AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR USUCAPÃO FAMILIAR E IMPLICAÇÕES DO ABANDONO DO LAR: ESTUDO SOBRE A COMPETÊNCIA

Natália de Sá Cordeiro Braz

Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7), Fortaleza.
nscbraz@gmail.com

Marcelo Sampaio Siqueira

Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7), Fortaleza.
msiqueira@siqueiraibapina.com.br

Resumo: A usucapião familiar, estabelecida pelo artigo 1240-A do Código Civil, não apresenta regramento quanto à definição da competência processual para sua ação, dividindo as opiniões dos juristas entre a Vara de Família e a Vara de Registros Públicos, ou a Vara Cível, de forma residual, para sua tramitação. O objetivo do presente estudo é analisar a interseção entre o Direito de Família e o Direito de Propriedade para estabelecer um consenso sobre a competência para processar e julgar a ação de usucapião familiar. Utilizando o método dedutivo, a pesquisa baseou-se na análise da doutrina e da jurisprudência brasileiras. Os resultados indicam que a definição da competência, frente à lacuna legal, depende da existência de varas especializadas e da lei de organização judiciária de cada estado. A pesquisa contribui ao evidenciar que a falta de abordagem legislativa sobre aspectos relevantes da usucapião familiar, como a competência processual, dificulta a aplicação prática do instituto, gerando controvérsias entre o Direito de Propriedade e o Direito de Família. Conclui-se que a usucapião familiar tem fundamento nas relações regidas pelo Direito de Família, por consequência, a Vara de Família é a mais adequada para discutir e processar a perda do direito de propriedade proveniente do rompimento dos vínculos afetivos. Dessa maneira, a ação de usucapião familiar só deve tramitar na Vara de Registros Públicos ou na Vara Cível, diante da ausência de uma vara especializada no Direito de Família, considerando-se o fato jurídico do abandono do lar, requisito dispensável no tocante ao pedido de divórcio, mas essencial na apuração da usucapião sanção.

Palavras-Chave: Propriedade. Divórcio. Usucapião. Abandono. Competência.

Acquisition of property by family usucaption and implications of abandonment of the home: a study on jurisdiction

Abstract: Family usucaption, established by article 1240-A of the Civil Code, presents a gap in the definition of the procedural jurisdiction for its action, dividing the opinions of jurists between the Family Court and the Public Records Court, or Civil Court, in a residual manner, for its processing. The objective of this study is to analyze the intersection between Family Law and Property Law in order to establish a consensus on the jurisdiction of the family usucaption action. Using the deductive method, the research was based on the analysis of Brazilian doctrine and jurisprudence. The hypotheses presented in this work are based on the interpretation of family and civil law scholars. For family law scholars, the jurisdiction lies with the Family Court, due to the specialty of the pro-familia usucaption institute. For civil law scholars, what is being discussed is property, and therefore, the jurisdiction lies with the Public Records Court, or residually, the Civil Court. The results indicate that the definition of jurisdiction, given the legal gap, depends on the existence of specialized courts and the law governing the organization of the

judiciary in each state. The research contributes by showing that the lack of a legislative approach to relevant aspects of family usucaption, such as jurisdiction, hinders the practical application of the institute, generating controversies between Property Law and Family Law. It is concluded that family usucaption is based on relationships governed by Family Law, and consequently, the Family Court is the most appropriate to discuss and process the loss of property rights resulting from the rupture of emotional ties. Thus, the action for family usucaption should only be processed in the Public Records Court or in the Civil Court, given the absence of a court specialized in Family Law, considering the legal fact of abandonment of the home, which is a dispensable requirement regarding the divorce request, but essential in the investigation of the sanction of usucaption.

Keywords: Property. Divorce. Usucaption. Abandonment. Jurisdiction.

INTRODUÇÃO

A usucapião familiar, instituto jurídico introduzido no ordenamento brasileiro pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011 (Brasil, 2011), representa uma inovação significativa no âmbito do Direito de Propriedade e do Direito de Família. Esse mecanismo legal, codificado no artigo 1.240-A do Código Civil – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Brasil, 2002), permite que um ex-cônjuge ou ex-companheiro adquira a propriedade exclusiva do imóvel comum, desde que atendidos certos requisitos específicos, incluindo o abandono do lar pelo outro consorte.

Apesar da definição dos critérios de caracterização da usucapião familiar pelo referido artigo, existe uma lacuna na legislação quanto à determinação da competência para julgar tais ações e à caracterização do abandono. Essa ausência de direcionamento legal resulta em divergências doutrinárias, favorecendo o surgimento de correntes que defendem a competência da Vara de Família ou da Vara de Registros Públicos, sendo a competência residual da Vara Cível, tudo a depender da discussão sobre o que significa abandono do lar e como se caracteriza.

Diante desse cenário, o presente estudo tem como objetivo geral analisar a relação entre o Direito de Família e o Direito de Propriedade, para estabelecer um consenso a respeito da competência jurisdicional nas ações de usucapião familiar. Para tanto, emprega-se o método dedutivo, fundamentado na análise minuciosa da doutrina e da jurisprudência brasileiras pertinentes ao tema.

A presente pesquisa se justifica pela complexidade inerente à aplicação da usucapião familiar, que intersecciona aspectos do Direito de Família, do Direito de Propriedade e do Processo Civil, já que a ausência de definição legal da competência processual para julgar esse tipo de ação, sem considerar as suas peculiaridades, resulta em divergências doutrinárias e jurisprudenciais a respeito de sua tramitação.

A contribuição fundamental deste estudo reside na constatação de que a usucapião familiar, embora peculiar, carece de regulamentação legislativa em aspectos cruciais, como na definição da competência jurisdicional. Essa lacuna legal tem gerado dificuldades práticas na aplicação do instituto, fomentando o surgimento de controvérsias na interface entre o Direito de Propriedade e o Direito de Família. Em síntese, esta pesquisa buscará responder ao seguinte questionamento: Qual é a competência jurisdicional adequada para julgar ações de usucapião familiar, considerando-se a complexidade dos requisitos legais, as diversas interpretações sobre o conceito de abandono do lar e a falta de regulamentação clara na legislação brasileira?

O artigo está estruturado em tópicos que abordam, sequencialmente, os fundamentos da usucapião especial urbana; o conceito de abandono do lar no contexto da propriedade comum; e

ainda as implicações oriundas da Emenda Constitucional (EC) nº 66, de 13 de julho de 2010 (Brasil, 2010a) na discussão sobre a culpa nas relações conjugais. Por fim, aborda-se a natureza jurídica da ação de usucapião familiar e suas consequências para a determinação da competência processual.

1. DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA: USUCAPIÃO FAMILIAR

A usucapião é uma das formas de aquisição da propriedade que se dá mediante a posse prolongada, desde que seja exercida em determinadas condições. *Usucapio* vem das expressões em latim *capere*, que significa tomar e *usus*, que se refere ao uso. Tomar pelo uso tinha como significado original a posse (Venosa, 2024).

Prevista desde a Lei das XII Tábuas, a usucapião se fundamenta no viés social que premia aquele que exerce a posse dando utilidade ao bem em detrimento daquele que, sendo o dono, comporta-se de maneira oposta, atentando contra os princípios da justiça e da equidade (Venosa, 2024). Essa perspectiva proporciona a mudança da situação fática da posse para a propriedade.

O Código Civil de 2002 (Brasil, 2002) abraça essa nova forma de retratar o direito de propriedade, indo além do patrimonialismo e do individualismo presentes no Código Civil de 1916 – Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 (Brasil, 10). A função social da propriedade faz surgir uma visão mais ampla da usucapião. O direito à moradia e a exigência de produtividade da terra são reflexos dessa nova forma de pensar, ratificada pela Constituição Federal de 1988 (Brasil, [2024]).

Essa é a proposta da usucapião especial urbana, prevista no artigo 183¹ da Constituição Federal (Brasil, [2024]) e no artigo 1.240² do Código Civil (Brasil, 2002), visto que se trata de modalidade de aquisição da propriedade que visa promover a função social da propriedade e o direito à moradia, que se constitui por ato próprio, sem relação com o proprietário anterior (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

Como forma de aquisição originária da propriedade, a usucapião não transfere vícios da titularidade anterior. A propriedade, no ordenamento jurídico brasileiro, não é um direito absoluto. O artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002) estabelece que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la de quem injustamente a possuiu. Contudo, esses direitos vêm acompanhados de deveres.

No Direito brasileiro, existem algumas espécies de usucapião especial urbana, com destaque para as reguladas pelo Código Civil (Brasil, 2002) e pelo Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Brasil, 2001). As modalidades de usucapião especial urbana, sem prejuízo de outras classificações, incluem: 1. **Usucapião Especial Urbana**: prevista no artigo 1.240 do Código Civil (Brasil, 2002), essa modalidade permite a aquisição da propriedade de um imóvel urbano, desde que o possuidor tenha habitado esse imóvel como sua moradia por um período de cinco anos, não possua outro imóvel e não tenha sido proprietário de outro imóvel adquirido por meio de usucapião. 2. **Usucapião Familiar**, artigo 1240-A (Brasil, 2002), que

¹ CF/88: “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” (Brasil, ([2024])).

² CC/2002: “Art. 1.240. 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 O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez” (Brasil, 2002).

permite a aquisição da propriedade por inteiro por um dos cônjuges; e 3. **Usucapião Especial Urbana Coletiva**: regulada pela Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), essa modalidade é voltada para áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda. Permite a usucapião de terras urbanas, independentemente da titularidade que a terra possa ter, desde que atendidos os requisitos da posse social, ou seja, a posse deve ser mansa, pacífica e contínua, com a utilização do imóvel para moradia por um período mínimo de cinco anos.

Essas modalidades foram criadas para facilitar o acesso à propriedade em áreas urbanas, especialmente em contextos de grande necessidade habitacional, promovendo a regularização fundiária e assegurando o direito à moradia. Passa-se agora a analisar os requisitos do gênero usucapião especial urbana.

1.1. Deveres do proprietário

O principal dever do proprietário é exercer seu direito em consonância com as finalidades econômicas e sociais da propriedade. Isto implica utilizar o bem de forma produtiva, respeitando as normas ambientais e as relações de vizinhança. Além disso, o proprietário deve manter o imóvel em condições de habitabilidade e segurança, pagando os tributos e encargos que sobre ele incidam.

A análise do direito de propriedade sob o manto da função social é decisiva no momento da verificação da perda do bem pela usucapião, isso porque não se concebe mais o exercício do direito de propriedade por si só. Para Gustavo Tepedino e Anderson Schreiber (2005, p. 105):

É, hoje, ampla a invocação jurisprudencial da função social da propriedade, quer pelos tribunais estaduais, quer pelos tribunais superiores, e sua aplicação já há muito supera as hipóteses clássicas suscitadas pela doutrina civilista tradicional. A noção encontra-se de tal forma consolidada na experiência brasileira dos últimos anos, que não há dúvidas de que a garantia da propriedade não pode ser vista mais à parte de sua conformação aos interesses sociais. Em outras palavras: não há, no texto constitucional brasileiro, garantia à propriedade, mas tão-somente garantia à propriedade que cumpre a sua função social.

É inegável o destaque dado à função social no direito de propriedade, comprovado por sua previsão constitucional expressa no artigo 5º, inciso XXIII, da CF/88 (Brasil, [2024]), quando prevê que a propriedade atenderá à sua função social, demonstrando a sobreposição do princípio sobre o direito de propriedade. Se antigamente a correlação entre eles causou certa estranheza, hoje é entendida como indissociável no sistema constitucional contemporâneo (Gagliano; Pamplona Filho, 2024).

Do ponto de vista subjetivo, a usucapião se fundamenta na negligência do dono no que diz respeito à posse do bem, comportamento que resulta na perda do direito sobre ele, configurando uma espécie de desistência sobre o domínio. Os que possuem argumentos mais concretos, apontam como causa da usucapião a ausência de cumprimento da função socioeconômica da posse (Rizzardo, 2021). De um lado ou de outro, é certo que o tempo para completar a prescrição aquisitiva é decisivo.

O primeiro requisito para obter a propriedade mediante a usucapião é o exercício da posse. Para que a posse seja considerada usucapião, ou seja, *ad usucapionem*, ela precisa cumprir alguns requisitos específicos. A intenção da posse, *animus domini*, demonstrada no comportamento do possuidor, deve ser constante e sem contestação durante o tempo necessário para que se converta em propriedade (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

Além dos requisitos relacionados à posse *ad usucapionem* e ao tempo, definidos pela legislação cível de acordo com cada espécie de usucapião, a usucapião especial urbana possui critérios específicos para que se converta em direito de propriedade. É sobre essas especificidades que se tratará na seção seguinte.

1.2. Requisitos

A usucapião especial urbana tem como requisitos a posse de área urbana de até 250 metros quadrados; a utilização dessa área para moradia própria ou da família; a posse ininterrupta e sem oposição pelo período de cinco anos; o usucapiendo não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e nem ter sido beneficiado anteriormente por usucapião de imóvel urbano.

Ao se referir apenas à área, o artigo 183 da CF/88 (Brasil, [2024]) inclui tanto a área construída como a não construída, porquanto a área urbana não se limita apenas ao solo sem construções. De fato, não é adequado para a finalidade do instituto permitir a usucapião em área superior à 250 m² que tenha edificação de maior porte. Esse limite inclui apartamentos, por exemplo, possibilidade já confirmada pelo Supremo Tribunal Federal – STF (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024) e prevista no Enunciado n° 85³ da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF, 2012).

A proteção da moradia é o objetivo social da norma. O proprietário deve provar que o imóvel é usado como residência única para si e sua família. Para evitar que a usucapião especial seja desvirtuada para fins especulativos ou de enriquecimento indevido, a lei proíbe que a mesma pessoa dela se valha mais de uma vez. Com relação à impossibilidade de dupla incidência da usucapião, vale mencionar o exemplo do professor José Fernando Simão ([2011]):

Determinada mulher casada permanece no imóvel comum, residência da família, enquanto seu marido vai voluntariamente embora de casa e constitui nova família em cidade distante. Passados dois anos do abandono, a esposa reúne os requisitos para a usucapião familiar. Sendo proprietária do bem em razão de sentença que declara a usucapião, a esposa vende o bem. Iniciando agora uma união estável surge a mesma situação. O companheiro abandona o imóvel e a companheira dois anos depois promove a ação de usucapião. De acordo com o dispositivo, como esta mulher já usucapiu imóvel se utilizando da usucapião familiar, só poderá usucapir o bem por outra modalidade.

Embora o exemplo citado se dê no contexto familiar, os artigos 1240 e 1240-A do Código Civil (Brasil, 2002) apresentam os mesmos requisitos. No entanto, ao contrário da usucapião especial urbana, prevista no art. 1240, a usucapião familiar, mencionada no art. 1240-A, requer o cumprimento de um prazo mais curto para que se configure, contemplando apenas dois anos de posse ininterrupta e pacífica por um dos ex-cônjuges.

É importante dizer que o Enunciado n° 500 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF, 2012) estende a aplicação da usucapião familiar a todas as formas de família existentes. Assim, o prazo mais curto da usucapião familiar não retira a constituição do direito de propriedade exclusiva, mas faz jus à liquidez das relações familiares atuais.

³ CJF/2012: “Enunciado n° 85 - Art. 1.240: Para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por ‘área urbana’ o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios” (CJF, 2012).

O artigo 1240-A⁴ do Código Civil (Brasil, 2002), que trata de usucapião conjugal, repete os requisitos previstos na usucapião especial urbana, com exceção do abandono de lar, exigência que causa polêmica no instituto da usucapião pró-família. A análise da função social da propriedade entre os cônjuges é de extrema relevância para que a aplicação da usucapião familiar se dê de forma justa.

1.3. Da função social da propriedade entre cônjuges

O ponto nodal da pesquisa não são os tipos de usucapião especial urbano, mas um deles em especial: a usucapião familiar, que se justifica por possibilitar a aquisição da propriedade de forma privilegiada pelo cônjuge que permanece no bem em comum, tendo sofrido abandono por parte do cônjuge ou companheiro.

A função social da propriedade, princípio constitucional, ganha contornos especiais quando aplicada às relações conjugais. No contexto familiar, a propriedade deve servir não apenas como abrigo físico, mas também como suporte para o desenvolvimento dos laços afetivos e para a criação dos filhos.

Sobre a função social da propriedade, assim se pronuncia Teori Albino Zavascki (2004, p. 52):

Bem se vê, destarte, que o princípio da função social diz respeito mais ao fenômeno possessório que ao direito de propriedade. Referida função "é mais evidente na posse e muito menos na propriedade", observa a doutrina atenta, e daí falar-se em função social da posse. A relação de pertinência entre posse e função social permeia-se, como se verá, no atual regime da Constituição e está evidente também na orientação adotada no novo Código Civil. Nesse Código, conforme o testemunho qualificado do presidente da comissão que elaborou o Anteprojeto, Professor Miguel Reale, "foi revisto e atualizado o antigo conceito de posse, em consonância com os fins sociais da propriedade". Resulta assim plenamente justificada a tutela jurídica da posse como instituto autônomo, a merecer, independentemente de sua relação com o direito de propriedade, um trato especial, apropriado à sua vocação natural de instrumento concretizador daquele importante princípio constitucional.

Em última análise, é a posse que vai ser considerada frente ao direito de propriedade, na perspectiva da usucapião familiar. Ainda que a propriedade seja comum aos ex-cônjuges ou companheiros, vai-se privilegiar aquele que ficou em detrimento do que não está exercendo, mesmo que a distância, os deveres de possuidor. Isso demonstra que a função social da propriedade tem mais afinidade com a posse do que com a propriedade em si.

A função social da propriedade é um conceito importante no Direito brasileiro, segundo o qual a propriedade não deve ser vista apenas como um direito individual, mas também cumprir funções que beneficiem a sociedade. Essa ideia é particularmente relevante no contexto das relações entre cônjuges no que diz respeito aos bens comuns, especialmente em casos de união estável ou casamento. A questão central estaria no elemento uso e aproveitamento: a função social da propriedade exige que os bens comuns sejam usados de maneira a beneficiar ambos os cônjuges e, por extensão, a família. Isso significa que o imóvel deve atender não apenas aos interesses individuais dos cônjuges, mas também às necessidades coletivas da família. O usufruto

⁴ CC/2002: "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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez" (Brasil, 2002).

e a utilização do bem devem proporcionar condições de vida dignas e adequadas para todos os membros da família. Em resumo, a função social da propriedade entre cônjuges em relação aos bens comuns reforça a ideia de que a propriedade deve ser gerida em benefício da família e da sociedade, promovendo condições saudáveis de convivência e colaboração mútuas, e garantindo que os direitos de todos os envolvidos sejam respeitados.

A retirada de propriedade do antigo proprietário e sua transferência para um novo proprietário que demonstre interesse merecedor de proteção jurídica é uma medida extrema permitida pelo inciso XXII do artigo 5º da Constituição da República (Tepedino, 2021).

Segundo Yvila Maria Pitombeira Macedo e Marcelo Sampaio Siqueira (2023, p. 35):

A função contemporânea da usucapião deve ser apurada por meio de uma análise integrada do ordenamento jurídico, com base na Constituição Federal e no Código Civil. É importante identificar o papel que esse instituto deve desempenhar em uma situação jurídica específica, considerando os princípios e direitos fundamentais relacionados à família, à moradia, à igualdade e à função social da propriedade.

Logo, na usucapião familiar, ao se analisar o caso concreto, deve restar configurado o abandono de lar com o intuito de ensejar a perda da propriedade comum, pelo cônjuge infrator, cujo ato está relacionado à falta aos deveres familiares e sem dúvida o descumprimento da função social da propriedade, fazendo com que surja o direito de um dos cônjuges ao exercício exclusivo da propriedade.

2. ABANDONO DO LAR E A PROPRIEDADE COMUM

A discussão fática sobre o abandono de lar assume novos contornos, já que se trata de requisito fundamental para a caracterização da usucapião familiar. Ressalta-se, por oportuno, em função da evolução legislativa do divórcio no Brasil, que discussões acerca de culpa não são mais necessárias para o deferimento desse instituto, situação que proporciona maior liberdade na constituição e desconstrução das relações familiares. Essa conquista, resultante da Emenda Constitucional nº 66/2010 (Brasil, 2010a), retira o foco da discussão sobre a culpa pelo término das relações afetivas, refletindo dessa forma uma mudança significativa na abordagem legal das dinâmicas familiares.

Mas isso não ocorre na caracterização da usucapião familiar, para a qual se exige de forma necessária a particularização do abandono e a culpa por esse, não deixando, por conseguinte, de ser uma sanção a aquisição da propriedade por um dos cônjuges.

No que diz respeito à separação de fato, o jurista Guilherme Augusto Pinto da Silva (2013, p. 124-125) assim pondera:

O exame dos efeitos jurídicos da separação de fato é cerne da discussão a respeito da implementação da nova modalidade de usucapião. Dentre os requisitos para a implementação da usucapião familiar está o abandono do lar, circunstância que deve ser lida não como um resgate da discussão da culpa conjugal (art. 1573, IV, CC), mas como a ocorrência da separação de corpos no mundo dos fatos. Sendo o abandono do domicílio conjugal um ato unilateral, o gesto pode ensejar ambiguidade: *quo vadis domine*⁵? Constatado o abandono do lar pelo cônjuge pode-se falar que não há mais dever de coabitação, tampouco comunhão plena de vida.

Para o autor, caracterizar o abandono de lar pela separação de fato implica suscitar controvérsias no que diz respeito à proteção do patrimônio comum. Afinal, ao se considerar que a

⁵ Em tradução livre do latim para o português: “Aonde vais Senhor?”.

separação de fato não gera consequências jurídicas, confirma-se que a comunhão dos bens persiste. No entanto, ao se caracterizar o fim da coabitação como o do próprio casamento, tem-se que inexistente comunhão de bens, e o que resta para esse patrimônio que um dia foi comum são as regras do condomínio, previstas nos artigos 1.315 e 1.319 do Código Civil (Brasil, 2002).

Para José Fernando Simão ([2020]), havendo comunhão ou simples posse (condomínio) a usucapião familiar vai se concretizar; em caso de regime de separação de bens, por exemplo, caso o casal tenha adquirido o bem, não é caso de comunhão, e sim de condomínio, e o bem poderá ser usucapido. No entanto, caso o regime seja o da comunhão parcial de bens, há comunhão de bens quanto ao patrimônio adquirido por eles na constância da união, e a usucapião poderá ocorrer.

Essa constatação não dirime as controvérsias relacionadas à discussão sobre a culpa em torno do abandono do lar que acarreta a usucapião familiar, haja vista que o instituto peca na objetividade da norma disposta na CF/88 (Brasil, [2024]) e no Código Civil (Brasil, 2002). Por esse motivo, torna-se necessário analisar questões pontuais relacionadas ao abandono do lar, à própria culpa e às implicações da EC nº 66/2010 (Brasil, 2010a) nessa modalidade de aquisição da propriedade.

2.1. Abandono do lar

O conceito de abandono do lar, central para a aplicação da usucapião familiar, é objeto de intenso debate doutrinário. Não abrange apenas a saída física do cônjuge ou companheiro do imóvel, mas também o descumprimento dos deveres conjugais, especialmente o de coabitação e mútua assistência.

Sobre esse aspecto, assim leciona Rolf Madaleno (2020, p. 1464):

Não há abandono malicioso ou espontâneo quando o cônjuge se afasta da vivenda comum por ordem judicial compulsória de separação de corpos e tampouco quando um dos consortes foi expulso de casa por violência doméstica e fundado temor quanto à segurança de sua integridade física, moral ou psicológica, ou a de seus filhos. Como escreve Luiz Edson Fachin, o abandono deve ser interpretado no sentido de interromper a comunhão de vida conjunta e a assistência financeira e moral, que compõem o núcleo familiar, renegando o dever de solidariedade e de responsabilidade para com a família.

Para caracterizar o abandono do lar, é necessário que haja a intenção de não mais retornar, aliada ao descumprimento dos deveres conjugais. Situações como a saída temporária por motivos de trabalho ou estudo, ou mesmo separações de fato consensuais não configuram abandono para fins de usucapião familiar.

O prazo de dois anos, a partir do abandono do lar, de posse ininterrupta, mansa, direta e exclusiva do bem configura a usucapião familiar. A posse prevista no Enunciado nº 502 da V Jornada de Direito Civil (CJF, 2012) não se confunde com a posse do artigo 1.197 do Código Civil (Brasil, 2002), e começa a ser contada da separação de fato, como previsto nos Enunciados nºs 501 e 498, ambos da V Jornada de Direito Civil (CJF, 2012).

O Enunciado nº 595 da VII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF, 2015, p. 29) prevê que “O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. Revogado o Enunciado 499”.

A interpretação do artigo 1.240-A do Código Civil (Brasil, 2002), para facilitar sua aplicação prática, deve eliminar a necessidade de investigar a culpa na dissolução do vínculo conjugal, alinhando-se à intenção do legislador constitucional, expressa na EC nº 66/2010 (Brasil, 2010a). Contudo, a possibilidade de que a usucapião familiar reative discussões sobre a culpa gera divisões de opinião, mesmo entre os especialistas em Direito de Família. Mas a escorreita análise é de que a culpa pela separação é desnecessária nesse contexto, embora a investigação da responsabilidade pelo abandono da propriedade continue relevante e necessária, não sendo possível extrair da interpretação do enunciado transcrito opinião diversa.

2.2. Precisamos falar sobre a culpa?

A introdução da usucapião familiar no ordenamento jurídico brasileiro reacendeu o debate sobre a culpa nas relações conjugais. Alguns doutrinadores argumentam que esse instituto representa um retrocesso, ao reintroduzir a discussão da culpa no fim das relações conjugais, contrariando a tendência de desjudicialização e simplificação dos processos de divórcio.

Conforme Maria Berenice Dias (2021, p. 750):

É sabido que, por ocasião do fim de um relacionamento afetivo, havendo disputa sobre o imóvel residencial, a solução é um afastar-se. Lá permanece o outro, geralmente aquele que fica com os filhos em sua companhia. Essa, muitas vezes, é a única saída, até porque vender o bem e repartir o dinheiro nem sempre permite a aquisição de dois imóveis. Ao menos assim os filhos não ficam sem teto e a concessão da posse adquire a feição de alimentos in natura.

A jurista reforça que a introdução dessa nova figura no ordenamento acabou por reviver a necessidade de se justificar o término do relacionamento, que foi adequadamente sepultada pela EC nº 66/2010 (Brasil, 2010a). Para a autora (Dias, 2021), retomar o debate sobre a culpa, enfatizando o abandono conjugal, principalmente “punindo” o que se afasta e “beneficiando” o que permanece, pode levar a uma grave injustiça e reforçar a ideia profundamente enraizada de que o indivíduo que sai perde todos os seus direitos.

Por outro lado, defensores da usucapião familiar argumentam que não se trata de atribuir ao cônjuge que abandona a culpa pelo fim do relacionamento, mas de proteger o cônjuge que permanece no imóvel e continua cumprindo sua função social. A "culpa", nesse contexto, estaria mais relacionada ao descumprimento dos deveres de propriedade do que dos deveres conjugais propriamente ditos.

Assim afirma Rodrigo da Cunha Pereira (2021, p. 544):

Apesar de aparentemente fazer ressurgir a discussão de culpa pelo fim da conjugalidade, a lei não tem essa intenção, não diz isto e não deve ser interpretada assim. Quando ela menciona abandono do lar, quer dizer simplesmente que o cônjuge não se responsabilizou pela família. E se assim o fez, deve responder na vida pela sua irresponsabilidade, com a perda da propriedade. É justo. Isto não significa discutir culpa, até porque após a EC 66/10 ela ficou extirpada do nosso ordenamento jurídico.

O autor alerta que, para aqueles que não desejam mais estar casados ou permanecer em união estável, o desejo de deixar o lar deve ser concretizado com responsabilidade. É possível descaracterizar o abandono do lar com medidas formais ou informais que comprovem o desejo de terminar o casamento, a exemplo da separação de corpos, evitando-se a aplicação da regra do artigo 1.240-A do Código Civil (Brasil, 2002).

A ausência da análise da culpa na situação de abandono do lar afasta o viés da punição pelo fim do relacionamento e direciona a discussão para os deveres não só do proprietário, mas

também do ex-cônjuge, que, ao cumprir seus deveres relacionados à família, mesmo diante da ausência física no lar construído, demonstra que as obrigações decorrentes dos laços afetivos e relacionadas ao bem de família persistem, impedindo a configuração da usucapião familiar.

O fim da discussão em torno da culpa só se tornou possível por intermédio da EC nº 66/2010 (Brasil, 2010a), que, além de conferir liberdade aos que não desejam mais partilhar a vida, redirecionou a análise da perda da posse familiar para a responsabilidade que deve estar presente em todas as relações, como forma de sanção pela falta de compromisso com a família.

2.3. Emenda Constitucional nº 66/2010

A Emenda Constitucional nº 66/2010 (Brasil, 2010a), conhecida como "PEC do Divórcio", alterou significativamente o panorama do Direito de Família no Brasil. Ao eliminar os requisitos de prévia separação judicial e de tempo mínimo para o divórcio, a emenda consolidou a tendência de afastar a discussão da culpa nos processos de dissolução do casamento.

Em decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDF), a desembargadora Maria de Lourdes Abreu explana bem essa questão, quando diz:

O requisito de abandono do lar do art. 1.240-A do CC/02 insere-se no âmbito patrimonial, no sentido do não-exercício de atos possessórios (uso, gozo, disposição ou reivindicação) sobre determinado bem. Não basta a saída de um dos cônjuges do ambiente físico familiar, pela inviabilidade de convivência sob mesmo teto, nem alheamento afetivo. Com a abolição do conceito de culpa no âmbito do Direito de Família, pelo advento da EC no 66/2010 que deu nova redação ao art. 226 da CF/88, o pressuposto da usucapião familiar não se confunde com o abandono voluntário do lar conjugal do art. 1.573, IV do CC, causa de infração de dever matrimonial e consequente culpabilidade pelo fim do casamento. 3. Apelo desprovido (Brasília, 2015).

Essa mudança constitucional levanta questões importantes sobre a compatibilidade da usucapião familiar com o atual sistema de divórcio. Alguns autores argumentam que a usucapião familiar estaria na contramão dessa evolução legislativa ao reintroduzir, ainda que indiretamente, a discussão sobre a culpa no fim do relacionamento.

No que concerne à culpa, alerta Paulo Lôbo (2023, p. 121):

O sentido de “abandono do lar”, para os efeitos da usucapião especial, é situação de fato, que independe de comprovação de motivação ou de culpa. Basta o afastamento físico do outro cônjuge ou companheiro, deixando de arcar com os deveres de manutenção da família. A finalidade da norma legal é a proteção do núcleo familiar remanescente, mediante a segurança da moradia. Não importa que o cônjuge ou companheiro usucapiente tenha dado causa ao abandono. A norma não tem propósito punitivo; não visa a punir o cônjuge ou o companheiro com a perda da propriedade, em virtude do abandono do lar.

Embora a interpretação apresentada por Paulo Lôbo (2023) enfatize que o abandono do lar, para os efeitos da usucapião especial, constitui uma situação de fato que não requer comprovação de motivação ou culpa, é fundamental considerar que a responsabilidade pelo abandono deve sim ser levada em conta. A análise do contexto que leva ao afastamento do cônjuge ou companheiro é essencial para uma aplicação justa da norma. Afinal, a dinâmica familiar muitas vezes envolve questões complexas que podem incluir comportamentos abusivos, omissões ou falta de compromisso que culminam no abandono, consistindo em infração à função social da propriedade exercida pelos cônjuges proprietários.

Observa-se que não se está a analisar culpa/sanção como requisito de pedido de divórcio, mas como elemento para aquisição da propriedade. É certo que a mera constatação do afastamento físico não deve ser suficiente para desconsiderar o histórico relacional entre as partes. Agora, ignorar a responsabilidade no abandono da propriedade pode gerar injustiças, uma vez que o cônjuge ou companheiro que permaneceu no imóvel e que pode ter sido vítima de comportamento inadequado do outro não deve ser penalizado pela perda do lar em função de uma situação que, em grande parte, pode ter sido criada pelo comportamento do abandonador.

Portanto, a norma deve ser aplicada de maneira a assegurar a proteção do núcleo familiar remanescente, mas também deve levar em consideração as circunstâncias que culminaram no abandono, garantindo que não se beneficie aquele que efetivamente contribuiu para a destruturação da relação familiar e para a situação de fato que justifica a usucapião. Uma abordagem que considera a responsabilidade pelo abandono pode promover uma visão mais equilibrada e equitativa das relações familiares, assegurando que a usucapião especial cumpra sua verdadeira finalidade de proteção à moradia e à dignidade dos envolvidos.

A análise da usucapião familiar pela ótica do direito de propriedade, faz surgir o questionamento acerca da propriedade familiar e dos requisitos que configuram a possibilidade de perda do que foi construído com esforço comum do casal. Não se pode fugir à análise dos conflitos familiares que causam a perda da propriedade conjugal. Até porque existem os deveres de colaboração e mútua assistência perante os consortes, e, no tocante ao abandono do lar, pode-se aplicar o artigo 1.566, II e III⁶, do Código Civil (Brasil, 2002). Quando a vida em comum no domicílio conjugal é interrompida pelo abandono do lar, pode gerar prejuízo àquele que fica, caso a ausência de quem abandona gere débito conjugal para o que permanece no domicílio do casal. É o desamparo que autoriza a responsabilização daquele que não cumpre com os deveres alusivos à propriedade em comum. São questões relacionadas aos deveres recíprocos dos cônjuges e companheiros que refletem na propriedade comum. Por esse motivo, faz-se relevante a análise da competência da ação de usucapião pró-família.

3. PROPRIEDADE FAMILIAR E COMPETÊNCIA PROCESSUAL

A propriedade familiar tem suas peculiaridades, e o requisito do abandono do lar, mesmo sem análise da culpa, torna singular esse tipo de aquisição originária da propriedade. Primeiro porque se está falando de aquisição originária de um bem que já estava em comunhão ou condomínio entre os proprietários. E, em segundo lugar, porque existem controvérsias acerca do instituto que merecem ser examinadas.

A primeira delas diz respeito à constitucionalidade da Lei nº 12.424/2011 (Brasil, 2011), que introduz o artigo 1.240-A no Código Civil (Brasil, 2002). Considerar a inconstitucionalidade desse dispositivo retira do cônjuge que exerce a posse a possibilidade de exercitar o direito à moradia. Afinal, se essa modalidade de usucapião especial urbana foi pensada para o contexto das famílias, com toda certeza o foi para aquelas de baixa renda, que cumprem os requisitos do único imóvel de até 250 m².

No entanto, os problemas relacionados a tal modalidade não se encerram na esfera da legalidade da norma posta. Alcançam também a lacuna legislativa no que tange à competência da ação. Por não ter sido estabelecida de forma objetiva, a doutrina e a jurisprudência se dividem com relação à determinação de onde se processará a demanda.

⁶ CC/2002: “Art. 1.566. São deveres de ambos os cônjuges: [...] II - vida em comum, no domicílio conjugal; III - mútua assistência; [...]” (Brasil, 2002).

Muito além de mero formalismo, o limbo processual dificulta a abordagem de questões relevantes, como a caracterização do abandono do lar e da própria culpa, não quanto ao fim da relação conjugal, embora esse seja o motivo da usucapião familiar, mas quanto às obrigações relacionadas ao princípio da solidariedade familiar, que não se extinguem com o fim da união, e que estão relacionadas aqui ao bem de família.

A análise da natureza jurídica da aquisição de propriedade originária por meio do rompimento dos vínculos afetivos, é certamente um caminho para a definição da vara competente para o julgamento e processamento da ação de usucapião familiar. A compreensão dos institutos quanto à sua estrutura e finalidade torna mais claros os caminhos que definem o direito de propriedade e seus deslindes nos assuntos de família.

Partindo-se do pressuposto de que a competência para a ação de usucapião é da justiça comum, em face da natureza jurídica do bem, e da regra do artigo 47 do Código de Processo Civil – Lei nº 13.105, de 16 de maio de 2015 (Brasil, 2015), segundo o qual “Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa”, conclui-se que uma parte da competência⁷ já está definida: a) justiça comum; b) comarca do local do bem. Logo, resta verificar qual vara será a competente, considerando-se a organização judiciária do Estado⁸ e a natureza da lide, cujo estudo é referente à usucapião familiar.

3.1. Da natureza jurídica da ação de usucapião familiar

A usucapião familiar é uma ação declaratória positiva, cuja sentença procura solucionar uma crise de certeza (Calmon, 2024), ou seja, se a propriedade do bem conjugal será exclusiva de um dos cônjuges em virtude do abandono do lar. Sua natureza jurídica é híbrida, mesclando elementos de Direito de Família e de Direito Real. Por um lado, envolve a dissolução de um condomínio, ou comunhão de bens, formado em razão de uma relação conjugal ou de união estável. Por outro, trata-se de uma forma de aquisição originária da propriedade, típica do Direito das Coisas.

Distinguir os limites entre o fim do alcance da seara de família e o início da área na qual se passa a tratar exclusivamente do direito de propriedade não é tarefa fácil, pois para os familiaristas não se pode tratar de usucapião conjugal sem levar em consideração aspectos do Direito de Família. Para dirimir tal conflito, é preciso observar a natureza jurídica da ação de usucapião pró-família.

Nesse ponto, destaca-se a lição de Gustavo Tepedino (2021, p. 218-219):

Com efeito, a sentença de usucapião mostra-se meramente declaratória, não tendo o condão de atribuir o domínio, mas de reconhecer situação jurídica pré-existente. por finalidade “dar publicidade à aquisição originária operada pela usucapião, resguardando a boa-fé de terceiros e possibilitando, por parte do usucapiente, o exercício do *ius disponendi*. Ademais, assegura-se, assim, a continuidade do próprio registro”. Ao mesmo tempo, adquire o usucapiente, com a sentença de usucapião, legitimidade para ingressar com ações petitorias.

⁷ Sobre competência ver Araken de Assis (2019): “Não escasseiam os conceitos de competência. Todos se mostram muito similares. Enquanto jurisdição é o poder abstrato atribuído ao conjunto de órgãos jurisdicionais, a competência consiste na fixação específica desse poder num órgão específico, mercê de critérios gerais, abstratos e predeterminados. Em outras palavras, a jurisdição é positiva, a possibilidade de exercê-la é a ausência de impedimento” (p. 1033).

⁸ No caso do Estado do Ceará, vide o Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado do Ceará (Ceará, 2011), mais especificamente o artigo 112.

O autor complementa, afirmando que como a decisão apenas confirma um direito já existente, que surge com o cumprimento dos requisitos legais, é permitido que a usucapião seja invocada como argumento de defesa em ação reivindicatória. O artigo 7º da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981⁹ (Brasil, 1981), é claro nesse sentido, assim como o Supremo Tribunal Federal, que, por meio da Súmula nº 237¹⁰ (Brasil, 1963), uniformizou tal interpretação.

Não se pode negar que o instituto da usucapião consolida domínio e corresponde à intenção do direito de propriedade de evitar confusões e o conflito social. Mas também há de se reconhecer que o intuito da usucapião familiar repousa na necessidade de amparar especialmente as mulheres, que acabam se tornando proprietárias exclusivas do bem comum, no caráter de proteger os que são abandonados e permanecem no lar conjugal (Dias, 2021).

Essa natureza mista do instituto é o cerne da controvérsia sobre a competência para julgar as ações de usucapião familiar. Enquanto as ações de família geralmente são de competência das Varas de Família, as ações de usucapião tradicionalmente são julgadas pelas Varas Cíveis ou, se especializadas, de Registros Públicos. A seguir, trata-se da análise do artigo 1240-A do Código Civil (Brasil, 2002), com foco na incompletude da legislação atinente à competência da usucapião familiar.

3.2. Breves considerações sobre o artigo 1.240-A do Código Civil e o direito de ação

O artigo 1240-A do Código Civil (Brasil, 2002), introduzido pela Lei nº 12.424/2011 (Brasil, 2011), que estabelece os requisitos específicos da usucapião familiar, apresenta algumas inconsistências relacionadas à sua constitucionalidade. Isso porque o artigo surgiu da Medida Provisória (MP) nº 514, de 1º de dezembro de 2010 (Brasil, 2010b), que atualizava as regras do Programa Minha Casa, Minha Vida, que nada falava a respeito da modalidade de usucapião conjugal.

No entanto, durante o debate de tal medida nas comissões do Congresso Nacional, introduziu-se a usucapião familiar e o projeto foi aprovado sem discussão do instituto ou mesmo menção na exposição de motivos do projeto de lei (PL) em questão, de modo que, para alguns juristas, trata-se de dispositivo inconstitucional.

A esse respeito, cabe mencionar a observação de Ricardo Lucas Calderon e Michele Makyumi Iwasaki (2015, p. 34):

Essas inconsistências formais do atabalhoado processo de aprovação da lei que implantou o art. 1.240-A no Código Civil podem, efetivamente, maculá-lo por completo, visto que são relevantes os questionamentos apresentados (o que não se ignora). Apesar disso, até este momento nenhuma medida que o retire do ordenamento (ou suspenda sua eficácia) foi proferida, de modo que segue em vigência e, ainda, vem sendo aplicado reiteradamente pelos nossos tribunais.

O cenário de possível declaração incidental de inconstitucionalidade não afastou a análise da doutrina e da jurisprudência sobre o tema, e se segue com a maior parte da doutrina e da jurisprudência indicando a validade e constitucionalidade do artigo 1.240-A do Código Civil

⁹ L6969/81: “Art. 7º - A usucapião especial poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para transcrição no Registro de Imóveis” (Brasil, 1981).

¹⁰ STF. “Súmula nº 237. A usucapião pode ser argüida em defesa” (Brasil, 1963).

(Brasil, 2002), de tal maneira, que essa inércia impulsiona o debate a respeito do conteúdo material e da execução do dispositivo.

Prova dessa assertiva é a atualização do instituto da usucapião familiar no Projeto de Reforma do Código Civil. A nova redação do dispositivo, cujo Projeto de Lei (PL) nº 4, de 2025¹¹ (Brasil, 2025) já tramita no Senado, passa a dispor (Santiago, 2024):

Art. 1.240-A Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, **posse com intenção de dono**, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou **ex-convivente** que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á a **propriedade 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 O prazo mencionado neste dispositivo, deve ser contado da data do fim da comosse existente entre os ex-cônjuges ou os ex-conviventes.

§ 3º Presume-se cessada a comosse quando, a partir do fim da posse com intenção de dono, em conjunto, o ex-cônjuge ou ex-convivente deixa de arcar com as despesas relativas ao imóvel.

§ 4º As expressões ex-cônjuge e ex-convivente, contidas neste dispositivo, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio ou de dissolução de união estável.

§ 5º O requisito do abandono do lar deve ser interpretado como abandono voluntário da posse do imóvel, não importando em averiguação da culpa pelo fim da sociedade conjugal, do casamento ou da união estável.

Embora não haja menção à competência, objeto de estudo deste artigo, no dispositivo citado, a iniciativa é louvável e vai ao encontro da necessidade de se acompanhar as mudanças sociais, no intuito de que a lei seja correlata à realidade contemporânea. De acordo com Maria Cristina Santiago (2024), membro da comissão de juristas responsáveis pela elaboração do projeto, a usucapião familiar é fundamental para assegurar às mulheres vítimas de violência doméstica o direito à moradia, como meio de reconstruírem suas vidas.

Nesse sentido, enquanto a atualização não acontece, a interpretação desse artigo deve ser feita à luz dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da proteção à família. Sobre esse aspecto surgem questões relacionadas ao princípio da solidariedade, que pode ser questionado quando a usucapião familiar determina que apenas um dos cônjuges seja proprietário, e da função social e como ela se aplica à propriedade comum dos cônjuges.

Essas questões relacionadas ao direito de propriedade que geram segurança jurídica às partes são colocadas em discussão quando do estudo da usucapião conjugal. Crê-se que talvez, se esse instituto tivesse sido debatido no congresso no momento de sua elaboração, estariam sanadas com uma melhor redação do artigo 1240-A do Código Civil (Brasil, 2002).

Como bem afirma Sílvio de Salvo Venosa (2019, p. 2294):

O intento deste artigo introduzido aqui é preservar e proteger um teto de moradia para o cônjuge ou convivente que se separa e permanece no imóvel. O texto não apresenta a melhor redação. O prazo é exíguo o que exigirá atenção maior dos magistrados para evitar fraudes. Nunca se esqueça que o instituto, apesar do curto prazo, é usucapião e que, portanto, todos os princípios que o regem devem ser aplicados.

¹¹ PL4/2025: “Dispõe sobre a atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e da legislação correlata” (Brasil, 2025).

Assim, não pode se converter em posse “*animus domini*” a posse decorrente de um negócio jurídico, como locação ou comodato, por exemplo. A dicção fala em “propriedade”, que não verdade ainda não existe enquanto não declarada por sentença. No mais, aplica-se o que foi dito nos comentários ao art. 1.240. A questão do abandono do lar pelo cônjuge ou companheiro é matéria de fato a ser estudada no caso concreto, bem como o fato de o interessado não ser proprietário de outro imóvel.

Mesmo diante de tais incongruências relacionadas à constitucionalidade e à redação do artigo 1240-A do Código Civil (Brasil, 2002), a iniciativa é positiva, visto que compreende não só a dignidade da pessoa humana, mas também o direito à moradia (art. 6º, CF), consagrados pela Constituição (Brasil, [2024]), e que também se aplicam aqui no âmbito das relações familiares, motivo pelo qual se discute qual seria a competência para a ação de usucapião familiar.

Para solução da especialíssima demanda é preciso que o usucapiente exercite o seu direito de ação, que nada mais é que o direito de postular a tutela jurisdicional. Esse direito é limitado pelas condições da ação previstas no artigo 17 do Código de Processo Civil¹² (Brasil, 2015), quais sejam: interesse e legitimidade. A legitimidade autoriza o autor da ação a ocupar posição processual ativa em um determinado caso concreto. Já o interesse é a utilidade da tutela jurisdicional, é quando se exerce o direito de ação buscando um resultado útil (Câmara, 2022). No caso da ação de usucapião familiar, embora a sentença seja declaratória, há modificação da situação jurídica do usucapiente no caso concreto, já que o pedido é para que esse se torne o único proprietário do bem comum.

O pedido representa o que a parte deseja alcançar no processo, de acordo com o que se apresenta na causa de pedir. O objetivo último do pedido é o encerramento da crise que motivou a ação, mediante uma solução final do Estado. O caráter processual do pedido lhe confere dupla feição (Calmon, 2024), uma imediata, relacionada à técnica processual a ser utilizada pelo juiz para a solução do caso, e outra mediata, que diz respeito ao bem da vida propriamente dito, no caso deste estudo, o bem comum do casal.

Na hipótese do estado do Ceará e da comarca de Fortaleza, que apresentam em sua organização judiciária varas cíveis de registro público e de família, destaca-se o artigo 112 do Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado do Ceará e legislação correlata (Ceará, 2015), cuja redação não apresenta o termo Usucapião, mas aponta a competência da Vara de Família, por exemplo, para tratar das ações concernentes ao regime de bens do casamento, ao dote, às doações antenupciais e aos bens parafernais.

As técnicas a serem utilizadas na fixação da competência levam em consideração não só o pedido, mas também a sua causa de pedir (Calmon, 2024). Essa compreensão conduz à conclusão de que, embora as ações de usucapião tratem de matéria de competência da Vara Cível, ordinária e residualmente falando, quando se trata de usucapião familiar, a causa de pedir vai ao encontro ao fato gerador, que é o abandono de lar, fato que revela a necessidade de atribuição à Vara de Família. Isso porque, na lição de Humberto Theodoro Júnior (2015), quando o assunto é competência processual, o legislador pondera os elementos da lide e os dados do processo de forma concomitante.

3.3. Afinal, de quem é a competência na usucapião familiar?

A questão da competência para julgar ações de usucapião familiar é controversa na doutrina e na jurisprudência. Existem duas linhas de intelecção a respeito da competência nas ações

¹² L13105/2015: “Art. 17. Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade” (Brasil, 2015).

de usucapião conjugal. A primeira atribui a competência às Varas de Família, amparada no argumento de que, por envolver questões familiares como o abandono do lar, essas ações deveriam ser julgadas pelas varas especializadas em Direito de Família.

Esse é o entendimento adotado pelo jurista Rolf Madaleno (2020, p. 1467) ao se pronunciar acerca da competência para julgamento de ações de usucapião familiar:

É da Vara de Família, onde houver, a competência para processar a ação de usucapião familiar, por tratar de efeito jurídico derivado da relação de casamento ou da de união estável que se prorroga em razão da matéria, exigindo justamente o artigo 1.240-A do Código Civil que o imóvel a ser usucapido seja aquele utilizado pelo ex-casal como moradia familiar ou conjugal, não podendo o promovente da usucapião ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A segunda entende que a competência é da Vara Cível, cuja atribuição é residual, sob a justificativa de que, sendo a usucapião uma forma de aquisição da propriedade, essas ações deveriam seguir o juízo tradicional das ações de usucapião. Frisa-se aqui que a atribuição pode recair também na Vara de Registros Públicos, a depender da existência de vara dessa competência.

Flávio Tartuce (2021) aborda essa indefinição em artigo sobre o tema e demonstra que as decisões a respeito da competência são variadas:

[...] decidi recentemente o Tribunal de Justiça de São Paulo, confirmando a posição do seu Órgão Especial, que "a questão afeta à competência para apreciação da usucapião familiar já foi solucionada pelo Órgão Especial desse Egrégio Tribunal de Justiça, cabendo às varas cíveis ou de registros públicos (onde não houver varas cíveis) apreciar a matéria" (TJSP, Apelação cível n. 1020898-41.2019.8.26.0005, Acórdão n. 14851731, São Paulo, Oitava Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Silvério da Silva, julgado em 26/07/2021, DJESP 30/07/2021, p. 2831). Na mesma linha, julgou o Tribunal de Justiça do Distrito Federal que "a relação jurídica em discussão, de ordem eminentemente patrimonial, no que se compreende a pretensão inicial de usucapião familiar, com fundamento no art. 1.240-A do Código Civil, atrai inexoravelmente a competência do Juízo Cível. Súmula n. 24 do TJDF e precedente julgado na 2ª Câmara Cível" (TJDF, Apelação cível n. 00380.18-62.2016.8.07.0001, Acórdão n. 134.4789, Sétima Turma Cível, Rel. Des. Fábio Eduardo Marques, julgado em 09/06/2021). Por fim, do Tribunal Fluminense, em prejuízo de muitos outros julgados, sendo essa a posição majoritária das Cortes Estaduais brasileiras: "o objeto da demanda é a aquisição originária da propriedade do imóvel em que reside a autora, de modo que a matéria a ser apreciada e julgada nos autos é de natureza eminentemente patrimonial, não havendo qualquer questão relativa à relação familiar. Matéria que não se encontra no rol da competência das varas de família, expressamente delimitada no art. 43 da LODJ" (TJRJ, Apelação n. 0012457-50.2019.8.19.0210, Décima Quinta Câmara Cível, Rel. Des. Ricardo Rodrigues Cardozo, DORJ 29/07/2020, p. 371).

De fato, a jurisprudência ainda não é pacífica sobre o tema. Os Tribunais de Justiça, em decisões recentes, têm se inclinado para a competência das Varas de Família, argumentando que o cerne da questão é o abandono do lar, matéria típica do Direito de Família.

É o que se depreende do enunciado, transcrito a seguir, de recente decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG):

EMENTA: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA - AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR - REQUISITOS - NATUREZA FAMILIAR - CONFLITO NEGATIVO ACOLHIDO - COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO. - Os requisitos para a configuração da usucapião familiar estão elencados no art. 1.240-A do Código Civil, entre eles a comprovação de que a propriedade do imóvel usucapiendo era dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro, o qual abandonou o lar - Considerando a natureza familiar dos requisitos supraditos, deve ser reconhecida a competência do Juízo de Família para julgar a Ação de Usucapião Familiar (Minas Gerais, 2023a).

No entanto, no mesmo órgão e no mesmo ano, há decisão contrária à de que a competência seria da Vara de Família, com base na ausência de previsão na resolução do órgão especial do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, conforme destaca a decisão:

EMENTA: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR. ART. 1240 CÓDIGO CIVIL. MATÉRIA NÃO PREVISTA NA RESOLUÇÃO DO ÓRGÃO ESPECIAL DO TJMG Nº 977/2021. COMPETÊNCIA. ARTIGO 36 DO RITJMG. 1. A competência para julgamento de causa que não versa sobre matéria elencada na Resolução do Órgão Especial do TJMG nº 977/2021 deve ser definida de acordo com o disposto no artigo 36 do RITJMG. 2. Tratando-se de ação de usucapião familiar e o divórcio das partes litigantes já ocorreu, o julgamento de recurso nela interposto cabe as Câmaras Cíveis de Direito Privado de competência residual (Minas Gerais, 2023b).

Destaca-se na sequência trecho de decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, reconhecendo a incompetência da Vara de Família para processar ação de usucapião familiar, de acordo com a Lei de Organização Judiciária do Ceará, em agravo contra decisão que negou seguimento ao recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE FAMÍLIA. AÇÃO DE DIVÓRCIO. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. CONCESSÃO. PARTILHA DE BENS. USUCAPIÃO FAMILIAR. INCOMPETÊNCIA DA VARA DE FAMÍLIA. AFERIÇÃO DE CULPA. DESNECESSIDADE. APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. 01. Cuidam os autos de Recurso de Apelação interposto contra a r. sentença de fls. 494/505, que julgou parcialmente procedente a Ação de Divórcio Litigioso c/c Partilha de Bens, para decretar a partilha do bem do ex-casal, cabendo 50% (cinquenta por cento) do imóvel para cada um dos ex-cônjuges, reconhecendo-se, ainda, a incompetência da Vara de Família para analisar o pedido de reconvenção; [...] 04. A alegação de competência do juízo familiar para processar e julgar o usucapião requerido nos moldes do art. 1.240-A, do Código Civil, não merece acolhida, uma vez que obedecendo a Lei de Organização Judiciária do Estado do Ceará, a competência para o julgamento de usucapião, ainda que decorrente da relação preterita familiar, ressoa remanescente para uma das Varas Cíveis, posto que não abrangida na competência específica para a Vara de Família [...] (Brasil, 2022).

Resta demonstrado que a aferição de competência nas ações de usucapião pró-família depende do entendimento dos tribunais, que têm seguido, na grande maioria das decisões proferidas, as orientações estabelecidas nas resoluções internas dos seus órgãos, como também as leis de organização judiciária de cada estado, como está previsto no artigo 125, parágrafo 1º, da Constituição Federal¹³ (Brasil, [2024]), e cuja regra se repete no artigo 44 do Código de Processo Civil¹⁴ (Brasil, 2015).

Esse é o intuito da criação das Varas de Família: dirimir conflitos mediante o julgamento de ações que envolvam as contendas familiares, ou que surjam por meio dessas relações, como é o caso da ação de usucapião familiar, que envolve discussão acerca do bem comum, fruto de casamento ou união estável, que, desfeita, gera consequências patrimoniais para aquele que não exerce seus deveres perante o bem comum do casal.

De modo que o conflito de competência surge apenas quando da existência de Varas especializadas de Família ou de Registros Públicos, já que, diante da ausência dessas, as Varas Cíveis assumem a competência em seu caráter residual. Ainda assim, a ausência de entendimento

¹³ CF/88: “Art. 125. Os Estados organizarão sua Justiça, observados os princípios estabelecidos nesta Constituição. § 1º A competência dos tribunais será definida na Constituição do Estado, sendo a lei de organização judiciária de iniciativa do Tribunal de Justiça. [...]” (Brasil, [2024]).

¹⁴ CPC/2015: “Art. 44. Obedecidos os limites estabelecidos pela Constituição Federal, a competência é determinada pelas normas previstas neste Código ou em legislação especial, pelas normas de organização judiciária e, ainda, no que couber, pelas constituições dos Estados” (Brasil, 2015).

uniforme por parte dos tribunais superiores agrava a polêmica em torno da competência na usucapião familiar.

Não há como desvencilhar a análise da aquisição de propriedade que decorre do abandono do lar, reflexo do fim de um vínculo conjugal ou de convivência, do seu processamento pela Vara Especializada no Direito de Família, visto que as questões que levam à perda da propriedade se fundamentam no comportamento perante o bem de família, e consequentemente perante os membros familiares, que permanecem regidos pelo princípio da solidariedade familiar. De modo que a competência da usucapião familiar só deve ser atribuída à Vara Cível de maneira residual.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O instituto da usucapião familiar apresenta natureza jurídica híbrida, revelando uma certa complexidade quanto às regras relacionadas ao Direito de Propriedade e de Família a serem aplicadas. A definição da competência para julgar as ações é um exemplo da complexidade dessa forma especialíssima de aquisição da propriedade, visto que não há consenso doutrinário e nem jurisprudencial sobre o tema.

A hipótese que responde ao problema que norteou a elaboração desta pesquisa vai ao encontro da tendência que se observa, tanto na doutrina quanto na jurisprudência mais recente, de atribuir a competência das ações de usucapião pró-família às Varas de Família. Esse entendimento parece alinhado com a natureza primordialmente familiar do instituto, cujo cerne é o abandono do lar por um dos cônjuges ou companheiros.

Para que se determine a aquisição da propriedade por aquele que ficou no lar exercendo os deveres inerentes à posse, é preciso analisar, no caso concreto, se aquele que se afastou permanece exercendo seus deveres enquanto proprietário e membro da família. O fim do vínculo afetivo não extingue as obrigações decorrentes do princípio da solidariedade familiar.

De tal maneira, que a inserção das ações de usucapião familiar preferencialmente nas Varas de Família, constitui uma decisão técnica e amparada no regramento necessário à solução da demanda. Mesmo com o fim da discussão da culpa pelo abandono do lar, em virtude da Emenda Constitucional nº 66/2010 (Brasil, 2010a), ainda se trata de questão de família.

Não se ignora que a determinação da competência nas ações de usucapião conjugal, na prática, depende de fatores locais e de organização judiciária, a exemplo do Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado do Ceará e legislação correlata (Ceará, 2015), citado neste estudo. De modo que a discussão a respeito da competência se dá apenas nos locais onde há Varas de Família ou de Registros Públicos, ficando as comarcas menores com a aplicação residual da Vara Cível pela inexistência de varas especializadas.

Em síntese, o estudo conclui que o instituto da usucapião familiar surge como um meio de garantir o exercício do direito de propriedade sobre bem comum do casal, para habitação da família. O abandono do lar, especialmente em contextos de desestabilização das relações familiares que implicam a inobservância dos deveres de um dos cônjuges como proprietário pode levar à perda da propriedade e à cessação do condomínio entre os cônjuges. Assim, evidencia-se a necessidade de uma definição clara da competência jurisdicional, embora, segundo o desenvolvido neste texto, indica-se que a Vara de Família deve ser a instância apropriada para o julgamento e processamento das ações de usucapião familiar, considerando-se a complexidade dos requisitos legais e a interpretação do conceito de abandono do lar.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Processo civil brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2019. v. I.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 15 jan. 2025.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 66, de 13 de julho de 2010**. Dá nova redação ao § 6º do art. 226 da Constituição Federal, que dispõe sobre a dissolubilidade do casamento civil pelo divórcio, suprimindo o requisito de prévia separação judicial por mais de 1 (um) ano ou de comprovada separação de fato por mais de 2 (dois) anos. Brasília, DF: Presidência da República, 2010a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc66.htm. Acesso em: 28 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 20 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1981. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16969.htm. Acesso em: 28 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 28 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. **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. Brasília, DF: Presidência da República, 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm. Acesso em: 28 jul. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de maio de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 28 jul. 2024.

BRASIL. **Medida Provisória nº 514, de 1º de dezembro de 2010**. 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, e 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2010b. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-