

## USUCAPIÃO FAMILIAR: ASPECTOS GERAIS E REQUISITOS

Marcelo Agamenon Goes de SOUSA<sup>1</sup>

Pedro Antônio Martins GREGUI<sup>2</sup>

**Resumo:** A usucapião é uma relevante forma de aquisição da propriedade imóvel. Levando isso em consideração, é finalidade do presente texto dissertar, ainda que de forma não tão aprofundada, sobre os aspectos que circundam tal instituto, começando pelo seu registro histórico, sucedendo a este uma análise da propriedade enquanto direito fundamental dotado de função social e concluindo com a exposição da nova modalidade de usucapião (usucapião familiar), fazendo referência aos requisitos desta e das demais espécies do gênero.

**Palavras-chaves:** Usucapião Familiar. História. Função social da propriedade. Requisitos.

### INTRODUÇÃO

O presente trabalho buscou introduzir os leitores num panorama geral acerca da gênese, dos princípios e dos fundamentos legais, bem como dos requisitos e principais pontos suscitados até agora pela doutrina acerca do novíssimo instituto da usucapião familiar.

Foram analisadas as primeiras manifestações normativas, desde o Direito Romano até o atual, que contribuíram para a formação da usucapião de forma geral e específica, de forma que esta atendesse a uma série de situações da vida humana, sempre em conformidade com o direito fundamental à propriedade e o princípio constitucional que a este rege, qual seja, a função social da propriedade.

---

<sup>1</sup> Mestre em Direito Constitucional pela ITE de Bauru - SP. Mestre em Direito Processual Penal pela UNOESTE de Presidente Prudente – SP. Professor de Direito Constitucional, Direito Processual Penal e Prática Jurídica Penal da Associação Educacional Toledo de Presidente Prudente. Consultor *ad hoc* do Conselho da Justiça Federal. Orientador do trabalho. Advogado. [ma-agamenon@uol.com.br](mailto:ma-agamenon@uol.com.br)

<sup>2</sup> Discente do 8º termo do curso de Direito das Faculdades Integradas Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente - SP.

Para atingir as metas almeçadas, foram usados os métodos dialético, comparativo e hipotético dedutivo, sendo desenvolvidas a partir deles idéias pré-concebidas sobre o tema e reforçadas pela pesquisa bibliográfica e da legislação.

## 1 - Histórico

### 1.1 - Do Direito Romano - *Usucapio e Longi Temporis Praescriptio*

Ao se tratar da usucapião, prescindem menções quanto às origens e mutações históricas deste instituto, raízes estas que se fundam desde vários séculos atrás, até o Direito Clássico que a priori vigeu durante o Império Romano, na era de Justiniano (DINIZ, 2012, p.170; VENOSA, 2010, p. 207).

O direito romano já tomava a usucapião como forma aquisitiva do direito de propriedade. Ao se analisar o vocábulo "usucapião", percebe-se sua gênese no latim *capio*, que quer dizer tomar, e *usu*, que quer dizer pelo uso. Daí decorre a ideia segundo a qual, fazendo o indivíduo uso de certo bem, poderia para si reclamar a propriedade do mesmo, tomando-o, portanto, pelo uso. Todavia, era simplista, mesmo para os romanos, este conceito ora explanado, vez que se constituía requisito fundamental para a usucapião ter o indivíduo usado o bem durante determinado lapso temporal (DINIZ, 2012, p.170).

No tempo de Justiniano, dois institutos haviam cujo escopo resumia-se em adquirir a propriedade de um bem (fosse este móvel ou imóvel) em virtude do decurso do tempo, quais sejam, a *usucapio* e a *longi temporis praescriptio*, cada qual com seu respectivo campo de atuação (VENOSA, 2010, p. 207).

Quanto à *usucapio*, percebe-se a sua primeira manifestação na Lei das XII Tábuas, norma esta que estabelecia, para a aquisição da coisa pelo uso, lapso temporal de 02 (dois) anos para bens imóveis e 01 (um) ano para bens móveis e para as mulheres, estas últimas aqui analisadas tendo em vista que, na Roma antiga, era o *usus* também uma forma de matrimônio (DINIZ, 2012, p.170).

Tal instituto, todavia, era forma do *ius civile* para adquirir a propriedade, o que, por conseguinte, permitia que somente fosse usada por cidadãos romanos nos imóveis itálicos (sendo estes os imóveis situados dentro do que, naquela época, se compreendia por Itália, sede do Império Romano). Isso

impedia, portanto, que os peregrinos se valessem da *usucapio*, bem como impedia o uso deste diploma por cidadãos romanos em imóveis provinciais, ou seja, situados fora do território acima mencionado (DINIZ, 2012, p.170; VENOSA, 2010, p. 207 e 208).

Todavia, devido ao expansionismo territorial promovido pelos romanos, acabou o Império conquistando grandes medidas geográficas para além dos limites da Itália, lugares estes habitados em sua maioria por peregrinos. Estes, por sua vez, necessitavam de alguma medida legal que lhes assegurasse o direito à suas respectivas posses, estas em conjunto com justo título e boa-fé (DINIZ, 2012, p.170).

Daí decorreu a criação de edito que conferia aos peregrinos a equiparação da posse de seus imóveis provinciais a de imóveis itálicos, surgindo-lhes o direito de peticionar aos pretores para que estes conferissem a presença dos requisitos necessários à aquisição da propriedade. Surge, desta forma, como meio de defesa e exceção, a *longi temporis praescriptio*, de caráter eminentemente procedimental, haja vista situar-se em época na qual a *actio* antecedia o *jus* (DINIZ, 2012, p.170; VENOSA, 2010, p. 208).

Conforme a *praescriptio*, cuja possibilidade de uso, como já dito, estendia-se tanto a cidadãos quanto a estrangeiros, haveria lapso temporal prescricional aquisitivo para bens imóveis de 10 (dez) anos, com relação a presentes (habitantes da mesma cidade), e de 20 (vinte) anos, com relação a ausentes (habitantes de cidades diversas). (DINIZ, 2012, p.170; VENOSA, 2010, p. 208).

---

Tanto a *usucapio* quanto a *praescriptio* coexistiram durante o período clássico do Direito Romano, fundindo-se num único instituto após o fim da distinção existente entre imóveis itálicos e provinciais. À nova modalidade, constante da codificação de Justiniano, atribuiu-se o nome de usucapião, sendo comum ouvir seu chamamento como prescrição aquisitiva, em virtude dos dois diplomas dos quais decorre (DINIZ, 2012, p.171; VENOSA, 2010, p. 208).

## **1.2 - Do Período Pós-clássico - *Longissimi Temporis Praescriptio***

A junção da *praescriptio* com a *usucapio* fez preponderar os ditames desta sobre os daquela, restando alegar que o prazo ainda se fazia elemento primordial para a aquisição do direito. Em contrapartida, surgiu no Direito Pós-clássico uma modalidade cujo fim preconizava substancialmente o decurso do tempo, agora analisado como forma extintiva das ações e não como meio aquisitivo de propriedade (DINIZ, 2012, p.171; VENOSA, 2010, p. 208).

Tal criação, denominada de *longissimi temporis praescriptio* adentrou no panorama legal daquela época pelas mãos do Imperador Teodósio, o Jovem, e podia ser usada por aquele que possuísse por 40 (quarenta) anos, de boa-fé, mas sem justa causa, como exceção extintiva da ação contra ele manejada, sendo da substância do fenômeno a dilação da prescrição (DINIZ, 2012, p.171; VENOSA, 2010, p. 208).

Desta feita, ocorre então a percepção de duas vertentes distintas dentro da *longissimi temporis*, uma destinada à extinção das ações e outra com o fim de aquisição da propriedade. Então se percebe, a cada tempo, formas de prescrição extintiva e aquisitiva, o que veio a influenciar a comum dogmática de princípios aplicada a ambos os institutos (DINIZ, 2012, p.171; VENOSA, 2010, p. 208).

Também vale lembrarmos que já ao tempo da antiga Roma foram afixados requisitos para que se operasse a usucapião, requisitos estes conservados até os dias atuais. Visando iluminar de melhor forma tais condições e diversidade de tratamento destinado às sub-modalidades do instituto, ensina Sílvio de Salvo Venosa (2010, p.208):

Estabeleceram-se então os seguintes requisitos para o usucapião, mantidos na lei e na doutrina modernas: *res habilis* (coisa hábil), *iusta causa* (justa causa), *bona fides* (boa-fé), *possessio* (posse) e *tempus* (tempo).

Como decorrência dessa origem histórica, há legislações, como a francesa, que preferiram tratar unitariamente de ambas as modalidades, sob as denominações de prescrição aquisitiva e prescrição extintiva. Entre nós, o Código optou por tratar da prescrição extintiva na parte geral, disciplinando o usucapião no livro dos direitos reais, como forma de aquisição da propriedade, destinada a móveis e imóveis.

Da mesma forma, agora com mais enfoque no dualismo existente na *longissimi*, é a lição de Maria Helena Diniz (2012, p171):

Em razão desse ponto comum os juristas medievais procuraram estabelecer uma teoria de conjunto que Domat assim resume: "a prescrição é uma maneira de adquirir e de perder o direito de propriedade de uma coisa ou de um direito pelo efeito do tempo". Doutrina esta que tomou corpo e foi seguida pelo Código Civil francês, que adotou esse critério monista, regulando a prescrição e a usucapião sob uma forma unitária, distinguindo um instituto de outro apenas por denominar o primeiro prescrição extintiva e o segundo prescrição aquisitiva.

Todavia, ainda que derrubadas por uma análise mais cuidadosa e demorada acerca da relação entre as prescrições extintiva e aquisitiva, levantaram-se vozes doutrinárias no sentido de enxergar ambos os institutos de forma desconexa, estanques um do outro. Neste mesmo sentido, explica Maria Helena Diniz (2012, p.171):

Clóvis entendeu ambos os institutos pelo prisma dualista, considerando a prescrição uma energia extintiva e a usucapião, uma energia criadora, no que foi apoiado por Morato, Orozimbo, Nonato e Pugliese.

Essas motivações de Clóvis não nos parecem muito exatas. Entendemos que a usucapião é, concomitantemente, uma energia criadora e extintiva. Extintiva porque redundante na perda da propriedade por parte daquele que dela se desobriga pelo decurso do tempo. Aquisitiva porque ele leva à aquisição da coisa pela posse prolongada. Ao passo que a prescrição é puramente extintiva. Apresentam-se também como defensores da unicidade: Fadda e Bensa, Oertmann, De Page, Planiol, Ripert e Boulanger.

Dessa forma, conclui-se pela análise deste tópico que a usucapião existe e surte efeitos análogos aos atuais desde a antiguidade, sendo reconhecida, conforme o exposto, pelo Direito Romano. Foram vistas as diferentes vertentes, desde a *usucapio*, passando pela *longi temporis praescriptio*, até a *longissimi temporis praescriptio*, e de tal forma isso possibilitou um melhor entendimento acerca das bases e preceitos utilizados mais recentemente para formar a atual legislação que recai sobre o assunto.

### **1.3 - Da questão da terra em outros momentos históricos**

Buscando superficialmente introduzir o estudioso em um enriquecimento da matéria, o trabalho ora em análise traz estas poucas linhas

sobre a inegável relação existente entre a usucapião e a questão da terra, enquanto espaço físico, como um dos objetos do direito de propriedade.

A distribuição de solos ao longo dos tempos ocorreu por formas extremamente variadas e nem sempre justas, sendo possível citar eventos como guerras, grandes expedições navais que culminaram na descoberta de novos continentes, bem como pactos entre líderes ou governantes quanto à disposição e obtenção de determinados territórios.

A título de curiosidade, pode-se formar um rol de exemplos dentro da própria colonização do Continente Americano, esta que se processou por mais de uma via. Ao aportarem no Novo Mundo, os portugueses instalaram no que hoje é o território brasileiro um regime de colônias de exploração, objetivando principalmente riquezas para sua pátria natal. Ocorre que isso se deu em terra que por antiguidade pertencia aos povos indígenas, sendo destes tomada pela força, o que demonstra acentuada primariedade no trato entre ambos os agentes quanto ao uso, posse e propriedade deste espaço geográfico.

Tal evento, contudo, não resta isolado. Distante das anteriores noções romanas quanto à aquisição da propriedade pelo uso, e não pela força, outros povos europeus também enfrentaram e ofereceram áspero tratamento aos habitantes americanos quando da instalação e expansão de suas colônias, quase sempre começando pelo território costeiro, tal qual a colonização inglesa na América do Norte, que efetivamente iniciou-se no ano de 1607, em Jamestown, na Virgínia (AZEVEDO e SERIACOPI, 2008, p. 246).

Longe de esgotar o assunto histórico da propriedade, bem como do ponto onde a usucapião nela se insere, buscou-se neste tópico simplesmente inculcar na mente do leitor a idéia da amplitude que lastreia o presente tema, tentando-o a se aprofundar nos estudos do mesmo.

## **2 - Do direito fundamental à propriedade e da função social desta**

As modalidades de usucapião, apesar de possuírem regulamentação infraconstitucional, fundam-se no direito e garantia fundamental de propriedade, previsto no artigo 5º, caput e incisos XXII e XXIII, da Constituição Federal do Brasil. Tal direito, cláusula pétrea de acordo com o artigo 60, § 4º, inciso IV, da Constituição, para ser tomado por legítimo e ser exercido de forma plena e tutelada pelo Estado, tem de ser desenvolvido em conformidade com o princípio constitucional da função social da propriedade, seja esta do tipo que for.

Em linhas gerais, mormente o fato de ser este tema conexo, mas não principal, do estudo ora em comento, é tida a função social como a destinação pública, em prol da coletividade, a qual se presta toda e qualquer propriedade, móvel ou imóvel, inclusive as particulares. É o exercício do "ser dono" de forma que aquilo que a alguém pertença sirva ao mesmo tempo para o proprietário, de uma forma privada, e para os demais integrantes da sociedade.

No que tange a usucapião de bens imóveis, deve-se considerar a distinção existente entre imóveis urbanos e rurais, tanto para análise do tipo de usucapião pretendida como para aferir a obtenção ou não da função social do referido imóvel.

Com relação aos imóveis urbanos, conforme o conteúdo do artigo 182, caput e §2º, da Constituição Federal, a função social é atingida quando a propriedade respeita o plano diretor do Município. Os imóveis rurais, por sua vez, atingem sua função social sendo produtivos, restando mais bem especificado o sentido de uma propriedade produtiva pela leitura do artigo 186 e incisos da Constituição Federal.

Contudo, cautela se faz necessária quando da dosagem de aplicação do princípio da função social, vez que esta, ainda que de grande importância, não tem o condão de derrubar a instituição da propriedade privada, levando a uma total socialização daquilo que pertence apenas a algum (ou alguns) indivíduo. Abordando a propriedade por um prisma geral, e não apenas a propriedade imobiliária, afirma José Afonso da Silva (2009, p.284):

Mas é certo que o princípio da função social não autoriza a suprimir, por via legislativa, a instituição da propriedade privada. Contudo, parece-nos

que pode fundamentar até mesmo a socialização de algum tipo de propriedade, onde precisamente isso se torne necessário à realização do princípio, que se põe acima do interesse individual. Por isso é que se conclui que o direito de propriedade (dos meios de produção especialmente) não pode mais ser tido como um direito individual. A inserção do princípio da função social, sem impedir a existência da instituição, modifica sua natureza, pelo que, como já dissemos, deveria ser prevista apenas como instituição do direito econômico.

Resta claro deste raciocínio, portanto, que entre o direito fundamental de propriedade e o princípio da função social da propriedade deve estabelecer-se equilíbrio, de forma a impedir lesões geradas por um dos entes contra o outro. É assegurado ao indivíduo a prática dos atos inerentes à sua propriedade (quais sejam, usar, gozar e dispor), desde que o faça com observância aos limites sociais impostos pela função social que vem embutida na propriedade.

### **3 - Da nova modalidade e seus requisitos - fixando paralelos com as demais espécies de usucapião**

#### **3.1 - Aspecto Geral**

Com a Lei número 12.424 de 16 de Junho de 2011 (republicada no Diário Oficial da União em 20 de Junho de 2011) o Legislador acrescentou ao ordenamento civil pátrio o artigo 1.240-A, instituindo uma nova modalidade de usucapião, denominada pela doutrina como "usucapião especial urbana por abandono de lar" ou "usucapião familiar".

A nova forma de usucapião, apesar de advir por lei que dispõem sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, tem por escopo fundamental a regularização da situação indesejada de condomínio criada pelos cônjuges ou companheiros que, tendo experimentado o fim da relação afetiva, não procederam à correta dissolução do matrimônio ou da união estável, ficando sem ser realizada, portanto, a partilha dos bens.

Cabe lembrar ainda, para melhor explicitar a situação e sendo isso requisito para que se configure os efeitos desta usucapião, que um dos cônjuges ou companheiros que seja co-proprietário do imóvel deve tê-lo abandonado e,

além disso, o outro cônjuge ou companheiro também co-proprietário deve ter permanecido na residência, sozinho ou com sua família.

Pelo exposto, fica nítido o fato de ser a última modalidade de usucapião muito recente, existindo ainda mais divergências quanto a vários de seus aspectos do que posicionamentos pacíficos. Todavia, por pautar-se a nova forma em situação muito corriqueira da vida em sociedade, decerto que muito será usada com o intuito de regularizar o aspecto patrimonial do fim da relação afetiva entre cônjuges ou companheiros.

Resta, portanto, aguardar um melhor amadurecimento do assunto, que se dará, sobretudo, com a resolução de conflitos deste tipo pelo Poder Judiciário, através de posicionamentos jurisprudenciais. Vital também será, para que o tema ganhe corpo, os enunciados doutrinários pautados na interpretação da norma, esta sendo mais ricamente observada enquanto fusão da lei com o fato, de forma a atender os ditames da função social da propriedade na qual, conforme exposto, ampara-se tanto o direito fundamental à propriedade como a usucapião enquanto forma de restrição de tal direito.

### **3.2 - Requisitos - da nova e das demais espécies**

A usucapião familiar, tal qual as demais modalidades de usucapião constantes na legislação brasileira, deve atender a uma série de requisitos para que se opere de pleno direito. Seus pressupostos, apesar de parecidos com os das demais formas do instituto (sobretudo a usucapião especial urbana), sofrem especificidades em alguns tópicos, haja vista a destinação diversa pretendida.

Dessa forma, passa-se ao estudo dos requisitos necessários à concretização do fenômeno ora estudado. Antes, porém, mostra-se interessante citar as espécies de usucapião existentes na lei, para que se possa então desenvolver os argumentos da nova modalidade em face dos requisitos das demais.

O ordenamento legal brasileiro prevê, com o advento da usucapião familiar, sete modalidades diversas (ainda que semelhantes em alguns pontos) de usucapião, quais sejam:

- 1) Usucapião extraordinária - prevista no artigo 1.238 do Código Civil;
- 2) Usucapião ordinária - prevista no artigo 1.242 do Código Civil;
- 3) Usucapião especial urbana - prevista nos artigos 183 da Constituição Federal e 1.240 do Código Civil;
- 4) Usucapião especial rural - prevista nos artigos 191 da Constituição Federal e 1.239 do Código Civil;
- 5) Usucapião coletivo - prevista no artigo 10 da Lei número 10.257/2001 ("Estatuto da Cidade").
- 6) Usucapião judicial - prevista no artigo 1.228, parágrafos 4º e 5º do Código Civil;
- 7) Usucapião especial urbana por abandono de lar ou usucapião familiar - prevista no artigo 1.240-A do Código Civil.

Apesar do extenso rol de espécies, há certos requisitos que, conforme se captará, são comuns à grande maioria (senão a todas) das formas de usucapião. Tanto para fins de estudo como para fins práticos, a doutrina reúne gêneros e espécies de requisitos para a usucapião. No que tange aos gêneros, são eles requisitos pessoais, reais e formais. Quanto aos requisitos pessoais, são as palavras de Maria Helena Diniz (2012, p. 175):

Os requisitos pessoais consistem nas exigências em relação ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que, conseqüentemente, o perde. Como é a usucapião um meio de aquisição de propriedade há necessidade de que o adquirente seja capaz e tenha qualidade para adquirir o domínio por essa maneira.

Sobre os requisitos reais, expõe a mesma autora (2012, p.176): "*Os seus requisitos reais são alusivos aos bens e direitos suscetíveis de ser usucapidos, pois nem todas as coisas e nem todos os direitos podem ser adquiridos por usucapião*".

Por fim, quanto aos requisitos formais, diz a autora (2012, p.178):

Seus requisitos formais compreendem quer os elementos necessários e comuns do instituto, como a posse, o lapso de tempo e a sentença judicial, quer os especiais, como o justo título e a boa-fé.

Quanto às espécies, serão estudadas, mais adiante, apenas aquelas de requisitos do gênero formal, uma vez que se propõe mais especificamente ao tema do presente trabalho. Isso se justifica pela verdade segundo a qual os requisitos constantes dos dispositivos legais que disciplinam as modalidades de usucapião correspondem apenas a aspectos da situação fática de posse que devem ser satisfeitos e provados para que se possa pleitear a propriedade, não abarcando os requisitos constantes do âmago da relação enquanto jurídica (condições para que validamente possa figurar como sujeito no exercício do direito e condições que permitem ao imóvel figurar como objeto da relação jurídica de direito material).

São os requisitos, agora analisados individualmente:

1) Posse mansa e pacífica: foi visto na parte histórica que a aquisição da propriedade se dava mediante o exercício contínuo e sem interrupções ou turbações, por determinado lapso temporal, da posse do imóvel. Quanto a ser mansa e pacífica a posse, pode-se dizer que se deve ao fato de ter seu exercício pública e ativamente, concomitantemente a uma total inércia do proprietário do bem por direito, sob o risco de restar descaracterizado tal elemento. Tal requisito, por constar da essência da usucapião de uma forma geral, aplica-se a todas as formas do instituto já citadas;

2) *Animus Dominis*: é requisito que apregoa a máxima segundo a qual deve o indivíduo possuir o bem como se dono deste fosse. Tal intenção do agente lastreia a aquisição da propriedade, não servindo, portanto, para fins de usucapião, a posse amparada em todo e qualquer motivo que não a finalidade de ser dono do imóvel. Nos mesmos moldes do requisito anterior, este se aplica a todas as modalidades de usucapião;

3) Tempo: é este pressuposto que, mesmo tendo de se confirmar para toda e qualquer usucapião, varia de espécie para espécie. O legislador, ao fixá-lo de formas particulares e próprias a cada variante, o faz tomando por base a

destinação e uso social de cada situação, originando assim usucapiões com prazos que vão desde 15 anos (usucapião extraordinária) até 2 anos (usucapião familiar);

4) Boa-fé: tal requisito ensina que aquele que com *animus domini* possui o imóvel o deve fazer desconhecendo por completo os óbices à aquisição da propriedade que por ora possui. Prescindem de boa-fé todas as espécies de usucapião, exceto as usucapiões ordinária e a extraordinária, vez que para aquela há exigência legal e para esta é a boa-fé do possuidor presumida. A presunção, neste caso, é relativa, sendo ônus do proprietário do imóvel demonstrar eventual má-fé do possuidor;

5) Justo título: é documento do pretendente à usucapião que se perfaz hábil à aquisição da propriedade (exemplo: contrato de compra e venda não devidamente constituído para ser registrado). Todavia, tal documento não possui força legal para que o cartório de registro de imóveis faça a averbação no registro do imóvel, necessitando o possuidor preencher os demais requisitos da usucapião para se subsumir na propriedade do bem. Este requisito é exigido unicamente para a usucapião ordinária.

### **3.3 Dos demais requisitos específicos**

A análise dos requisitos da usucapião de uma forma geral revelou condições a serem obedecidas por todas as modalidades para que seus legais efeitos surtissem. Porém, cabe assinalar que tanto a usucapião familiar como outras modalidades de usucapião exigem requisitos próprios, conforme o caso da vida humana em sociedade que se pretende atingir.

Este trabalho, por sua vez, se atêm apenas e tão somente aos requisitos específicos da nova espécie de usucapião, restando os requisitos específicos das demais modalidades afastados, a serem discutidos num outro

texto. Pela leitura do artigo 1.240-A do Código Civil, é possível extrair os demais pressupostos desta usucapião, os quais rapidamente são aqui expostos:

- 1) Ser o possuidor proprietário do imóvel em condomínio com o cônjuge ou companheiro seu que abandonou o lar;
- 2) Ter o imóvel uma área de até 250 metros quadrados;
- 3) Estar o possuidor morando no imóvel, sozinho ou com sua família.

Estes últimos três requisitos, conforme a sua especificidade, existem em virtude dos fins aos quais se destina a usucapião familiar, sendo estes, por exemplo, a regularização no campo patrimonial da relação afetiva que agora se extinguiu de fato e a resolução da indesejada situação de condomínio que perdurou após o fim da mesma relação, haja vista não terem os cônjuges ou companheiros procedido à correta dissolução jurídica de sua convivência.

Cabe por fim grifar o elemento tempo, este que, apesar de comum a todas as espécies, possui a singularidade de, na usucapião familiar, ser drasticamente reduzido para dois anos. Justifica-se isso, de acordo com o explicado no parágrafo acima, bem como no tópico "tempo" dos requisitos gerais da usucapião, em virtude da situação da vida social na qual se encontram possuidor e co-proprietário do imóvel, ambos ex-cônjuge ou ex-companheiro do outro.

Tal situação é delicada, pois abrange mais de um campo do Direito e adentra em seara íntima e privada das pessoas, devendo ser resolvida em ritmo adequado para ambas as partes e com limites para a intervenção estatal (sendo este inclusive um dos argumentos levantados pela doutrina que critica o curto prazo afixado pelo legislador).

## **CONCLUSÃO**

Ao olhar para trás, é perceptível a evolução histórica, desde a gênese no Direito Romano, dos institutos que culminaram na legislação moderna

com a criação do instituto da usucapião. Foi possível compreender que este instituto possui um aspecto geral e determinadas modalidades específicas, cada qual criada pelo legislador para melhor se afeitar a casos práticos mais corriqueiros relativos à propriedade, no sentido de efetivar o princípio constitucional da Função Social da Propriedade.

Dessa forma, foi preparado o terreno para adentrar em uma análise superficial da nova forma de usucapião, conhecida como Familiar, espécie recentíssima sobre a qual ainda recaem muitos questionamentos doutrinários. Foram dissecados os requisitos gerais, bem como os específicos do modo Familiar, seguido isso da observação de alguns dos vários pontos até agora questionados e debatidos pela doutrina.

Em desfecho, conclui-se que muito ainda há a ser analisado pelos teóricos do Direito e, após isso, pacificado pela jurisprudência dos Tribunais pátrios, de forma a proporcionar uma real e justa obtenção dos fins propostos por esta nova usucapião.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:**

AZEVEDO, Gislane Campos. SERIACOPI, Reinaldo. **História - Volume Único**. São Paulo: Ática, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro - 4 - Direito das Coisas**. 27 ed., São Paulo: Saraiva, 2012.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 32 ed., São Paulo: Malheiros, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais**. 10 ed., São Paulo: Atlas, 2010.

<http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/1028093/lei-12424-11> Acesso em 29/09/2013 - 05:54 pm.

[http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/programas\\_habitacao/pmcmv/saiba\\_mais.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/saiba_mais.asp) Acesso em 29/09/2013 - 06:00 pm.

