



## Nova Lei sobre usucapião ainda precisa ser regulada por jurisprudência

A Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, inseriu no Código Civil, em seu artigo 1.240-A e seu parágrafo 1º, uma nova modalidade de usucapião no nosso ordenamento jurídico: *“aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para 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”.*

Essa nova forma de usucapião vem sendo chamada de usucapião familiar. Ou seja, permite que um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros oponha contra o outro o direito de usucapir a parte que não lhe pertence. Os requisitos para a nova espécie de usucapião são:

- ser o imóvel de área inferior a 250 m².
- ser o imóvel de propriedade e utilizado como moradia de duas pessoas casadas ou que vivam em união estável;
- ter ocorrido abandono de lar por um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros;
- ser exercida a posse pela parte inocente pelo menos dois anos a partir do abandono do lar;
- a parte inocente não ser proprietária de outro imóvel urbano ou rural;
- não ter sido beneficiada pelo mesmo instituto ainda que no âmbito de outra relação afetiva.

A grande polêmica, no entanto, gira em torno do pressuposto do abandono do lar por um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros. Embora o artigo 1.240-A não preveja expressamente, entende-se que o ato de abandono do lar somente poderá justificar essa espécie de usucapião se for voluntário e injustificado.

A culpabilidade no abandono do lar passou a ser extremamente relevante, pois sua aferição é de difícil constatação e interfere diretamente no destino do bem imóvel do casal. Contudo, se por um lado, essa nova modalidade de usucapião é vantajosa por contemplar o cônjuge ou companheiro desamparado, extinguindo o regime da comunhão de bens, por outro lado pode acirrar ainda mais as disputas patrimoniais entre os ex-cônjuges ou ex-companheiros, diante da necessidade da comprovação da responsabilidade pelo abandono do lar.



Ademais, se o imóvel foi adquirido pelo casal como resultado do esforço comum, o benefício do direito de usucapir reconhecido ao cônjuge que permanecer na posse do imóvel constitui uma punição patrimonial ao cônjuge ou companheiro que abandona a família.

Seria válido admitir essa usucapião se o cônjuge ou companheiro abandona o lar, porém não a família? Há também outro tópico a indagar: bastaria um período ininterrupto de apenas dois anos para que o pretendente adquira a fração de propriedade antes pertencente ao seu ex-cônjuge ou ex-companheiro? Tais considerações, certamente poderão ser mais esclarecedoras na medida em que decisões judiciais sobre o tema começarem a ser expendidas.

**Date Created**

04/09/2011