



Perda do Direito de propriedade ao imóvel que servia como residência familiar

No dia a dia dos advogados especialistas em direito de família, é possível perceber a noção disseminada entre muitos clientes no sentido de que a parte – homem ou mulher – que abandonar a residência conjugal por ocasião do final de seu casamento ou de sua união estável será prejudicada em eventual processo judicial futuro, especialmente em caso de litígio.

Até recentemente, cabia aos profissionais esclarecer que não havia nenhuma penalidade patrimonial específica para quem praticasse o chamado “abandono de lar”, sendo o fato evidência, apenas, de que o relacionamento havia chegado ao fim. A circunstância era importante, assim, sobretudo para o início da contagem do prazo até recentemente exigido para a decretação da separação e do divórcio das partes, bem como para delimitar o momento a partir do qual os bens deixavam de se comunicar e que os deveres conjugais ou decorrentes da união estável deixavam de ser exigidos.

Essa realidade, todavia, mudou completamente a partir da publicação da Medida Provisória 514 de 01/12/2010, convertida na Lei 12.424 em 16/06/11.

É que por meio da inclusão do artigo 1.240-A no Código Civil instituiu-se em nosso ordenamento nova modalidade de usucapião, segundo a qual “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.”.

Em outras palavras, prevê a nova disposição do Código Civil que aquele que deixar o imóvel que servia de residência à família após dois anos perderá o direito de propriedade sobre o bem em favor do outro que permaneceu no imóvel, desde que não tenha contra a circunstância se insurgido e que o bem seja urbano, tenha menos de 250m² e seja o único da parte que nele continuou a residir com exclusividade.

Essa inovação legal certamente será bastante polêmica, pois, até a promulgação da norma em questão, os motivos ou o modo como a entidade familiar chegou ao fim (infidelidade, agressão física ou moral, abandono etc.) não exerciam qualquer influência sobre a partilha dos bens comuns, a qual era realizada segundo as regras do regime de bens eleito pelo casal (assim era que, mesmo a parte considerada culpada pela falência do relacionamento fazia jus a meação, caso unida em regime da comunhão parcial ou universal de bens). Agora, todavia, não é mais dessa maneira, pois a forma como se deu o rompimento fático do casal – mais especificamente com ou sem abandono do lar – definitivamente poderá produzir efeitos patrimoniais entre as partes.

Nesse aspecto, da simples leitura do dispositivo é possível verificar que o legislador elegeu critérios objetivos para a extinção do direito à propriedade, dando margem às situações que poderão não ser as mais acertadas.



Dá-se como exemplo a hipótese em que a esposa/companheira, ao abandonar o lar por não mais suportar o tratamento agressivo do marido/companheiro a si e aos filhos, estar sujeita ao risco de perder o seu direito de propriedade sobre o bem caso não consiga comprovar que sua saída do imóvel foi legítima (não é difícil perceber, assim, que muitos preferirão continuar a viver as agruras da convivência sob o mesmo teto a assumir a chance de perderem patrimônio). Ou, ainda, uma vez que a regra se limita a prever como um dos pressupostos de sua aplicação apenas que as partes dividam a propriedade do bem – sem, contudo, prever claramente a porcentagem de cada qual –, a parte que deixou o lar poderá perder a propriedade do imóvel ainda que detenha muito mais do que 50% dele e, o que também é preocupante, este seja seu único imóvel.

Por fim, mostra-se importante registrar que, sob o prisma das correntes mais atuais do direito de família, igualmente a norma não é bem-vinda.

Afinal, a regra encontra-se na contramão da tendência que defende que ao Estado não cumpre identificar ou punir qualquer das partes pelo fim das relações afetivas – se é que é possível encontrar culpados quando relacionamentos amorosos chegam ao fim –, atribuindo ao Judiciário o ônus de analisar as circunstâncias afetas ao rompimento daquela entidade familiar (judicialização do conflito de ordem amorosa).

Verifica-se, portanto, que atualmente há efetivamente uma penalidade patrimonial para aquele que abandona o lar, sendo impreterível que, para fugir dos nefastos efeitos da nova regra, sua saída seja juridicamente regulamentada quer por instrumento particular (em caso de comum acordo), quer por medida judicial (em caso de impossibilidade de consenso) que resguardem que, independentemente da ocupação exercida por quem no imóvel continuar residindo, tal fato não será suficiente para extinguir o direito à propriedade de quem o deixou.