do bem, pelo fato de manter uma riqueza, tendo mesmo a obrigação de tornar a propriedade produtiva.

A função social vincula a propriedade à produtividade do bem, assim como aos reclamos da justiça social, vez que o direito de propriedade sobre o bem deve ser exercido em prol da coletividade. A lição da doutrinadora ora referida é no sentido de que os bens objeto do direito de propriedade devem ter uma utilização voltada não apenas para o atendimento das necessidades de seu proprietário, mas também para a sua destinação socioeconômica (DINIZ, 2004).

Desta forma pode-se afirmar que o princípio da função social da propriedade está ligado ao exercício da propriedade e não ao mero direito de propriedade (DINIZ, 2004).

Desta forma, mesmo sendo proprietário de determinado bem, seja ele móvel ou imóvel, o seu titular não pode fazer o que bem entender com a sua propriedade. O proprietário deve exercer o seu direito de propriedade tendo em mente a finalidade econômica e social de seus bens. É defeso ainda ao proprietário, agindo no intuito de prejudicar outrem, praticar atos na sua propriedade que não lhe tragam qualquer comodidade ou utilidade. Evidente também que o proprietário pode vir a perder o seu bem em determinadas situações, conforme se depreende da leitura dos §§ 3º a 5º do art. 1.228 do Código Civil anteriormente transcrito.

O dispositivo legal acima mencionado afasta o individualismo do exercício do direito de propriedade, coibindo mesmo o uso abusivo da propriedade, que deve ser utilizada para o bem comum. Perceba-se que a propriedade passa a ter uma função social, ficando mesmo condicionada a convivência privada ao interesse coletivo, tanto que, em caso de o proprietário não atender a função social de sua propriedade pode vir a perdê-la.

Assim sendo, o exercício do direito de propriedade não pode ser praticado tendo em mente apenas os interesses do proprietário, negligenciando sua função social, bem como não pode ter utilização meramente social, deixando de atender aos interesses e necessidades de seu titular. Para que uma propriedade venha a atender a sua função social faz-se necessário, pois, que ela satisfaça os interesses e necessidades de seu proprietário, além de atender aos reclamos da sociedade.

Ainda abordando este tema, Diniz (2004, p. 112), ao tratar do atendimento da função social da propriedade, afirma:

O atendimento ao princípio da *função social da propriedade* requer não só que seu uso seja efetivamente compatível à destinação socioeconômica do bem, p. ex., se este for imóvel rural, nele dever-se-á exercer atividade agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa, mas também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem-estar social e a utilidade de exploração. Deve haver, portanto, uso efetivo e socialmente adequado da propriedade. Busca-se equilibrar o direito de propriedade como uma satisfação de interesses particulares, e sua função social, que visa atender ao interesse público e ao cumprimento de deveres para com a sociedade.

O Código Civil de 2002, conforme é possível notar pelo exposto até o presente momento, trouxe uma nova abordagem sobre o direito de propriedade, mantendo sua natureza de direito real, pleno sobre determinado bem, perpétuo e exclusivo, porém não mais ilimitado, tendo em vista que seu exercício passou a estar condicionado ao pressuposto de que a propriedade deve ser socialmente útil.

Como afirmado em linhas anteriores, o Programa Minha Casa Minha Vida tem por objetivo reduzir o déficit habitacional do país, para tanto, incentiva a construção e aquisição de unidades habitacionais por famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos.

No que respeita ao Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, é importante que se diga que os imóveis adquiridos por este programa devem ter a sua propriedade exercida em observância à função social da propriedade.

Uma vez que o Programa Minha Casa Minha Vida visa permitir que famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos possam adquirir imóveis residenciais, resta evidente que os imóveis adquiridos através de tal programa devem proporcionar moradia digna para estas famílias.

Pode-se afirmar, pois, que o referido programa habitacional tem por função social proporcionar moradias dignas para famílias de baixa renda que dificilmente conseguiriam realizar o sonho da casa própria sem o auxílio do Estado, atendendo desta forma a um direito constitucionalmente garantido a todos os cidadãos brasileiros.

### 3.3 A Aplicabilidade do § 1º do Art. 1.240-A do Código Civil e a Limitação da Usucapião em Face do Sistema Notarial Brasileiro

A Lei nº 12.424/2011, como já mencionado alhures, introduziu no texto do Código Civil brasileiro uma nova modalidade de usucapião, denominado usucapião familiar, cuja

redação encontra-se no art. 1.240-A do referido diploma. Esta nova modalidade de usucapião dispõe que, em sendo abandonado um dos cônjuges pelo outro, aquele que permanecer no lar conjugal, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, durante lapso temporal de dois anos, passa a usucapir o referido imóvel, obtendo a sua propriedade integral ante o ex-cônjuge ou ex-companheiro

A redação do art. 1.240-A do Código Civil de 2002, inserido neste diploma legal pela Lei nº 12.424/2011, prevê:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (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.

§ 2º. VETADO.

Partindo da análise do dispositivo legal ora transcrito, torna-se evidente que a usucapião familiar, para ser aplicada satisfatoriamente, deve atender às regras estabelecidas pelo Código Civil de 2002 e pela Constituição Federal para as diversas espécies de usucapião, além, por óbvio, das diretrizes expressas na redação do próprio art. 1.240-A acima colacionado.

Como é possível notar, o parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil apresenta uma limitação à aplicação da usucapião familiar, determinando que, em caso de o usucapiente já ter sido beneficiado, em momento anterior, por esta modalidade de usucapião, mesmo atendendo a todos os requisitos constantes da redação do dispositivo legal ora referido, fica impedido de usucapir o imóvel pretendido.

A redação do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil, dispõe expressamente:

Art. 1.240-A. (...)

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

O dispositivo legal acima transcrito determina que a usucapião familiar não poderá ser aplicada mais de uma vez ao mesmo possuidor. Em outros termos, se uma pessoa for beneficiada pela usucapião familiar, por, obviamente, enquadrar-se nas condições de aplicabilidade previstas no art. 1.240-A do Código Civil, fica impedida de ser beneficiada por esta mesma modalidade de usucapião uma segunda vez.

Diante de tal fato, com o surgimento do art. 1.240-A do Código Civil, introduzido pela Lei nº 12.424/2011, surge no ordenamento brasileiro situação deveras confusa, qual seja, a de como realizar o controle da aplicação desta nova modalidade de usucapião, vez que, não havia quando da inserção do referido artigo do Código Civil, método que possibilitasse tal controle.

Ora, se o parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil prevê que será aplicada esta nova modalidade de usucapião uma única vez por pessoa, fazia-se necessário o desenvolvimento de um sistema de controle, por parte dos Cartórios de Registros de Imóveis, para que a usucapião familiar fosse aplicada nos moldes previstos na redação do art. 1.240-A do Código Civil.

Em verdade, não havia nenhum tipo de gerenciamento de informações entre os Cartórios de Registro de Imóveis das diversas unidades federativas, assim sendo, caso determinada pessoa adquirisse um bem imóvel em um estado, pela ausência de um sistema de gerenciamento de informações neste sentido, para os outros estados brasileiros não haveria registro algum de que aquela pessoa havia adquirido a propriedade de um imóvel.

Desta forma, em virtude da limitação até então existente do sistema notarial brasileiro, no que diz respeito ao gerenciamento de informações entre cartórios de diferentes estados, a aplicabilidade do art. 1.240-A do Código Civil, mais especificamente do seu parágrafo primeiro, ficaria prejudicada, tendo em vista que, sem a existência do gerenciamento de informações entre cartórios, seria inviável a averiguação de ter o usucapiente sido beneficiado, em momento anterior, por esta modalidade de usucapião recentemente inserida no Código Civil de 2002.

Note-se que, para que seja possível fazer uso desta nova modalidade de usucapião é necessário que sejam atendidas determinadas diretrizes expressas em lei, tais como: lapso temporal de dois anos; posse ininterrupta e sem oposição de terceiro interessado; posse direta, com exclusividade e para a sua moradia ou de sua família; imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados; ser o usucapiente co-proprietário do imóvel usucapido,

juntamente com seu ex-cônjuge ou ex-companheiro; ter o ex-cônjuge ou ex-companheiro abandonado o seu consorte, entenda-se abandono não apenas como a saída do lar conjugal, mas somado a isto, a não contribuição para a manutenção do consorte abandonado; não ser o usucapiente proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural e; não ter o usucapiente sido beneficiado por esta modalidade de usucapião anteriormente.

Faz-se mister mencionar que, somente após atendidas todas as diretrizes acima listadas é que se torna possível a aplicação da usucapião familiar, assim sendo, de nada adiantaria pleitear a usucapião do imóvel anteriormente pertencente ao casal se não houver sido observado qualquer dos requisitos mencionados. Evidencia-se, pois, de suma importância a redação do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil, vez que, o fato de ter ou não o usucapiente se beneficiado da usucapião familiar em momento anterior torna-se elemento decisivo desta usucapião.

Da leitura do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil, é evidente que a exigência nele contida visa evitar que pessoas mal intencionadas utilizem-se deste instituto para enriquecer-se ilicitamente. Imagine-se a seguinte situação: determinada pessoa, após ser abandonada por seu consorte, após transcorrido o lapso temporal de dois anos, valendo-se da usucapião familiar, adquire o domínio integral do imóvel residencial cuja propriedade dividia com seu ex-cônjuge, uma vez que atendia a todos os requisitos legalmente exigidos para tanto, algum tempo depois, esta mesma pessoa passa a viver em outro estado da federação e envolve-se em um novo relacionamento e pelo motivo que for é novamente abandonada, novamente esta pessoa permanece no imóvel que havia adquirido juntamente com o seu novo consorte, passados dois anos ela tenta adquirir a propriedade integral do imóvel. Em virtude da inexistência de um sistema de gerenciamento de informações notariais entre as unidades federativas, no estado em que atualmente reside, não há qualquer informação acerca de ser o usucapiente proprietária de imóvel ou se já fora beneficiada anteriormente pela usucapião familiar, o que lhe permitirá ser uma segunda vez beneficiada por esta usucapião, o que, pela redação do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil, seria proibido.

Na situação acima ilustrada, vê-se a importância de um sistema de gerenciamento de informações notariais entre os diversos estados brasileiros, vez que, numa situação como a citada acima, não havendo tal gerenciamento de informações, o usucapiente, por atender a todas as demais exigências da usucapião familiar, poderia valer-se, uma segunda vez, de tal

instituto, apesar de a redação do art. 1.240-A afirmar categoricamente que a mesma pessoa não poderia se beneficiar mais de uma vez desta modalidade de usucapião.

Necessário se faz mencionar que a inexistência de um sistema de gerenciamento de informações notariais tornaria a aplicação da usucapião familiar no ordenamento brasileiro extremamente limitada, vez que em um estado não haveria como os Cartórios de Registro de Imóveis terem acesso às informações notariais das demais unidades da federação, gerando assim grande insegurança quando da promulgação da sentença judicial que declararia a aquisição do bem usucapido pelo consorte que houvesse permanecido no lar conjugal.

Desta feita, sem a existência de um sistema de gerenciamento de informações notariais, a aplicabilidade do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil restaria prejudicada, vez que não seria possível averiguar se o usucapiente já teria se beneficiado, em momento anterior, desta modalidade de usucapião, bem como a aplicação da usucapião familiar restaria grandemente limitada, tendo em vista que, como os Cartórios de Registro de Imóveis somente teriam à sua disposição as informações notariais da unidade da federação em que estão localizados, tal modalidade de usucapião seria aplicada apenas no âmbito estadual, ou seja, um indivíduo que seja natural de determinado estado, caso atendesse aos requisitos da usucapião familiar em outra unidade federativa, não seria beneficiado por esta modalidade de usucapião, em virtude da falta de gerenciamento de informações notariais. Outra hipótese seria a de o controle da aplicação desta usucapião ser realizado apenas em âmbito estadual, o que abriria a possibilidade de o usucapiente, em atendendo os demais requisitos, poder ser beneficiado pela usucapião familiar em vários estados nacionais, fato que geraria situação não permitida pela redação do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil de 2002.

Quando do surgimento da modalidade de usucapião inserida no Código Civil pela Lei nº 12.424/2011, não havia no ordenamento brasileiro um método de controle da aplicação da usucapião familiar, o que acabava por deixar o instituto ora referido bastante vulnerável, vez que, a redação do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil determinava que a usucapião familiar somente poderá ser aplicada uma vez por possuidor, mas não havia qualquer sistema de gerenciamento de informações notariais entre as unidades federativas, ou qualquer outro método que viabilizasse o controle de tal instituto legal.

Em virtude das limitações que a inexistência de um sistema de gerenciamento de informações notariais traria, tanto para a aplicação da modalidade de usucapião inserida no Código Civil de 2002, quanto no âmbito da agilidade na resolução de litígios de ordem

patrimonial, o CNJ, desenvolveu, através de sua Resolução nº 18 de 28 de agosto de 2012, uma ferramenta que veio a suprir a lacuna existente quanto ao gerenciamento de informações notariais entre as diversas unidades federativas, ferramenta esta denominada Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC). Tal ferramenta viria a concentrar, em um único local, as informações notariais de todos os estados nacionais, solucionando de uma vez por todas o problema da falta de um sistema de gerenciamento de informações notariais entre os estados brasileiros, além de extirpar quaisquer limitações referentes à aplicação da nova modalidade de usucapião inserida, apresentada pelo art. 1.240-A, que fora introduzido na redação do Código Civil de 2002 através da Lei nº 12.424/2011.

#### 3.4 A Instituição da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) Através do Provimento nº 18 do CNJ e a Criação de Mecanismos Voltados à Pesquisa de Atos Notariais

O surgimento da usucapião familiar, como já afirmado em momento anterior, inserido na redação do Código Civil brasileiro pela Lei nº 12.424/2011, fez surgir para o ordenamento nacional situação confusa, vez que o parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil determina que a modalidade de usucapião ora referida somente será aplicada uma única vez por possuidor, sem que, entretanto, houvesse um sistema de gerenciamento de informações notariais que possibilitasse o controle adequado da aplicação da usucapião familiar.

De acordo com o parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil, somente é dado, a qualquer pessoa que atenda aos requisitos da usucapião familiar, beneficiar-se uma única vez deste instituto. Pouco importa se o usucapiente, já beneficiado uma vez pela usucapião familiar, esteja buscando adquirir o domínio integral sobre imóvel diverso do que fora por ele usucapido em momento pretérito. O instituto da usucapião familiar tem por objeto salvaguardar o consorte abandonado por seu ex-cônjuge ou ex-companheiro, incluídas aqui as uniões homoafetivas, lhe proporcionando condições de manter sua moradia e de sua família. Assim sendo, caso o usucapiente já tenha sido beneficiado pela espécie de usucapião ora em comento, ele já dispõe de imóvel que garanta a moradia para si e para sua família, perdendo, pois, a razão de ser deste instituto.

Tendo por objetivo o aprimoramento dos serviços de notas e o fluxo de informações notariais, bem como o atendimento à necessidade de racionalizar a tramitação de dados a cargo dos notários, o Conselho Nacional de Justiça, sob a firma da Corregedora Nacional de Justiça, Ministra Eliana Calmon, publicou, em 28 de agosto de 2012, o Provimento nº 18 do CNJ, que dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC).

O referido provimento foi elaborado e publicado levando em consideração, entre outras coisas: a necessidade de racionalizar a tramitação de dados a cargo dos notários; a urgência na regulamentação da matéria; a relevância jurídica e social da disponibilização, para órgãos públicos, autoridades e usuários do serviço de notas, de meios para a fácil localização de escrituras públicas, visando à oportuna obtenção de certidões ou outras informações e; a necessidade da centralização das informações a respeito da lavratura de atos notariais relativos a escrituras públicas, procurações públicas e testamentos públicos, viabilizando sua rápida e segura localização<sup>1</sup>.

Assim, a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) foi criada tendo por objetivo a centralização das informações notariais de todas as unidades federativas, abordando desde atos notariais relativos a escrituras públicas, a exemplo de escrituras de compra e venda de imóveis; procurações públicas e; testamentos públicos, que aborda inventários e partilhas, além de registros referentes a separação e divórcio consensuais. Ou seja, todos os atos notariais passam, a partir da criação da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados, a serem gerenciados os dados junto à CENSEC, o que vem possibilitar o acesso, em qualquer unidade federativa nacional, a certidões de existência ou inexistências, aos registros de atos notariais sobre determinada pessoa em todo o território nacional.

Note-se que, ao criar a CENSEC, o CNJ solucionou o problema, até então existente, da falta de um sistema de gerenciamento de informações notariais a nível nacional, passando, conseqüentemente, a possibilitar a adequada operacionalização da nova modalidade de usucapião inserida no Código Civil brasileiro, em seu art. 1.240-A, pela Lei nº 12.424/2011.

O provimento nº 18 do CNJ, em seu art. 1º dispõe:

---

<sup>1</sup> Provimento nº 18, do CNJ, datado de 28/08/2012.

Art. 1º. Fica instituída a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, disponível por meio do Sistema de Informações e Gerenciamento Notarial – SIGNO e publicada sob o domínio [www.censec.org.br](http://www.censec.org.br), desenvolvida, mantida e operada pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF), sem nenhum ônus para o Conselho Nacional de Justiça ou qualquer outro órgão governamental, com objetivo de:

I – interligar as serventias extrajudiciais brasileiras que praticam atos notariais, permitindo o intercâmbio de documentos eletrônicos e o tráfego de informações e dados;

II – aprimorar tecnologias com a finalidade de viabilizar os serviços notariais em meio eletrônico;

III – implantar em âmbito nacional um sistema de gerenciamento de banco de dados, para pesquisa;

IV – incentivar o desenvolvimento tecnológico do sistema notarial brasileiro, facilitando o acesso restrito nos casos de sigilo;

V – possibilitar o acesso direto de órgãos do Poder Público a informações e dados correspondentes ao serviço notarial.

Da análise do dispositivo acima transcrito é possível notar, especialmente da leitura de seus incisos I e III, que a CENSEC tem por objetivo, interligar os Cartórios nacionais, para permitir o intercâmbio de documentos eletrônicos e o tráfego de informações e dados, bem como implantar, em âmbito nacional, um sistema de gerenciamento de banco de dados, para pesquisa.

O banco de dados a que se refere o inciso III do art. 1º do Provimento nº 18 do CNJ é composto pelas informações notariais dos diversos Estados, o que vem tornar possível averiguar, em todo o território nacional, os atos registrados em cartório referentes a determinada pessoa ou bens.

Necessário mencionar neste momento que o inciso III do dispositivo acima transcrito evidencia que a criação da CENSEC atendeu a necessidade de um sistema de gerenciamento de informações notariais entre as unidades federativas, a redação do referido inciso é expressa neste sentido. Assim sendo, pode-se afirmar que a criação pelo CNJ da CENSEC originou exatamente a ferramenta que faltava no ordenamento nacional para a adequada aplicação e controle da usucapião familiar nos moldes previstos no art. 1.240-A do Código Civil. Em outras palavras, a implantação de um sistema de gerenciamento de banco de dados para pesquisa acerca de informações notariais em âmbito nacional põe por terra a lacuna existente no ordenamento nacional no tocante à um sistema que possibilitasse o controle da operacionalização da usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil. A criação da CENSEC proporcionou a adequada aplicação da nova modalidade de usucapião inserida no

texto do Código Civil, que anteriormente, em virtude da ausência de tal sistema de controle, tornava inviável, ou ao menos limitada.

Ainda tratando sobre o provimento do CNJ que trouxe à luz a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), necessário mencionar que o seu funcionamento, ocorrerá através de portal na rede mundial de computadores, portal este que é dividido em módulos operacionais, conforme determina o art. 2º do Provimento nº 18 do CNJ:

Art. 2º. A CENSEC funcionará por meio de portal na rede mundial de computadores e será composta dos seguintes módulos operacionais:

I – Registro Central de Testamentos On-Line – RCTO: destinado à pesquisa de testamentos públicos e de instrumentos de aprovação de testamentos cerrados, lavrados no país;

II – Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários – CESDI: destinada à pesquisa de escrituras a que alude a Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007;

III – Central de Escrituras e Procuраções – CEP: destinada à pesquisa de procuраções e atos notariais diversos;

IV – Central Nacional de Sinal Público – CNSIP: destinada ao arquivamento digital de sinal público de notários e registradores e respectiva pesquisa.

Da redação do dispositivo ora transcrito depreende-se que a CENSEC tem o seu funcionamento subdividido em quatro módulos, quais sejam, o RCTO, voltado especificamente para a pesquisa de testamentos em âmbito nacional, englobando tanto testamentos públicos quanto testamentos cerrados; a CESDI, que direciona-se à pesquisa de escrituras à que alude o Código de processo Civil brasileiro; a CEP, que é voltada para a pesquisa de procuраções e atos notariais em geral, em âmbito nacional e; a CNSIP, que consiste em central de arquivamento de sinal público de notários e registradores.

Dentre os módulos operacionais acima listados, a Central de Escrituras e Procuраções (CEP) consiste exatamente na ferramenta necessária à adequada aplicação da usucapião familiar, vez que, é através da Central de Escrituras e Procuраções que se torna possível o gerenciamento de informações notariais referentes entre as unidades federativas e, conseqüentemente, a averiguação acerca de o usucapiente já ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, bem como se o mesmo já teria sido beneficiado, em momento anterior, por esta modalidade de usucapião.

Note-se que, através do serviço prestado pela Central de Escrituras e Procuраções (CEP), caem por terra quaisquer dúvidas acerca da operacionalização de aplicação da

modalidade de usucapião prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil de 2002 no ordenamento brasileiro, uma vez que passa a existir um sistema que possibilita o controle da aplicação da usucapião familiar, nos termos previstos na lei.

Deve-se mencionar, porém que, de nada adiantaria a implantação da CENSEC e de seus módulos operacionais acima referidos se não houvesse a integração de todos os Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro à CENSEC. Tendo em mente tal fato, o Provimento nº 18 do CNJ dispõe em seu art. 3º:

Art. 3º. A CENSEC será integrada, obrigatoriamente, por todos os Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro que pratiquem atos notariais, os quais deverão acessar o Portal do CENSEC na internet para incluir dados específicos e emitir informações para cada um dos módulos acima citados, com observância dos procedimentos descritos neste provimento.

Percebe-se que o dispositivo ora transcrito prevê não somente a interligação obrigatória de todos os Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro à Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), como também determina que os referidos tabeliães e oficiais devem enviar as informações notariais que possuam para o módulo operacional que tenha destinação específica para aquele tipo de informação, evidenciando um sistema organizado de pesquisa de informações notariais em âmbito nacional.

Diante disto é possível notar que a CENSEC consiste mesmo em ferramenta de grande valia no que respeita à pesquisa de informações notariais de toda ordem e não apenas no âmbito do registro de imóveis.

Analisando especificamente o que dispõe o Provimento nº 18 do CNJ acerca da CEP, é possível notar que, no intuito de manter, junto à CENSEC, um registro atualizado das informações notariais nacionais, o Provimento nº 18 do CNJ determina, em seu art. 9º que:

Art. 9º. Os Tabeliães de Notas, com atribuição pura ou cumulativa dessa especialidade, e os Oficiais de Registro que detenham atribuição notarial remeterão ao Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, quinzenalmente, por meio do CENSEC, informações constantes das escrituras públicas e procurações públicas ou informação negativa da prática destes atos, exceto quanto às escrituras de separação, divórcio e inventário (que deverão ser informadas à CESDI) e às de testamento (que deverão ser informadas ao RCTO), nos seguintes termos:  
I – até o dia 5 do mês subsequente, os atos praticados na segunda quinzena do mês anterior;

II – até o dia 20, os atos praticados na primeira quinzena do mesmo mês.

§ 1º. Nos meses em que os dias 5 e 20 não forem dias úteis, a informação deverá ser enviada no dia útil subsequente;

§ 2º. Constarão da informação:

- a) Nomes por extenso das partes;
- b) Número do documento de identidade (RG ou equivalente);
- c) CPF
- d) Valor do negócio jurídico (quando existente);
- e) Número do livro e folhas.

§ 3º. As informações positivas ou negativas serão enviadas, por meio da internet, ao Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, arquivando-se digitalmente o comprovante do envio;

§ 4º. Independentemente da prestação de informações à Central de Escrituras e Procurações – CEP, será obrigatória a comunicação da lavratura de escritura pública de revogação de procuração e de escritura pública de rerratificação, pelo notário que as lavrar, ao notário que houver lavrado a escritura de procuração revogada, ou a escritura pública do negócio jurídico objeto da rerratificação, com a realização das anotações remissivas correspondentes, em todas as escrituras, pelo remetente e pelo destinatário.

O dispositivo ora em tela dispõe acerca do funcionamento da Central de Escrituras e Procurações (CEP), determinando, como é possível notar, desde os prazos para o envio à CENSEC das informações notariais pertinentes à este módulo operacional específico, até os dados que devem estar contidos nas informações enviadas pelos tabeliães e oficiais de registro.

No âmbito da aplicação da usucapião familiar, o art. 9º do Provimento nº 18 do CNJ apresenta-se como instrumento de grande valia, vez que proporciona a realização de pesquisa sempre atualizada de informações notariais acerca do usucapiente que pretende valer-se desta modalidade de usucapião, permitindo a averiguação de ter sido o usucapiente sido beneficiado anteriormente pela usucapião familiar, além, por óbvio, da consulta acerca de ser o mesmo proprietário de outro imóvel, em qualquer unidade federativa nacional, seja ele urbano ou rural.

Ressalte-se que, ao determinar o art. 9º do Provimento nº 18 do CNJ, nas alíneas do seu parágrafo segundo, que os documentos que devem constar das informações enviadas pelos Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro que detenham atribuição notarial, resta evidente que, quando da realização de pesquisa aos dados constantes da Central de Escrituras e Procurações (CEP), tal pesquisa será feita, em âmbito nacional, utilizando como ponto de partida o CPF da pessoa objeto da pesquisa.

Assim sendo, no âmbito da usucapião familiar, a certificação quanto ao usucapiente ter a propriedade de algum imóvel, seja ele urbano ou rural, ou mesmo de ter sido beneficiado

em momento anterior na modalidade de usucapião ora em foco, será realizado através de pesquisa, em âmbito nacional, de escrituras de imóveis que constem como este o proprietário, sendo tal pesquisa feita a partir do número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do usucapiente.

Note-se que o sistema de gerenciamento de banco de dados implantado pelo CNJ através de seu Provimento nº 18 possibilitou, com um único ato, a realização da averiguação de haver ou não o usucapiente sido beneficiado pela usucapião familiar, bem como de já ser o mesmo proprietário de imóvel urbano ou rural, condições estas que, caso não sejam atendidas, nos termos do art. 1.240-A do Código Civil, inviabilizam a aplicação da modalidade de usucapião em tela. Sem a CENSEC não seria possível a operacionalização da aplicação da usucapião ora referida, vez que não haveria forma de realizar o controle da aplicação de tal usucapião, o que poderia acabar por proporcionar a aplicação por mais de uma vez ao mesmo possuidor, uma vez que não haveria gerenciamento de informações notariais entre os diversos estados nacionais.

Ainda tratando sobre a Central de Escrituras e Procurações (CEP), o art. 10 do Provimento nº 18 do CNJ dispõe:

Art. 10. As informações constantes da CEP poderão ser acessadas, diretamente, por meio de certificado digital, pelos Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro que detenham atribuição notarial e serão disponibilizadas, mediante solicitação, aos órgãos públicos, autoridades e outras pessoas indicadas no art. 19 deste provimento.

O dispositivo ora transcrito determina quem poderá acessar as informações constantes da CEP. No âmbito de aplicação da usucapião familiar, o art. 10 do Provimento nº 18 do CNJ evidencia-se primordial, vez que, dispõe quem são as pessoas que podem ter acesso às informações necessárias para a adequada aplicação da usucapião familiar, além de dispor que tais informações serão disponibilizadas mediante solicitação aos órgãos públicos, autoridades, e às pessoas indicadas no art. 19 do mesmo provimento, quais sejam: os órgãos do Poder Judiciário e do Ministério Público, bem como os órgãos públicos da União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Assim sendo, para a adequada aplicação da usucapião familiar, de acordo com o disposto pelo parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil brasileiro, deve ser solicitada às pessoas competentes, através da CEP, as informações referentes ao

usucapiente, no sentido de o mesmo já ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, ou mesmo se já fora beneficiado anteriormente pela usucapião familiar.

Ainda sobre quem poderá ter acesso às informações constantes da Central de Escrituras e Procurações (CEP), faz-se necessário mencionar neste momento o que determina o art. 19 do Provimento nº 18 do CNJ, sendo esta a sua redação:

Art. 19. Poderão se habilitar para o acesso às informações referentes à CESDI e CEP todos os órgãos do Poder Judiciário e do Ministério Público, bem como os órgãos públicos da União, Estados, Distrito Federal e Municípios que delas necessitem para a prestação do serviço público de que incumbidos.

§ 1º. Os órgãos do Poder Judiciário, de qualquer instância, se habilitarão diretamente na Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, mediante atendimento dos requisitos técnicos pertinentes.

§ 2º. A habilitação dos órgãos públicos da União, Distrito Federal, Estados e Municípios e a dos membros ou servidores autorizados pelo Ministério Público será solicitada à Presidência do Conselho Nacional de Justiça ou à Corregedoria Nacional de Justiça, assim como suas alterações, para posterior encaminhamento, por esta última, à Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC.

Os órgãos públicos, sejam eles federais, estaduais ou municipais, bem como os órgãos do judiciário e do Ministério Público, para ter acesso às informações da CESDI e da CEP necessitam se habilitar diretamente junto à CENSEC, no caso dos órgãos do Poder Judiciário, ou junto ao Conselho Nacional de Justiça ou à Corregedoria Nacional de Justiça, para posterior encaminhamento para a CENSEC.

No que respeita à pesquisa de informações notariais constantes da CEP, em especial com relação àquelas utilizadas para o controle da aplicação da usucapião familiar, podem ser solicitadas, por exemplo, pelo Poder Judiciário, durante a tramitação da ação de usucapião, ou mesmo por pessoa interessada em tais informações, a exemplo do próprio usucapiente, desde que esteja habilitado à consulta de informações constantes de tal módulo da CENSEC.

Perceba-se que, apesar de as informações constantes da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) consistir em informações de interesse público, vez que abrange escrituras, procurações e testamentos públicos, tais informações não estão disponíveis ao público, sendo necessário que o interessado, para ter acesso a tais informações, esteja habilitado junto à CENSEC para poder acessá-las.

Desnecessário mencionar que uma ferramenta de tamanha importância como a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) não pode funcionar sem

uma adequada fiscalização, até mesmo pela natureza das informações nela contidas. Em virtude de tal fato, o Provimento nº 18 do CNJ, em seu art. 14, dispõe sobre a fiscalização da CENSEC.

O mencionado dispositivo do Provimento nº 18 do CNJ dispõe:

Art. 14. A Corregedoria Nacional de Justiça poderá verificar, diretamente pela CENSEC, o cumprimento dos prazos de carga das informações previstas neste provimento pelos tabeliães de Notas e Oficiais de Registro que detenham atribuição notarial.

Parágrafo Único. O Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal deverá informar à Corregedoria Nacional de Justiça, mensalmente, os casos de descumprimento dos prazos de carga das informações previstas neste provimento e indicar as serventias omissas em aviso dirigido a todos os usuários do sistema, inclusive nos informes específicos solicitados por particulares e órgãos públicos.

De acordo com a redação deste dispositivo, a fiscalização da CENSEC será realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça, que poderá verificar o cumprimento dos prazos de carga das informações pelos Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro que detenham atribuição notarial. O parágrafo único do dispositivo ora referido determina que o Colégio Notarial do Brasil – Conselho federal deverá informar mensalmente à Corregedoria Nacional de Justiça os casos de descumprimento dos prazos de carga de tais informações, inclusive indicando as serventias omissas.

Uma vez que a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) consiste em ferramenta de pesquisa de informações notariais em âmbito nacional, e que as informações que deviam ser enviadas para o banco de dados da CENSEC ficavam apenas em posse dos Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro, sem mencionar o fato de que as informações de tempos mais remotos sequer estavam arquivadas em formato digital, fazia-se necessário o processamento de tais dados para que as informações notariais pudessem ser enviadas para a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados, para tanto, obviamente, seria necessário um lapso temporal para que fosse possível o envio das informações notariais das diversas unidades federativas de forma adequada.

Prevendo tal necessidade, o Provimento nº 18 do CNJ dispõe sobre os prazos para o envio das informações notariais dos estados brasileiros em seus arts. 15 e 16, *ex vi legis*:

Art. 15. A carga das informações à CENSEC quanto aos atos notariais já lavrados será realizada regressivamente, nos seguintes termos:

I – em relação à RCTO, desde 1º de janeiro de 2000;

II – em relação à CESDI, desde 1º de janeiro de 2007;

III – em relação à CEP, desde 1º de janeiro de 2006.

Art. 16. As unidades deverão comunicar à CENSEC, de imediato, todos os atos lavrados a partir da data do início de vigência deste provimento e, ainda, informar os atos lavrados anteriormente, conforme o seguinte cronograma:

I – Até 120 dias da entrada em vigor deste Provimento, para atos lavrados entre 1º de janeiro de 2012 e a data de início de vigência deste Provimento;

II – Até 31 de dezembro de 2013 para os atos lavrados a partir de 1º de janeiro de 2011;

III – Até 31 de junho de 2014 para os atos lavrados a partir de 1º de janeiro de 2010;

IV – Até 31 de dezembro de 2014 para os atos lavrados a partir de 1º de janeiro de 2009;

V – Até 31 de junho de 2015 para os atos lavrados a partir de 1º de janeiro de 2008;

VI – Até 31 de dezembro de 2015 para os atos lavrados a partir de 1º de janeiro de 2007;

VII – Até 31 de junho de 2016 para os atos lavrados a partir de 1º de janeiro de 2006;

VIII – Até 31 de janeiro de 2017 para os testamentos anteriores a 1º de janeiro de 2006.

Parágrafo Único. O prazo para carga das informações relativas aos atos lavrados antes da vigência deste provimento poderá ser prorrogado pela Corregedoria Nacional de Justiça, mediante solicitação da Corregedoria Geral da Justiça Estadual fundamentada nas peculiares condições das serventias locais.

O Provimento nº 18 do CNJ determinou um cronograma regressivo para que as informações notariais constantes das diversas serventias existentes nos estados brasileiros sejam enviadas para a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), possibilitando assim o envio gradual de tais informações, prevendo mesmo este cronograma que até o dia 31 de janeiro de 2017 as informações notariais de todas as unidades federativas devem constar do banco de dados da CENSEC, o que possibilitará, a partir de então, a consulta de quaisquer informações acerca da lavratura de atos notariais relativos a escrituras públicas, procurações públicas e testamentos públicos.

Possível notar, pois, que a CENSEC, trouxe à luz um sistema de gerenciamento de informações notariais em âmbito nacional, ferramenta esta até então inexistente no ordenamento nacional. Tal ferramenta proporciona a adequada operacionalização da aplicação da modalidade de usucapião inserida na redação do Código Civil brasileiro pela Lei nº 12.424/2011 nos termos previstos no parágrafo primeiro do art. 1.240-A do diploma cível nacional, vez que possibilita a averiguação de ter o usucapiente, em âmbito nacional, sido beneficiado anteriormente pela espécie de usucapião em comento. A CENSEC, através Central de Escrituras e Procurações (CEP), tornou plausível a aplicação da usucapião familiar

no ordenamento nacional, que não seria possível, de forma adequada, sem um sistema de gerenciamento de banco de dados voltado para a pesquisa e certificação de informações notariais em âmbito nacional.

## CONCLUSÃO

À luz da legislação e doutrina pátrias, buscou-se analisar a nova modalidade de usucapião incluída no Código Civil pela Lei nº 12.424/2011 e sua aplicação no Direito brasileiro. Para tanto, fora realizado estudo do instituto da Usucapião no Direito Brasileiro enquanto modo originário de aquisição da propriedade; examinou-se o atual Sistema de registro público imobiliário do Brasil e; foi investigada a aplicabilidade e controle da usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil.

A usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil, dispõe sobre a possibilidade de o usucapiente, após ser abandonado por seu consorte, passado lapso temporal de dois anos, vir a adquirir o domínio integral sobre o imóvel até então pertencente ao casal, o que, num primeiro momento, poderia dar a impressão de violação do direito de propriedade e do direito de família, mais especificamente, do regime de bens aplicáveis ao casamento e união estável.

A espécie de usucapião ora referida viria permitir que, ao ser abandonado por seu ex-cônjuge ou ex-companheiro, o consorte abandonado que permanecesse no lar conjugal, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, após passados dois anos, viesse usucapir o imóvel, outrora de propriedade do casal, adquirindo assim o domínio integral sobre o mesmo, independentemente do regime de bens adotado pelo casal e de ter sido o imóvel adquirido com esforço comum dos consortes ou apenas de um deles.

Da interpretação inicial do art. 1.240-A do Código Civil surgiram vários questionamentos, inclusive no sentido de ser este dispositivo inconstitucional, vez que estaria ferindo o direito de propriedade, além de desrespeitar o regime de bens do casamento. O motivo do surgimento de tais questionamentos foi o de a Constituição Federal, em seu art. 5º, XXII garantir a todos os brasileiros natos e naturalizados, bem como aos estrangeiros residentes no país, o direito de propriedade e de o Código Civil, em seu art. 1.639 dispor que os consortes possuem o direito de optar pelo regime de bens que lhes aprouver quando da celebração do enlace matrimonial.

Da pesquisa notou-se que, em verdade, a modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil tem um cunho social, visando proteger o consorte abandonado, que na esmagadora maioria das vezes, permanece com a guarda dos filhos, que manteve sua moradia ou de sua família no imóvel outrora pertencente ao casal, para que não venha a perder a sua moradia, fato este que viria por em risco a integridade e bem estar da família.

Deduziu-se também que a aplicabilidade da usucapião familiar no ordenamento nacional tornou-se possível após a criação, através do Provimento nº 18 do CNJ, da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), que consiste em ferramenta de gerenciamento de banco de dados, em âmbito nacional, de informações referentes a atos notariais de toda ordem.

A análise feita acerca da CENSEC foi voltada a evidenciar a sua importância no que respeita a operacionalização da aplicação da usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil brasileiro, em virtude da redação do parágrafo primeiro deste dispositivo legal.

A operacionalização da aplicabilidade da usucapião inserida no art. 1.240-A do Código Civil pela Lei nº 12.424/2011 passou a ser possível após o surgimento da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), mais precisamente por um de seus módulos operacionais, qual seja, a Central de Escrituras e Procurações (CEP), que permite a pesquisa de escrituras públicas em âmbito nacional, proporcionando assim a averiguação do atendimento do parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil.

Assim sendo, a usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil, é perfeitamente aplicável no ordenamento nacional, uma vez que atualmente dispõe de ferramenta de gerenciamento de banco de dados nacional que possibilita a pesquisa de atos notariais nas diversas unidades federativas, a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), que proporciona a adequada operacionalização da aplicação da usucapião familiar, em conformidade com o que determina o parágrafo primeiro do art. 1.240-A do Código Civil.

## REFERÊNCIAS

ANDREUCCI, Ana Cláudia Pompeu Torezan. Igualdade de gênero e ações afirmativas: desafios e perspectivas para as mulheres brasileiras: pós Constituição Federal de 1988. São Paulo: LTr, 2012;

BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das Coisas. Coleção história do Direito Brasileiro. Brasília: Senado Federal, 2003;

BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 18, disponível em <<http://www.cnj.jus.br/atos-normativos?documento=1296>>, Acesso em 21 de Julho de 2013;

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>, Acesso em: 17 de Fevereiro de 2013;

BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)>, Acesso em: 22 de fevereiro de 2013;

BRASIL, Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm)>, Acesso em: 22 de Fevereiro de 2013;

BRASIL, Lei Complementar nº 95 de 26 de Fevereiro de 1998, disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp95.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp95.htm)>, Acesso em: 03 de Março de 2013;

BRASIL, Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação, Brasília, 2010a;

BRASIL, Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Como produzir moradia bem localizada com recursos do MCMV, Brasília, 2010b;

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 364, disponível em <[http://www.dji.com.br/normas\\_inferiores/regimento\\_interno\\_e\\_sumula\\_stj/stj\\_\\_0364.htm](http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stj/stj__0364.htm)>, Acesso em: 02 de Julho de 2013;

BRASIL, Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 377, disponível em <[http://www.dji.com.br/normas\\_inferiores/regimento\\_interno\\_e\\_sumula\\_stf/stf\\_0377.htm](http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stf/stf_0377.htm)>, Acesso em: 02 de Julho de 2013;

DIAS, Maria Berenice. Homoafetividade – o que diz a Justiça!: as pioneiras decisões do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que reconhecem direitos às uniões homossexuais. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003;

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Vol. 4. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2004;

\_\_\_\_\_. Curso de direito civil brasileiro. Vol. 5. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2005;

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direito das Famílias. 2 ed. Rio de Janeiro: *Lumen Juris*, 2010;

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil. Vol. 6. São Paulo: Saraiva, 2011;

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Filiação e reprodução assistida – Introdução ao tema sob a perspectiva civil-constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2003;

LACAN, Jaques. Os complexos familiares. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1985;

LISBOA, Roberto Senise. Manual de Direito Civil. Vol. 4. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2005;

\_\_\_\_\_. Manual de Direito Civil. Vol. 5. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2012;

LÔBO, Paulo. Famílias. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2009;

MELO, Edson Teixeira de. Princípios constitucionais do Direito de Família. 2006. Disponível em <http://jus.com.br/artigos/9093/principios-constitucionais-do-direito-de-familia>. Acesso em 26 de julho de 2013;

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Vol. 5. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983;

\_\_\_\_\_. Direito civil: alguns aspectos da sua evolução. Rio de Janeiro: Forense, 2001;

PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Direito de família e o novo Código Civil. Belo Horizonte: Del Rey, 2002;

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. Volume Único. São Paulo: Método, 2011;

TOSTES, Simone Parrela; NASCIMENTO, Denise Morado. Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil. Disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>. Acesso em 21 de agosto de 2013;

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil. Vol. 5. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2008;

VITORINO, Odair Márcio. Constituição Federal interpretada artigo por artigo, parágrafo por parágrafo. Antônio Cláudio da Costa Machado (organizador); Ana Cândida de Cunha Ferraz (coordenadora). São Paulo: Manole, 2010;

WALD, Arnoldo. Direito das Coisas. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

**ANEXOS**



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 12.424, DE 16 DE JUNHO DE 2011.**

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

[Mensagem de veto](#)

[Conversão da Medida Provisória nº 514, de 2010](#)

**A PRESIDENTA DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os arts. 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 9º, 11, 13, 14, 18, 20, 29, 42, 43, 47, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 65, 73, 79, 80 e 82 Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passam a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 1º** O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e

II - o Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se:

I - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

II - imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada;

III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º;

IV - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso;

V - agricultor familiar: aquele definido no caput, nos seus incisos e no § 2º do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; e

VI - trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário.” (NR)

“[Art. 2º](#) Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira:

I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional;

II - transferirá recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes;

IV - participará do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab; e

V - concederá subvenção econômica por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular.

§ 1º A aplicação das condições previstas no inciso III do caput dar-se-á sem prejuízo da possibilidade de atendimento aos Municípios com população entre 20.000 (vinte mil) e 50.000 (cinquenta mil) habitantes por outras formas admissíveis no âmbito do PMCMV, nos termos do regulamento.

§ 2º O regulamento previsto no § 1º deverá prever, entre outras condições, atendimento aos Municípios com população urbana igual ou superior a 70% (setenta por cento) de sua população total e taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo Estado.” (NR)

“[Art. 3º](#) Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais);

II - faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações;

III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;

IV - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e

V - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência.

.....

§ 3º O Poder Executivo federal definirá:

I - os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV; e

II - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei.

§ 4º Além dos critérios estabelecidos no caput, os Estados, Municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Poder Executivo federal.

§ 5º Os Estados, Municípios e Distrito Federal que aderirem ao PMCMV serão responsáveis pela execução do trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento.

§ 6º Na atualização dos valores adotados como parâmetros de renda familiar estabelecidos nesta Lei deverão ser observados os seguintes critérios:

I - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos;

II - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;

III - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos.” (NR)

“[Art. 4º](#) O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos.

§ 1º Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º.

I - (revogado);

.....

III - (revogado);

§ 2º A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHU.” (NR)

“[Art. 6º](#) A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:

.....

§ 1º A subvenção econômica de que trata o caput será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

.....

[§ 3º](#) No caso de operações realizadas com recursos previstos no inciso II do art. 2º, para famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), a subvenção econômica de que trata o caput será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses.

§ 4º Na hipótese do § 3º:

I - a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo;

II - não se admite transferência inter vivos de imóveis sem a respectiva quitação.

§ 5º Serão consideradas nulas as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda ou promessa de compra e venda ou a cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV e que estejam em desacordo com o inciso II do § 4º.” (NR)

“[Art. 7º](#) Em casos de utilização dos recursos de que tratam os incisos I, II e III do art. 2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto nos arts. 6º, 6º-A e 6º-B, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.” (NR)

“[Art. 9º](#) A gestão operacional dos recursos destinados à concessão da subvenção do PNHU de que trata o inciso I do art. 2º desta Lei será efetuada pela Caixa Econômica Federal - CEF.

.....” (NR)

“[Art. 11.](#) O PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do orçamento geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

Parágrafo único. A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHR.” (NR)

“[Art. 13.](#) Nas operações de que trata o art. 11, poderá ser concedido subvenção econômica, no ato da contratação do financiamento, com o objetivo de:

I - facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial;

.....

[§ 1º](#) A subvenção econômica do PNHR será concedida uma única vez por imóvel e por beneficiário e, excetuados os casos previstos no inciso III deste artigo, será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do FGTS.

.....

[§ 3º](#) Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados, exclusivamente, o limite de renda definido para o PMCMV e as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal.” (NR)

[“Art. 14.](#) Em casos de utilização dos recursos de que trata o art. 11 em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto no art. 13, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.” (NR)

[“Art. 18.](#) Fica a União autorizada a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, até o limite de R\$ 16.500.000.000,00 (dezesesseis bilhões e quinhentos milhões de reais), e para o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

[§ 1º](#) (Revogado).

.....” (NR)

[“Art. 20.](#) .....

I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais).

.....” (NR)

[“Art. 29.](#) O FGHab concederá garantia para até 1.400.000 (um milhão e quatrocentos mil) financiamentos imobiliários contratados exclusivamente no âmbito do PMCMV.” (NR)

[“Art. 42.](#) Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de “habite-se” e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS;

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV.

III - (revogado).

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS.

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput.

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades.” (NR)

Art. 43. Os emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS;

II - 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV.

Parágrafo único. (Revogado).

I - (revogado);

II - (revogado).” (NR)

“Art. 47. ....

.....

VII - .....

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

.....

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei.

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea a do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.” (NR)

“Art.50. ....

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.” (NR)

“Art. 51. ....

.....

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

.....” (NR)

“Art. 53. ....

§ 1º A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental.

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade.” (NR)

“Art. 54. ....

.....

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município.” (NR)

“Art. 56. ....

§ 1º .....

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e

.....

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

.....

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.” (NR)

“Art. 57. ....

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º.

.....

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56.

§ 5º (Revogado).

.....” (NR)

“Art. 58. ....

.....

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia.” (NR)

“Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

III - (revogado).

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.” (NR)

“Art. 60. ....

.....

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.” (NR)

“Art. 65. ....

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

“Art. 73. ....

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência.” (NR)

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no caput;

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.

§ 2º Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros.

§ 3º Nas operações em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, os agentes financeiros poderão dispensar a contratação de seguro de que trata o caput, nas hipóteses em que os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel estejam garantidos pelos respectivos fundos.

§ 4º Nas operações de financiamento na modalidade de aquisição de material de construção com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de danos físicos ao imóvel.

§ 5º Nas operações de financiamento de habitação rural, na modalidade de aquisição de material de construção, com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário nos casos em que estes riscos contarem com outra garantia.” (NR)

[“Art. 80.](#) Até que a quantidade mínima a que se refere o inciso I do § 1º do art. 79 desta Lei seja regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional, os agentes financeiros poderão oferecer apenas uma apólice ao mutuário.” (NR)

[“Art. 82.](#) Fica autorizado o custeio, no âmbito do PMCMV, da aquisição e instalação de equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo de água em moradias.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos com recursos do FAR, poderão ser financiados também equipamentos de educação, saúde e outros equipamentos sociais complementares à habitação, nos termos do regulamento.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 5º-A, 6º-A, 6º-B, 43-A, 44-A, 60-A, 71-A, 73-A, 79-A, 81-A, 82-A, 82-B e 82-C:

[“Art. 5º-A.](#) Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público.”

[“Art. 6º-A.](#) As operações realizadas com recursos transferidos ao FAR e ao FDS, conforme previsto no inciso II do art. 2º, ficam condicionadas a:

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário.

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o caput, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio.

§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiverem vinculadas.

§ 3º Será dispensada, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I, bem como a cobertura a que se refere o inciso III do caput, nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR, quando estas operações forem vinculadas a intervenções de urbanização de assentamentos precários, saneamento integrado, manejo de águas pluviais e prevenção de deslizamento de encostas que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais, desde que tais intervenções:

I - sejam executadas por meio de transferência obrigatória de recursos de que trata o art. 1º da Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007; ou

II - sejam financiadas por meio de operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento.”

“Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2º, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de 15% (quinze por cento) do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento, considerado o limite de 100 (cem) unidades habitacionais por Município.

§ 1º O Poder Executivo federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos:

I - valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário;

II - remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas;

III - quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e

IV - tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente.

§ 2º As operações de que trata o caput poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito que tenham entre seus objetivos o financiamento habitacional a seus cooperados, desde que tais instituições e agentes financeiros sejam especificamente autorizados a operar o programa pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências.

§ 3º Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros.”

“Art. 43-A. (VETADO).”

“Art. 44-A. Nos atos registrais relativos ao PMCMV, o prazo para qualificação do título e respectivo registro, averbação ou devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia.

§ 1º Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do servidor responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

§ 2º Reingressando o título dentro da vigência da prenotação, e estando em ordem, o registro ou averbação será feito no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º Em caso de inobservância do disposto neste artigo, será aplicada multa, na forma do inciso II do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com valor mínimo de 20% (vinte por cento) dos respectivos emolumentos, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.”

[“Art. 60-A.](#) O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº6.015, de 31 de dezembro de 1973.”

[“Art. 71-A.](#) O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.”

[“Art. 73-A.](#) Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, com renda familiar mensal inferior a R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, não se lhes aplicando o disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

§ 1º O contrato firmado na forma do caput será registrado no registro de imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge.

§ 2º Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos.”

[“Art. 79-A.](#) Para construção, reforma ou requalificação de imóveis no âmbito do PMCMV, a Caixa Econômica Federal fica autorizada a adquirir, em nome do FAR, e pelo prazo necessário à conclusão das obras e transferência da unidade construída aos beneficiários do programa:

I - os direitos de posse em que estiver imitado qualquer ente da Federação a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, conforme comprovado mediante registro no cartório de registro de imóveis competente; e

II - os direitos reais de uso de imóvel público, de que trata o art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 1º A aquisição prevista no inciso I do caput será condicionada ao compromisso do ente público de transferir o direito de propriedade do imóvel ao FAR, após o trânsito em julgado da sentença do processo judicial de desapropriação.

§ 2º A transferência ao beneficiário final será condicionada ao adimplemento das obrigações assumidas por ele com o FAR.

§ 3º A aquisição prevista no inciso II do caput somente será admitida quando o direito real de uso for concedido por prazo indeterminado.

§ 4º Os contratos de aquisição de imóveis ou de direitos a eles relativos pelo FAR serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados no registro de imóveis competente.”

“[Art. 81-A.](#) Os limites de renda familiar expressos nesta Lei constituem valores máximos, admitindo-se a atualização nos termos do § 6º do art. 3º, bem como a definição, em regulamento, de subtetos de acordo com as modalidades operacionais praticadas.”

“[Art. 82-A.](#) Enquanto não efetivado o aporte de recursos necessários às subvenções econômicas de que tratam os incisos I e II do art. 2º e o art. 11 desta Lei, observado o disposto na lei orçamentária anual, o agente operador do FGTS, do FAR e do FDS, que tenha utilizado as disponibilidades dos referidos fundos em contratações no âmbito do PMCMV, terá direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa Selic.”

“[Art. 82-B.](#) O PMCMV, nos termos do art. 1º desta Lei, tem como meta promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1º de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014, das quais, no mínimo, 220.000 (duzentas e vinte mil) unidades serão produzidas por meio de concessão de subvenção econômica na forma do inciso I do § 1º do art. 6º-B, nas operações de que trata o inciso III do caput do art. 2º, a beneficiários finais com renda de até R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais.

Parágrafo único. As diretrizes para a continuidade do programa poderão ser complementadas no plano nacional de habitação a ser apresentado pelo Poder Executivo federal mediante projeto de lei.”

“[Art. 82-C.](#) Para o exercício de 2011, a União fica autorizada a utilizar os recursos previstos nos arts. 2º, 5º, 12, 18 e 19 desta Lei.”

Art. 3º O § 3º do art. 1º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º .....

.....

§ 3º Fica facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa.” (NR)

Art. 4º Os arts. 167, 176, 205, 213, 221, 235, 237-A e 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 167. ....

I - .....

.....

[36.](#) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;

.....

[42.](#) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

II - .....  
.....

27. da extinção da legitimação de posse;

28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

29. da extinção da concessão de direito real de uso.” (NR)

“Art. 176. ....  
.....

§ 8º O ente público proprietário ou imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.” (NR)

“Art. 205. ....

Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo.” (NR)

“Art. 213. ....  
.....

§ 11. ....

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos;

.....

III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

IV - a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e

V - o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

.....

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do caput, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.” (NR)

“Art. 221. ....

.....

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas.

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis.” (NR)

“Art. 235. ....

.....

III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal.

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233.

§ 2º A hipótese de que trata o inciso III somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação.

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.” (NR)

“Art. 237-A. ....

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

.....

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.” (NR)

“Art. 290-A. ....

.....

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2º (Revogado).” (NR)

Art. 5º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 195-A e 195-B e do Capítulo XII do Título V, com os arts. 288-A, 288-B, 288-C, 288-D, 288-E, 288-F e 288-G:

“[Art. 195-A.](#) O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;

III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e

IV - planta de parcelamento assinada pelo loteador ou aprovada pela prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese deste não ter sido inscrito ou registrado.

§ 1º Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

§ 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3º Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

§ 4º Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.

§ 5º A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público.”

“[Art. 195-B.](#) Os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 195-A.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º do art. 195-A.

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.”

## “CAPÍTULO XII

### DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA”

“Art. 288-A. O registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, deverá ser requerido diretamente ao Oficial do registro de imóveis e será efetivado independentemente de manifestação judicial, importando:

I - na abertura de matrícula para a área objeto de regularização, se não houver;

II - no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e

III - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária.

§ 1º O registro da regularização fundiária poderá ser requerido pelos legitimados previstos no art. 50 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, independentemente de serem proprietários ou detentores de direitos reais da gleba objeto de regularização.

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

§ 3º O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária poderá ser cancelado, parcialmente ou em sua totalidade, observado o disposto no art. 250.

§ 4º Independe da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro:

I - da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia; e

II - do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979 que não possuir registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.”

“Art. 288-B. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à totalidade da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas.”

“Art. 288-C. A planta e o memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.”

“Art. 288-D. A averbação da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nos arts. 56 e 57 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e será feita mediante requerimento do poder público dirigido ao registro de imóveis responsável pela circunscrição imobiliária na qual o imóvel estiver situado.

§ 1º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento previsto no art. 57 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, será feito no registro de imóveis que contiver a maior porção da área demarcada.

§ 2º O requerimento de que trata o caput deverá ser acompanhado do auto de demarcação urbanística, instruído com os documentos relacionados nos incisos I a III do § 1º do art. 56 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3º Recepcionado o auto de demarcação urbanística, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 4º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada para apresentar impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo a notificação ser feita:

I - pessoalmente;

II - por correio, com aviso de recebimento; ou

III - por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 5º No caso de o proprietário ou de os confrontantes não serem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para notificação na forma estabelecida no § 4º, disso o oficial deverá comunicar o poder público responsável pelo procedimento para notificação nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 57 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.”

“Art. 288-E. Nas hipóteses de curso do prazo sem impugnação ou de superação da oposição ao procedimento, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pelo auto, devendo ser informadas:

I - a área total e o perímetro correspondente ao auto de demarcação urbanística;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 1º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula nos termos do art. 228, devendo esta refletir a

situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 2º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 1º, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 3º Na hipótese de que trata o § 1º do art. 288-D, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas.

§ 4º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2º do art. 225.

§ 5º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação do memorial descritivo da área não abrangida pelo auto, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.”

[“Art. 288-F.](#) O parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser registrado na matrícula correspondente.

§ 1º O registro do parcelamento implicará a imediata abertura de matrícula para cada parcela, inclusive daquelas referentes a áreas destinadas ao uso público, nos termos do § 2º do art. 288-A.

§ 2º Os documentos exigíveis para o registro do parcelamento, conforme o caso, são aqueles relacionados nos incisos I a IV do art. 65 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3º O registro do parcelamento independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.”

[“Art. 288-G.](#) Na hipótese de procedimento de demarcação urbanística, o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social será feito em todas as matrículas nas quais o auto de demarcação urbanística estiver averbado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

§ 1º No procedimento de demarcação urbanística, admite-se o registro de parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária ainda que a área parcelada, correspondente ao auto de demarcação urbanística, supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2º do art. 225.

§ 2º Nas matrículas abertas para cada parcela deverão constar, nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167.

§ 3º Nas matrículas abertas para as áreas destinadas a uso público, deverá ser observado o mesmo procedimento definido no § 2º.

§ 4º O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente.”

Art. 6º O parágrafo único do art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. ....

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.” (NR)

Art. 7º Os arts. 31 e 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passam a vigorar acrescidos dos seguintes dispositivos:

“Art. 31. ....

.....

c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

.....” (NR)

“Art. 32. ....

.....

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas a, b, c, f e o deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

Art. 8º O § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, passa a vigorar acrescido da seguinte alínea e:

“Art.47. ....

.....

§ 6º .....

.....

e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

.....” (NR)

Art. 9º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.240-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.

§ 2º (VETADO).” (NR)

Art. 10. Nas operações no âmbito do PMCMV protocoladas nos agentes financeiros até 1º de dezembro de 2010, poderá ser assegurada a aplicação das regras de contratação então vigentes, nos termos do regulamento.

Art. 11. Fica instituído o cadastro nacional de beneficiários de programas habitacionais urbanos ou rurais e de regularização fundiária em áreas urbanas, promovidos pelo poder público, nos quais tenham sido concedidos, com recursos públicos, materiais ou financeiros, incentivos de qualquer natureza, que possam ser considerados como subsídio.

§ 1º O cadastro de que trata o caput reunirá informações da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e será implantado progressivamente, nos termos do regulamento.

§ 2º A adesão dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ao cadastro previsto no caput é condição para o repasse de recursos da União ou por ela geridos direcionados a programas habitacionais ou de regularização fundiária em áreas urbanas.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13. Ficam revogados:

I - o [§ 1º do art. 18](#), os [§§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º do art. 19](#), o [§ 5º do art. 57](#) e o [art. 70 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#);

II - o [art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001](#); e

III - a partir de 31 de dezembro de 2011, os [arts. 5º e 12, o caput](#) e o [§ 2º do art. 18](#) e o [caput do art. 19 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

Brasília, 16 de junho de 2011; 190º da Independência e 123º da República.

DILMA ROUSSEFF

*José Eduardo Cardozo*

*Guido Mantega*

*Miriam Belchior*

*Mário Negromonte*

*Luis Inácio Lucena Adams*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 17.6.2011 e republicado em 20.6.2011