



UNISUL

UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

JÚLIA GHISI

**USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL E A
POLÊMICA ACERCA DO REQUISITO “ABANDONO DE LAR”**

Tubarão

2013

JÚLIA GHISI

**USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL E A
POLÊMICA ACERCA DO REQUISITO “ABANDONO DE LAR”**

Monografia apresentada ao Curso Direito da
Universidade do Sul de Santa Catarina, como
requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em
Direito.

Linha de pesquisa: Justiça e Sociedade

Orientadora: Prof^ª Greyce Ghisi Luciano Cabreira, Esp.

Tubarão

2013

JÚLIA GHISI

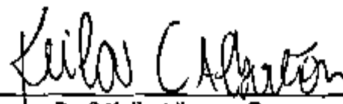
**USUCAPLÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL E A
POLÊMICA ACERCA DO REQUISITO “ABANDONO DE LAR”**

Esta monografia foi julgada adequada à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovada em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

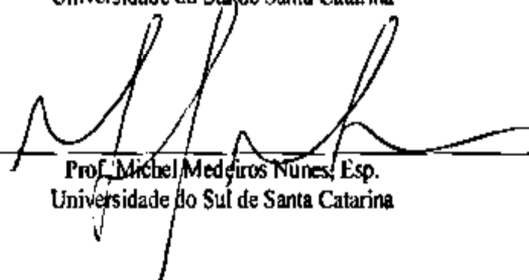
Tubarão, 17 de junho de 2013.



Profª e Orientadora: Greyce Ghisi Luciano Cabreira, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina



Profª Keila Alberton, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. Michel Medeiros Nunes, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Dedico este trabalho aos meus pais, *Vânio* e *Neide*, meus exemplos de vida, os verdadeiros amores da minha vida.

AGRADECIMENTOS

Acima de tudo, agradeço a Deus, que me iluminou e me deu forças para concluir esta caminhada.

Aos meus pais, Vânio e Neide, que, com muito amor e carinho, lutaram diariamente ao meu lado e não mediram esforços para que eu chegasse até esta etapa de minha vida, muitas vezes abrindo mão de seus desejos para que eu pudesse realizar os meus. Estimulando-me em cada momento de fraqueza e sentimento de desistência. Aos meus queridos pais, a minha eterna gratidão.

À minha prima, irmã de coração, Heloisa, por ser tão importante em minha vida, sempre me auxiliando e apoiando nos momentos necessários, com dedicação e interesse, vibrando ao meu lado em cada conquista. Os meus sinceros agradecimentos.

Ao Luiz, por todo o apoio e cumplicidade que me proporcionou durante esta etapa, que mesmo em meus momentos de estresse e cansaço se manteve ao meu lado fazendo de tudo para me ver feliz.

À professora e orientadora, Greyce Ghisi Luciano Cabreira, por, desde o início, ter aceitado me orientar, me acompanhando nesta jornada e me prestando todo o auxílio necessário. Ainda, pela paciência e segurança na orientação, que tornaram possível a conclusão desta monografia.

A todos os professores do curso, que foram tão importantes na minha vida acadêmica, pela sabedoria transmitida e amizade compartilhada.

E, ainda, a todos os amigos e colegas, pelo incentivo e apoio constante, que, como eu, fizeram parte dessa jornada. A vocês, meus amigos, muitíssimo obrigada.

“Nossas dúvidas são traidoras e nos fazem perder o que, com frequência, poderíamos ganhar, por simples medo de arriscar”. (WILLIAN SHAKESPEARE).

RESUMO

Em 16 de junho de 2011, com a Lei 12.424, o ordenamento jurídico brasileiro passou a contar com mais uma modalidade de usucapião, qual seja: a usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, introduzida pelo artigo 1.240-A ao Código Civil. A inovação legislativa provocou uma série de polêmicas por conta de seus requisitos instituídos, principalmente no que diz respeito ao “abandono de lar”, tema do presente estudo monográfico. Sobretudo, a pesquisa tem como objetivo geral analisar se o requisito “abandono de lar” ensejou o retorno da discussão da culpa do direito de família como causa do fim do relacionamento afetivo para aquisição exclusiva da propriedade comum do casal. Para alcançar tal objetivo, utilizou-se o método de abordagem dedutivo, partindo de uma visão geral para uma análise específica. O método de procedimento utilizado para coleta de dados foi o bibliográfico, e, quanto ao nível, a presente pesquisa se classifica em exploratória. Do estudo, concluiu-se que a nova modalidade de usucapião é omissa em determinados requisitos, principalmente no que diz respeito à expressão “abandono de lar”. Gerador de grande polêmica doutrinária, esse requisito repercutiu em dois institutos do direito civil, quais sejam: no direito das coisas e no direito de família. A existência de ambiguidade interpretativa do requisito, trouxe à tona o instituto da culpa em direito de família, questão que, para muitos autores, já está superada pela Emenda Constitucional n. 66/2010. Tal discussão deu ensejo à construção de três correntes doutrinárias. Entretanto, levando-se em consideração o fundamento do instituto da usucapião: a função social da propriedade, somado ao direito à moradia, e o objetivo da inserção do artigo 1.240-A, do Código Civil, que seria proteger os cidadãos de baixa renda e dar proteção àquele cônjuge que permaneceu do lar, entende-se que o “abandono de lar” deva ser interpretado, não como uma sanção ao cônjuge que abandonou o lar, pois assim se discutiria culpa, questão esta já superada. Mas com objetivo de corrigir desequilíbrios financeiros da parte hipossuficiente que permaneceu no imóvel, com o encargo das despesas oriundas do imóvel e da família e demonstrou interesse ao zelar pelo bem. Todavia, enquanto perdurar a discussão doutrinária acerca do assunto, a missão de solucionar eventuais polêmicas ficará a cargo dos tribunais, por meio de jurisprudências, aplicando os entendimentos até então existentes ao caso concreto de forma a melhor atender a nossa realidade social e alcançar os fundamentos do instituto, qual seja, a função social da propriedade.

Palavras-chave: Propriedade. Função Social. Usucapião Especial Urbana. Abandono. Culpa. Direito de Família.

ABSTRACT

On June 16th of 2011, with the law 12.424, the Brazilian legal system began to count on one more type of usucapion: the adverse possession by urban abandonment of the marital home, introduced by the article 1.240-A to the Civil Code. The legislative innovation caused a lot of controversies due to its established requirements, especially about the "abandonment of home", which is the main theme of this monographic study. Specially, this research has the purpose to analyze if the requirement "abandonment of home" brings back the discussion of the guilt of family law as a cause of the end of the romantic relationship to the acquisition of the common property of the couple. To achieve this goal, we used the method of deductive approach, starting from an overview to a specific analysis. The method of procedure used for data collection was the bibliographic, and about the level, this research is classified as exploratory. From this study, it was possible to conclude that the new modality of adverse possession is silent on certain requirements, especially about the term "abandonment of home." Generator of great doctrinal controversy, this requirement reflected in two institutes of civil law: the right of things and the right of family. The ambiguity of the requirement brought up the institute of guilt in family law issue, which, for many authors, is already surpassed by Constitutional Amendment 66/2010. This discussion gave rise to the construction of three doctrinal currents. However, considering the foundation of the institute of adverse possession: the social function of property, plus the right to housing, and the purpose of the insertion of the article 1.240-A of the Civil Code, which would protect low-income people and give protection to that spouse who stayed at home, we understand that the "abandonment of home" should be interpreted, not as a penalty to the consort who left home, because in this way guilt would be discussed and this subject has already been settled. But in order to correct financial imbalances of the poorer spouse who remained in the property, with the responsibility of the expenses from the property and the family and who showed interest on maintaining the property. However, as long as the doctrinal discussion on the subject continues, the task of resolving any controversy is a responsibility of the courts, by using jurisprudence, applying the understandings existing until now to the practical case, in order to better serve our social reality and achieve the fundament of the institute, which is the social function of property.

Key-words: Property. Social function. Special housing usucapion. Abandonment. Guilt. Family Law.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
1.1 DELIMITAÇÃO DO TEMA E FORMULAÇÃO DO PROBLEMA.....	10
1.2 JUSTIFICATIVA.....	11
1.3 OBJETIVOS	12
1.3.1 Geral	12
1.3.2 Específicos	12
1.4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	12
1.5 DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO: ESTRUTURAÇÃO DOS CAPÍTULOS.....	13
2 DA PROPRIEDADE	14
2.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	14
2.2 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA POR USUCAPIÃO.....	16
2.2.1 Conceito de usucapião	18
2.2.2 Origem da usucapião	20
2.2.3 Espécies de usucapião	21
2.2.3.1 Usucapião extraordinária	21
2.2.3.2 Usucapião ordinária.....	22
2.2.3.3 Usucapião especial	23
2.2.3.3.1 <i>Usucapião especial rural</i>	23
2.2.3.3.2 <i>Usucapião especial urbana</i>	24
2.2.3.3.3 <i>Usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal</i>	25
3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL	26
3.1 REQUISITOS DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA DO ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL	27
3.1.1 Posse	28
3.1.1.1 Posse com ânimo de dono.....	28
3.1.1.2 Posse sem oposição	28
3.1.1.3 Posse ininterrupta	30
3.1.1.4 Posse direta	31
3.1.1.5 Posse exclusiva por 2 (dois) anos.....	32
3.1.2 Imóvel urbano de área não superior a 250m²	33
3.1.2.1 Da celeuma instaurada em torno desse requisito	34
3.1.3 Imóvel comum do casal	38

3.1.4 Ex-cônjuge ou ex-companheiro.....	40
3.1.5 Bem para moradia sua ou de sua família e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.....	43
3.1.6 Abandono de lar	44
4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL E POLÊMICA ACERCA DO REQUISITO “ABANDONO DE LAR”.....	46
4.1 HISTÓRICO DA CULPA NO BRASIL NAS DISSOLUÇÕES DE SOCIEDADES CONJUGAIS	47
4.1.1 Conduta conjugal culposa	49
4.1.2 Emenda Constitucional n. 66/2010 e a questão da culpa	51
4.2 RETORNO DO ELEMENTO CULPA PELO REQUISITO “ABANDONO DE LAR” ..	58
4.2.1 “Abandono patrimonial” e função social da propriedade	59
4.2.2 Abandono de lar e o dever de assistência	62
5 CONCLUSÃO	67
REFERÊNCIAS.....	70
ANEXOS	76
ANEXO A – Lei n. 12.424/2011	77
ANEXO B – Lei n. 11.977	93
ANEXO C – Lei n. 6.515/77	134

1 INTRODUÇÃO

A presente monografia tem como título: “Usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal e a polêmica acerca do requisito “abandono de lar”.

Tal modalidade de usucapião foi instituída pela Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, que inseriu o artigo 1240-A, no Código Civil.

A inovação legislativa culminou em diversas discussões doutrinárias por conta dos seus requisitos instituídos. Principalmente no que diz respeito ao “abandono de lar”, que pela ambiguidade interpretativa da expressão, refletiu diretamente no direito de família e no direito das coisas.

Assim, faz-se imperioso apresentar algumas implicações da usucapião instituída pelo artigo 1240-A, do Código Civil.

Desta feita, o objeto do presente estudo delimita-se e justifica-se pelos objetivos, conceitos e métodos de pesquisa, conforme se destaca na sequência.

1.1 DELIMITAÇÃO DE TEMA E FORMULAÇÃO DO PROBLEMA

Em 16 de junho de 2011, surgiu a Lei 12.424 a qual alterou o programa “Minha Casa Minha Vida”, do Governo Federal, que tem como finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal baixa. (VILARDO, 2012).

Este diploma legal acrescentou, no Código Civil, uma nova modalidade de usucapião, prevista no artigo 1.240-A, que assim dispõe:

Art. 1.240-A: Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º (VETADO). (BRASIL, 2002).

Segundo Martins (apud FREITAS, 2011, p. 4), “a usucapião é forma de aquisição originária de propriedade prevista ao Código Civil. E tudo começa pela existência de uma posse”. Dentre as espécies de usucapião já existentes, destacam-se: usucapião extraordinária, usucapião ordinária; usucapião especial rural; usucapião especial urbana e, agora, com a

edição da Lei 12.424/2011, a usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, sendo esta última espécie o enfoque do presente estudo.

Apesar do nítido caráter protetivo da criação da lei, o dispositivo em análise provocou uma discussão entre os doutrinadores e operadores do direito, pois tal modalidade de usucapião, inserida pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, causou repercussões que tiveram reflexos, tanto no âmbito do direito civil como no âmbito do direito de família.

Essas repercussões, no que diz respeito aos seus requisitos instituídos, se deram, principalmente, no “abandono de lar”, que acabou trazendo o instituto da culpa do direito de família à tona, como causa do fim do relacionamento para a aquisição exclusiva da propriedade comum do casal por um dos cônjuges ou companheiros.

Assim, diante de tais colocações, é certo que, com o acréscimo do artigo 1.240-A, ao Código Civil, ficou clara a intenção do legislador de criar uma nova modalidade de usucapião. Todavia, alguns requisitos merecem atenção e um estudo aprofundado, pois ainda causam confusão e diversas dúvidas. (SOUZA; MANOEL, 2012).

Diante de tais colocações, observar-se-á a seguinte questão: **Qual seria a configuração do requisito “abandono de lar”, no contexto inserido por meio da modalidade de usucapião, do artigo 1.240-A, do Código Civil? E, subsidiariamente: o requisito “abandono de lar” enseja o retorno da discussão da culpa do direito de família como causa do fim do relacionamento afetivo para aquisição exclusiva da propriedade comum do casal?**

A partir da problematização estabelecida acima, o tema do presente estudo delimita-se como: a usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal e a polêmica acerca do requisito “abandono de lar”.

1.2 JUSTIFICATIVA

O embasamento do presente trabalho monográfico está na busca de compreender a nova modalidade de usucapião instituída pelo artigo 1.240-A, ao Código Civil, bem como levantar as controvérsias trazidas pela sua implementação, principalmente no que diz respeito à interpretação da expressão “abandono de lar”.

A usucapião por abandono de lar conjugal é algo novo, já que foi instituída em 2011, pela Lei 12.424 que alterou o programa “Minha Casa Minha Vida”, do Governo Federal, e a escolha pelo tema em análise despertou interesse, ante a repercussão e a relevância social que a nova modalidade de usucapião tem provocado na doutrina, bem como

nos acadêmicos. A justificativa, para a pesquisa do referido assunto, é o interesse nos aspectos jurídicos da nova modalidade de usucapião instituída pelo artigo 1.240-A, no Código Civil, a atualidade do tema, bem como a latente preocupação de que algumas questões, já supostamente superadas no direito de família, voltem a ser postas em incidência pelo legislador, tendo em vista o requisito “abandono de lar”.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Geral

Analisar se o requisito “abandono de lar”, instituído pela nova modalidade de usucapião do artigo 1.240-A, do CC, enseja o retorno da discussão da culpa do direito de família, como causa do fim do relacionamento afetivo para aquisição exclusiva da propriedade comum do casal.

1.3.2 Específicos

Discorrer sobre a propriedade e sua função social.

Expor sobre os fundamentos da usucapião, conceito e suas modalidades no Código Civil.

Compreender a nova modalidade de usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, introduzida pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, analisando os seus requisitos e as polêmicas trazidas por cada um deles.

Discorrer sobre o histórico da culpa no Brasil para dissolução de sociedades conjugais, antes e após Emenda Constitucional n. 66/2010.

Verificar se a usucapião, do artigo 1.240-A do Código Civil, atendeu o princípio da função social da propriedade.

1.4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

No presente momento, compete efetuar o delineamento da pesquisa que, segundo Leonel e Motta (2007, p. 177), é o momento em que “o investigador estabelece os meios técnicos da investigação, prevendo os instrumentos e os procedimentos utilizados para a coleta de dados”.

Desta feita, inicialmente, é cabível especificar os métodos científicos utilizados, que se classificam quanto à abordagem, ao nível e ao procedimento.

Para o assunto ora proposto, o método de abordagem utilizado foi o dedutivo, no qual se partiu de uma tese geral buscando atingir uma conclusão específica. No caso em questão, foi realizado um panorama geral do assunto para, então, analisar o assunto específico, qual seja, a modalidade da usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal prevista no artigo 1.240-A, do Código Civil e a polêmica acerca do requisito “abandono de lar”.

Quanto ao método de procedimento utilizado para coleta de dados, o utilizado para este estudo foi o bibliográfico, visto que a coleta de informações será por meio de teorias e dados publicados em diversas fontes, tais como livros, artigos e publicações sobre o tema.

E, por fim, quanto ao nível, a presente pesquisa se classifica em exploratória, eis que é necessário, nesse caso, que o pesquisador busque informações, familiarizando-se com o objeto de estudo e investigando-o a fim de obter a conclusão da pesquisa.

No que tange ao desenvolvimento do trabalho, ele será estruturado conforme se demonstrará a seguir.

1.5 DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO: ESTRUTURAÇÃO DOS CAPÍTULOS

De acordo com os métodos propostos acima, o tema do presente trabalho monográfico será abordado ao longo de três capítulos.

Assim sendo, no primeiro capítulo, tratar-se-á a respeito da propriedade e sua função social, bem como acerca do instituto da usucapião, seus fundamentos, conceitos e espécies.

O segundo capítulo discorrerá sobre a nova modalidade de usucapião inserida pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, buscando compreender seus requisitos e as problemáticas trazidas por ele.

Por fim, no terceiro capítulo, discorrer-se-á sobre o histórico da culpa nas dissoluções de sociedades conjugais, antes e após a Emenda Constitucional n. 66/2010, para que, assim, se possa abordar a polêmica trazida pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, acerca do requisito “abandono de lar”. E por fim, verificar se o requisito enseja o retorno da discussão da culpa do direito da família como causa do fim do relacionamento afetivo para aquisição exclusiva da propriedade comum do casal.

2 DA PROPRIEDADE

O direito é um sistema social estruturado para a superação dos conflitos de interesses que surgem em decorrência da convivência humana. Nossas leis fornecem nortes para que o juiz possa resolver tais conflitos em favor de um dos sujeitos interessados. Alguns conflitos versam sobre bens e, para que haja a superação desses conflitos, existem as normas jurídicas agrupadas em torno da noção do direito das coisas. (COELHO, 2010, p. 18).

Deste modo, é necessário observar, antes de se adentrar no estudo dirigido a que se propõe este trabalho, algumas considerações acerca dos institutos dos direitos reais¹, ramo do direito das coisas, mais precisamente no que diz respeito à propriedade e ao tratamento recebido pela Constituição Federal, que, segundo Tartuce e Simão (2012, p. 16) é “a norma primaz à propriedade, instituto que esta no centro gravitacional dos direitos reais”.

Após tais considerações, entrar-se-á na modalidade de aquisição de propriedade imobiliária por usucapião, abrangendo seus fundamentos, conceituação e espécies até se chegar à usucapião do artigo 1.240-A, do Código Civil, objeto do presente trabalho monográfico.

2.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A Constituição Federal de 1988, ao consagrar os direitos da pessoa humana, tidos como fundamentais, enuncia, em seu artigo 5º, XXII e XXIII, que:

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

[...]

XXII- é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; [...]. (BRASIL, 1988).

¹ Como um ramo direito das coisas, instituto que regula relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas, temos os direitos reais, elencados taxativamente no artigo 1.225, do Código Civil, da seguinte forma: Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso. (BRASIL, 2002).

Nesse aspecto, identifica-se que a propriedade² é uma garantia fundamental, um direito protegido no âmbito do direito constitucional, desde que atenda a sua função social, em prol da sociedade. (TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 102).

Além disso, o Código Civil de 2002 não oferece uma definição de propriedade, preferindo somente elucidar os poderes do proprietário, conforme artigo 1.228, do Código Civil, o qual dispõe que o proprietário poderá usar, gozar, dispor³ e reaver de quem injustamente a detenha, devendo atender à função social:

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

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

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. [...]. (BRASIL, 2002).

Atender à função social, conforme Tartuce e Simão (2012, p. 102), significa expor que “a propriedade não pode sobrelevar outros direitos, particularmente aqueles que estão em prol dos interesses da coletividade”.

Isto quer dizer, de acordo com Farias e Rosenvald (2012, p. 316), que “o proprietário dos tempos atuais deve fazer tudo para colaborar com a sociedade, desde que não se prejudique”.

Assim, a função social é um princípio que incide no exercício do direito de propriedade, ao passo que deverá ser submetida ao exame de finalidade e a destinação relevante que deve se dar ao bem. (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 317).

A função social da propriedade é imprescindível para que se tenha um mínimo de condições para a convivência social. [...] ela vincula não só a produtividade do bem, como também os reclamos da justiça social, visto que deve ser exercida em prol da coletividade. Fácil é perceber que os bens, que constituem objeto do direito de propriedade, devem ter uma utilização voltada à sua destinação socioeconômica. O princípio da função social da

² O vocábulo “propriedade” é mais genérico e abrangente do que “domínio”. É ele aplicado a múltiplos setores onde não se utiliza o termo “domínio”. Assim, fala-se em propriedade artística, literária, científica e industrial. Pode-se afirmar que todo o domínio é propriedade, mas nem toda propriedade é domínio, já que o primeiro vocábulo encerra uma ideia de direito patrimonial, enquanto o segundo abrange coisas moveis e imóveis. (RIZZARDO, 2013, p. 181).

³ Segundo Rizzardo, o direito de usar refere-se à faculdade de se pôr o bem à disposição do proprietário, sendo que ele não poderá modificar sua substância. O direito de gozar é colher os frutos que advierem, e o direito de dispor refere-se ao direito de poder aliená-lo ou gravá-lo, ou desfrutá-lo. E, por fim, o direito de reaver a coisa seria a “ação pessoal, exercitável *erga omnes*, que objetiva a retomada da coisa de quem quer que injustamente a detenha”. (RIZZARDO, 2013, p. 229).

propriedade está atrelado, portanto, ao exercício e não ao direito da propriedade. (DINIZ, 2012, p. 123, v. 4).

Do mesmo modo, Monteiro (apud Gonçalves 2012, p. 244, v. 5) expõe que:

[...] a propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades às quais deve responder.

Por fim, percebe-se que a função social da propriedade é conceito jurídico bastante amplo, o qual se encontra em contínua transformação. Segundo Coelho (2010, p. 84), “abriga, a rigor, a justificativa para toda e qualquer restrição aos direitos dos proprietários [...]”.

Em vista de tais restrições, e diante da preocupação com os aspectos sociais, leia-se função social da propriedade, a legislação brasileira instaurou alguns institutos que apresentam limitações ao direito de propriedade, como, por exemplo, o tombamento, a desapropriação⁴, a usucapião dentre outras. Todavia, o que interessa, no presente momento, é a usucapião, a qual será objeto do presente estudo.

2.2 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA POR USUCAPIÃO

⁴ Usucapião não se confunde com a desapropriação. A desapropriação está amparada pelo artigo 1.228, §4º e 5º do Código Civil que expõe: “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. [...] § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. § 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores”. (BRASIL, 2002). Segundo Diniz (2007 apud TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 123, grifo do autor), “atua no interesse direto e particular daquelas pessoas que, em numero considerável, ocupam extensa área. Está fundada em uma posse qualificada, a *posse-trabalho*, conceituada como sendo a posse sem interrupção e boa fé, por mais de cinco anos [...] Essa posse qualificada é enriquecida pelo valor laborativo de um numero considerável de pessoas, pela realização de obras, loteamentos, ou serviços produtivos e pela construção de residência, de prédio destinado ao ensino ou lazer, ou até mesmo, de uma empresa”.

Todavia, a desapropriação judicial não se confunde com a usucapião coletiva, pois nesta os ocupantes devem ser de baixa renda, ter o imóvel de no mínimo 250m². Já na desapropriação, não há essa necessidade, bastando para tanto uma “área extensa”. Ademais, a usucapião não há previsão de indenização, ao contrário da desapropriação judicial. (ALVES, 2005 apud TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 123).

Conforme se viu, anteriormente, a usucapião está ligada ao exercício do direito de propriedade, ou seja, ela acaba por garantir a estabilidade da propriedade, pela posse prolongada por certo tempo, e permite que a lei a transforme em uma situação jurídica: aquisição de propriedade. Segundo Tartuce e Simão (2012, p. 135), percebe-se que “de certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião”.

Consoante Gonçalves (2012, p. 258, v. 5), “o fundamento da usucapião está no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio”.

A partir dessa concepção, a doutrina originou teorias a respeito do fundamento da usucapião, as quais se dividem em duas correntes: uma objetiva, que defende que o fundamento está na utilidade social do bem, ou seja, no seu aproveitamento econômico, na qual se filiam alguns autores como Pereira (2012), Venosa (2012), Ribeiro (2006), Gomes (2004) e Rizzardo (2013); e uma subjetiva, que defende que o fundamento está no abandono da coisa pelo antigo dono, ou seja, na renúncia presumida, sendo partidários Farias e Rosenthal (2012), Monteiro e Maluf (2012) entre outros. (PEREIRA, 2012, p. 119, v. 4).

Farias e Rosenthal (2012, p. 274) seguem a teoria subjetiva, pois, para eles, o fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade, ou seja, “o proprietário desídia que não cuida de seu patrimônio deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo a posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade”.

Convergente é o pensamento de Monteiro e Maluf (2012, p. 146), ao dispor que a usucapião tem como fundamento “a desídia, na incúria manifestada pelo proprietário na tutela de seu direito, em face da prolongada posse de outrem”.

Todavia, Rizzardo (2013, p. 204) afasta essa teoria, ao expor que, embora alguns autores fundamentem que o instituto da usucapião esteja calcado na ideia subjetiva, na qual a negligência do proprietário faz desaparecer o direito sobre o bem, outros se baseiam na objetividade do fundamento, ou seja, na necessidade de dar destinação socioeconômica ao bem, a fim de atender a função social da propriedade, teoria esta que vem assumindo maiores proporções no direito pátrio, podendo se verificar pela diminuição drástica do lapso temporal para preencher a prescrição aquisitiva.

Gomes também dispõe que o fundamento da usucapião é dar utilidade social ao bem, de modo que se possa oferecer segurança e estabilidade à propriedade, e ainda consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Deste modo, conclui-se que “a ação do tempo sana os vícios e defeitos dos modos de aquisição porque a ordem jurídica tende a dar segurança aos direitos que confere, evitando conflitos, divergências e mesmo dúvidas.

Bem certo é que acabar com as incertezas da propriedade, é a razão final da usucapião”. (GOMES, 2004, p. 187).

Pereira (2012, p. 119, v. 4) acredita que, atualmente, deve-se levar em conta a função social da propriedade, pois “[...] se prestigia quem trabalha no bem usucapido, reintegrando-o pela vontade e pela ação, no quadro dos valores efetivos de utilidade social [...]”.

Venosa (2012, p. 201, v. 5) também discorre sobre o fundamento da usucapião, expondo que:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo do imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição.

Conclui-se, portanto, que grande parte da doutrina sustenta a teoria de que a usucapião tem como fundamento a utilidade social daquele bem abandonado, ou seja, aquele que permaneceu no imóvel utiliza o bem e dá destinação socioeconômica, atendendo ao princípio constitucional da função social da propriedade.

Por fim, ressalta Mendes (2009 apud MARTINS, 2012) que, já que “a Constituição Federal não estabeleceu nenhuma hierarquia entre os valores consubstanciados no direito de propriedade e a na sua função social, resta ao intérprete/aplicador do direito resolver os eventuais conflitos a luz do caso concreto”.

Ou seja, deve se fazer uma interpretação justa e correta, de acordo com o sistema atual da sociedade, isto é, de acordo com valores sociais e a evolução da sociedade.

2.2.1 Conceito de usucapião

O instituto da⁵ usucapião é uma das formas mais comuns de aquisição da propriedade imobiliária, que, segundo Farias e Rosenvald (2012, p. 272), é uma mistura de

⁵ O Código Civil de 1916 adotou o gênero masculino quanto à grafia, já o de 2002 preferiu adotar a forma feminina, a qual, apesar de não ser utilizada por todos os doutrinadores, será adotada no presente estudo, seguindo os moldes do atual Código Civil.

posse e propriedade⁶, conforme se denota:

A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, com uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto. A usucapião é a consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo a posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem.

Consoante Venosa (2012, p. 201, v. 5), deve-se considerar a usucapião como modalidade originária⁷ de aquisição, “porque o usucapiante constitui direito a parte, independentemente de qualquer relação jurídica com anterior proprietário. Irrelevante ademais houvesse ou não existido anteriormente um proprietário”.⁸

Considerar a usucapião como modo de aquisição de propriedade originária, quer dizer, de acordo com Gomes (2008 apud RIZZARDO, 2013, p. 261), que o bem “incorpora-se ao patrimônio do adquirente em toda a sua plenitude”, diferentemente da aquisição derivada, em que “se transfere a coisa com os mesmo atributos, restrições e qualidades que possuía no patrimônio do transmitente”. Por isso, em decorrência dos efeitos que produzem, é tão importante essa diferenciação.

Sobretudo, analisando etimologicamente, de acordo com os ensinamentos de Ribeiro (2008), a expressão usucapião vem do latim, *usucapio*, do verbo *capio*, tomar, adquirir, e *usus*, *uso* (o que também significava posse), que constitui tomar pelo uso. O mesmo autor ainda afirma que o termo usucapião traduz-se por ocupação, tomada ou aquisição pelo uso.

Também define usucapião Nunes (1953 apud Rizzardo, 2013, p. 120):

⁶ Assim como ocorre com a propriedade, a posse também não está definida em nosso Código Civil, porém com ela não se confunde, sendo institutos diferentes. Primeiramente porque a posse não está elencada na legislação como direito real, portanto como este direito não se enquadra. Ademais, o proprietário é aquele que tem os poderes elencados no artigo 1.228 do Código Civil em consonância com o cumprimento da função social da propriedade, enquanto a possuidor conforme artigo 1.196 do Código Civil é aquele que tem de fato o exercício de algum dos poderes inerentes a propriedade. Sobretudo, se formos levar em conta as novas teorias sociológicas sobre a posse, conclui-se que tanto a posse quanto a propriedade devem atender a função social.

⁷ A propriedade imobiliária admite formas de aquisição, que quanto a origem podem ser dar de duas formas: originárias ou derivadas. A forma originária é aquela em que há um contato direto da pessoa com a coisa, sem qualquer intermediação pessoal. Pode-se dizer que a propriedade começa do zero, o que ocorre com a usucapião e a acessão, por exemplo. Já na aquisição derivada, ocorre uma intermediação subjetiva por uma ou mais pessoas, ou seja, há um sentido de continuidade da propriedade anterior, como, por exemplo, na compra e venda, na qual se verifica uma transmissibilidade. (TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 145).

⁸ Embora essa classificação não seja unânime na doutrina em geral, conclui-se que grande parte dos autores como Farias e Rosenvald (2012), Venosa (2012), Coelho (2010) e Gonçalves (2012), filiam-se à ideia de que a usucapião é uma modalidade de aquisição de propriedade originária, na qual não há transmissão ou relação jurídica do bem de uma pessoa para outra.

Assim, como se percebe, cuida-se de um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com *animus domini*.

Conceitua Diniz (2012, v. 4), ainda, que a usucapião é um modo de aquisição de propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidões) pela posse prolongada na coisa, com observância dos requisitos legais.

Para Gonçalves (2012, p. 256, v. 5), a “usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em conformidade com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos art.205 e 206 do Código Civil”. Segundo ele, a usucapião é considerada prescrição aquisitiva, pois é um modo originário de aquisição da propriedade, que decorre de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, juntamente com certos requisitos exigidos pela lei, o que difere da prescrição extintiva, pois essa é a perda da vontade e da ação atribuída a um direito, por razão do não uso dela durante certo tempo.⁹

2.2.2 Origem da usucapião

A usucapião restou consagrada na Lei das Doze Tábuas, como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada, por um ou dois anos, e foi utilizada para convalidar aquisições formalmente nulas ou dotadas de vícios ou defeitos de legitimação, quando o possuidor estivesse de boa-fé. Todavia, a usucapião não era concedida aos peregrinos, somente aos romanos. Porém, com o passar dos tempos, foi concedida aos peregrinos uma espécie de prescrição, como forma de exceção fundada na posse por longo tempo da coisa, com prazo de 10 e 20 anos. Contudo, essa prescrição não implicava na perda da propriedade, somente servia de defesa contra as ações reivindicatórias, ou seja, o legítimo dono não mais teria acesso à posse se fosse negligente por longo prazo. Com o passar do tempo Justiniano, fundiu a usucapião em uma só, não mais existindo essa diferenciação para os peregrinos, convertendo-se em um modo de perda e aquisição de propriedade. (FARIAS; ROSENVAULD, 2012, p. 395-396).

Nesse sentido, preconiza Rizzardo (2013, p. 265) que:

⁹ Todavia esse entendimento é controverso e gerador de polêmica, uma vez que segundo Juiz Henry Petry Junior ao julgar uma ação de usucapião (TJSC, Ap. n. 2008.023470-8, 2010) entre cônjuges ponderou que duas correntes podem nascer com relação ao prazo para a usucapião e o prazo da prescrição. A primeira se filia a ideia de que o prazo para usucapir tem natureza prescricional, corrente esta que se filia Gonçalves. E a segunda ressalta pontos de semelhança entre os dois institutos, mas entende equívoca a confusão entre prescrição e o prazo para a configuração da usucapião, sendo duvidosa a utilização do termo “prescrição aquisitiva”.

Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, dominando-lhe *usucapio*; estendeu-o aos estrangeiros e aos bens provinciais. Determinou que o usucapião dos imóveis se operasse em dez anos entre presentes, e, em vinte entre ausentes; que os dos móveis se verificasse em três anos.

Observa-se, a partir do exposto, que o legislador brasileiro buscou os princípios do instituto da usucapião baseado nos preceitos de Justiniano, quais sejam, a ocupação e posse prolongada.

Contudo, percebe-se que a usucapião está sendo cada vez mais simplificada, principalmente no que tange aos prazos, cada vez menores, objetivando dar efetividade aos seus fundamentos. Fato este que pode ser constatado, principalmente, no que tange à nova modalidade de usucapião, objeto do presente trabalho.

2.2.3 Espécies de usucapião

Segundo Monteiro e Maluf (2012, p. 147) “a nossa legislação reconhece três espécies de usucapião: a extraordinária, a ordinária e a especial”. Sendo assim, far-se-á uma breve explanação dessas modalidades¹⁰ de usucapião até se chegar à usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, foco do presente estudo.

2.2.3.1 Usucapião extraordinária¹¹

A modalidade de usucapião extraordinária prevê um prazo de 15 anos para que o possuidor adquira a propriedade. Ela está disposta no artigo 1.238, do Código Civil, da seguinte forma:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

¹⁰ Importante salientar, que outra modalidade de usucapião especial é a Indígena, porém esta disciplinada na Lei 6.011/73, assim, devido a sua especificidade não abordaremos nesse item. Bem como a usucapião coletiva amparada pela Lei nº. 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

¹¹ Segundo Pereira (2012, p.123), essa modalidade de usucapião foi instituída pelo Código Civil de 1916, hoje revogado, porém com prazo de 30 anos. Posteriormente, a Lei 2.437 de 1955 restringiu os prazos prescricionais e a usucapião extraordinária passou de 30 para 20 anos, porém o Governo enviou um projeto de Código Civil em 1965 que previa uma redução para 10 anos. O anteprojeto de 1972 manteve 20 anos redutíveis a 15, se o usucapiente tivesse moradia e realizasse obras ou serviços de caráter produtivo no local; e, posteriormente, o projeto de 1975 reduziu os prazos, respectivamente, para 15 e 10 anos, prazo este que foi mantido até o Código de 2002.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (BRASIL, 2002).

No entanto, caso o possuidor tenha estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo, o lapso temporal poderá ser reduzido para 10 anos, sem a necessidade de justo título ou boa-fé. (GONÇALVES, 2012, p. 260, v. 5).

2.2.3.2 Usucapião ordinária¹²

Diferentemente da extraordinária, a usucapião ordinária tem como requisito o lapso temporal de 10 anos, porém exige justo título e boa-fé, e está disposta no artigo 1.242, do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2002).

Segundo Pereira (2012, p. 127), “diz-se justo o título hábil em tese pra a transferência do domínio, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica”. E, quanto à boa-fé¹³, ressalta-se que “reside na convicção de que o fenômeno gerou a transferência da propriedade”.

Ainda com relação ao justo título¹⁴, cabe destacar o enunciado n. 86, do Conselho Federal de Justiça, cujo teor dispõe “Art. 1.242: A expressão “justo título” contida nos arts.

¹² O Código Civil de 1916 previa um prazo de 10 anos entre presentes e 20 entre ausentes (que moravam no município diverso), porém a Lei 2.437/95 reduziu esse prazo respectivamente para 15 e 10 anos. O Projeto do Código Civil reduziu para cinco e oito. O anteprojeto de 1972 abandona o critério de ausentes e presentes e substituiu pela moradia e investimentos de caráter econômico e social, o que perdura até o Código de 2002. (PEREIRA, 2012, p.126).

¹³ Em matéria de usucapião, a boa-fé, em geral, é definida como a crença em que se acha o possuidor, a) de que a coisa possuída lhe pertence; b) de que o título o tornou proprietário; c) de que o transmitente era, em virtude do título inatacável, proprietário do imóvel transmitido; d) de que a aquisição não acarretou nenhum prejuízo ao legítimo titular da coisa; e) de que adquiriu do legítimo dono. (NEQUETE apud RIZZARDO, 2013, p. 294).

¹⁴ Importa, ademais, que se válido o título, não eivado de uma nulidade absoluta, isso torna inexistente o ato. Pontes de Miranda expõe que, sendo nulo o título, não se pode pensar em usucapião breve. Se for nulo o título, não é justo. O ato nulo é juridicamente ineficaz. Mas apresentando-se anulável, acrescenta o renomado civilista: “o título anulável não obsta a usucapião breve. É título eficaz posto que desconstitutivo. Enquanto não se lhe decreta a anulação, produz efeitos”. (MIRANDA apud RIZZARDO, 2013, p. 292).

1.242 e 1.260 do CC abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro”. (CJF, 2012).¹⁵

2.2.3.3 Usucapião especial

Outra modalidade é a usucapião especial, que, de acordo com Gonçalves (2012, p. 261, v. 5), “pode ser chamada de constitucional por ter sido introduzida pela Constituição Federal sob duas formas: usucapião especial rural (pró-labore) e usucapião especial urbana (pró-moradia)”.

2.2.3.3.1 Usucapião especial rural

Segundo Gonçalves (2012, p. 261, v. 5), a modalidade de usucapião especial rural tem como objetivo a “fixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente”.

Para Rizzardo (2013, p. 297), essa modalidade de usucapião “é a consagração do princípio agrarista de que deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, quem nela se estabeleceu com a família morando habitualmente, ali construindo seu lar”.

Tal modalidade surgiu com a Constituição Federal de 1934, sendo conservada nas Constituições de 1937 e 1946. Já a Constituição de 1967 remeteu sua disciplina para lei ordinária, que, enquanto não regulamentada, aplicou-se a Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) até o advento da Lei 6.969, de 1981, elaborada para regulamentar aquisição de imóveis rurais através da usucapião. Posteriormente, a Constituição Federal de 1988 a inseriu no artigo 191, porém aumentou a dimensão da área rural, que antes era limitada em 25 hectares, para 50 hectares. (GONÇALVES, 2012, p. 262, v. 5).

Assim foi recepcionada pelo Código Civil, que reproduziu o teor do artigo 191, da Constituição Federal, nos seguintes termos:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.
Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988).

¹⁵ Depreende-se do referido preceito que o instrumento particular de compra e venda, por exemplo, é justo título, independente do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis. (TARTUCE, 2012, p. 166).

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2002).

Por fim, Rizzardo (2013, p. 297) declara que “o art. 191 da vigente Carta Constitucional e o art. 1.239 do atual Código Civil versam sobre a mesma usucapião especial”.

2.2.3.3.2 Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana está inserida no artigo 1.240, do Código Civil, sendo uma reprodução do artigo 183, da Constituição Federal de 1988, e do artigo 9º, da Lei 10.257 (Estatuto da Cidade). (TARTUCE; SIMÃO, 2012, p. 169).

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).

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

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

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

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988).

Denota-se que a usucapião especial urbana está contida em três diplomas, quais sejam: no artigo 183, da Constituição Federal, no art. 9º, do Estatuto da Cidade, e no art. 1240, do Código Civil.

Conforme explana Gonçalves¹⁶ (2012, p. 267, v. 5), “o Estatuto da Cidade é lei especial que regula dispositivo constitucional. Por essa razão não sofreu alteração com a superveniência da lei geral (novo Código Civil), uma vez que a lei geral não derroga a especial [...]”.

¹⁶ Segundo Gonçalves, não há conflito entre o art. 1240 do Código Civil e o art. 9º do Estatuto da Cidade, sendo que a única diferença entre tais modalidades é que o Código Civil fala em “área urbana” e o aludido Estatuto da Cidade esclarece melhor como sendo “área ou edificação urbana”, uma vez que não é possível a aquisição por usucapião urbana apenas da área, tendo em vista que o objetivo visado pela lei é a moradia. (GONÇALVES, 2012, p. 267, v. 5).

2.2.3.3.3 Usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal¹⁷

A usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal recentemente foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, pela Lei 12.424/2011, que regulamentou o programa “Minha Casa Minha Vida”, a qual inseriu o artigo 1.240-A, no Código Civil, que assim trata¹⁸:

Art. 1.240–A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, 2002).

Levando-se em conta a atualidade desta última modalidade inserida em nosso ordenamento jurídico, bem como os objetivos a que se propõe o presente estudo, analisar-se-á pormenorizadamente essa nova modalidade de usucapião no capítulo a seguir.

¹⁷ Por ser um assunto recente em nossa legislação, muitas nomenclaturas-denominações tem sido dadas ao instituto, como: Usucapião Familiar (por Voltolini (2012), Loureiro (2012), Mazza e Mamede (2011), Gonçalves (2012)), usucapião pró-família (denominação durante a tramitação no Senado), usucapião especialíssima (por Pereira (2012)) e usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal (por Tartuce (2012), Vilaro (2012), Siqueira (2012), Freitas (2011), Guazzelli (2012), Gallon (2011), Martins (2012), Monteiro e Maluf). Todavia, Tartuce (2012) preconiza que “entende-se mais adequada a adoção da expressão destacada, para manter a unidade didática, visando diferenciar a categoria da usucapião especial rural ou agrária – que também tem sua conotação familiar -, da ordinária, da usucapião extraordinária, da usucapião especial indígena e da usucapião especial urbana coletiva”. Assim, seguindo o referido autor, preferiu-se utilizar no presente trabalho a denominação de usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, por entender ser a expressão mais adequada e específica para o atual estudo e, ainda, para que possa-se diferenciar das demais modalidades de usucapião especial.

¹⁸ Consoante ensina Gonçalves (2012, p. 273, v. 5), esta modalidade foi instituída nos moldes do artigo 183 da Constituição Federal e muito se assemelha também à usucapião especial urbana do artigo 1.240 do Código Civil, já mencionada anteriormente. O autor faz ainda uma comparação entre as duas modalidades, identificando em primeiro momento os requisitos idênticos, são eles: a área de 250m², o uso para moradia própria ou de sua família, que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural e a vedação de se reconhecer ao mesmo possuidor o direito de usucapião mais de uma vez. O que diferencia é que na usucapião do artigo 1.240-A, ao contrário do que sucede na usucapião especial urbana do artigo 1.240, exige-se, além dos requisitos idênticos mencionados, que o usucapiente seja coproprietário do imóvel, em comunhão ou condomínio com seu ex-cônjuge ou ex-companheiro, que haja o abandono do lar de forma voluntária e injustificada por um deles e por fim, o tempo para usucapir é inferior sendo de dois anos. Segundo Pinheiro e Cavalheiro (2012), o que diferencia da usucapião constitucional ou especial do art. 183 da Constituição Federal “é o prazo menor, uma vez que a usucapião constitucional exige prazo de cinco anos e a usucapião familiar prazo de dois anos”.

3 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL

Como se viu anteriormente, a usucapião é uma das formas mais comuns de aquisição originária de propriedade e foi dividida em basicamente três espécies, ordinária, extraordinária e especial.

Sobretudo, nosso sistema jurídico vem sofrendo grandes transformações históricas, culturais e sociais, que se adaptaram a nossa realidade e assumiram rumos próprios, isto é, as leis não são inertes, elas são criadas e adaptadas para dirimir as questões que nascem em decorrência das mudanças sociais que continuamente acontecem.

Nesse aspecto, por meio da edição da Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011, que alterou a antiga Lei 11.977, de 2009, que normatizava o programa do Governo Federal chamado “Minha Casa Minha Vida¹⁹”, o ordenamento jurídico brasileiro passou a contar com mais uma modalidade de usucapião: a usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal.

Baseado nos anseios desta lei²⁰, que visa a criar estruturas de estímulo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal baixa, restou inserido, por força do artigo 9º, o artigo 1.240-A, ao Código Civil, que dispôs sobre a nova modalidade de usucapião. (VILARDO, 2012).

Art. 9º. A Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.240-A:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida 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.

¹⁹ A mencionada Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011, foi originada a partir da conversão de uma Medida Provisória (n. 514 de 2 de dezembro de 2010). Tal medida provisória foi levantada para alterar algumas leis extravagantes, entre elas a antiga Lei n. 11.977, com objetivo expresso de oferecer melhor clareza redacional e melhor compreensão pela população do Programa “Minha Casa Minha Vida”. E ainda, como justificativa para relevância e urgência da medida provisória, houve fundamentação no sentido de que havia necessidade de se dar continuidade aos programas habitacionais do “Minha Casa Minha Vida” que já demonstrou ser capaz de contribuir para o crescimento econômico.

²⁰ Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida, tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas: I – o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU; Eii–o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR. [...] Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos. [...] Art. 11. O PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do orçamento geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (BRASIL, Lei 12.424, 2011).

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

§ 2º (VETADO). (BRASIL, 2011).

Extraí-se dos ensinamentos de Gonçalves (2012, p. 273, v. 5) que a usucapião, inserida pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, “trata-se de uma nova modalidade de usucapião especial urbana, instituída em favor de pessoas de baixa renda, que não tem imóvel próprio, seja urbano ou rural”.

Rizzardo (2013, p. 314) ressalta que esta modalidade de usucapião, trata-se de uma norma protetiva, ao passo que tem como escopo proteger o cônjuge que permaneceu no imóvel com ou sem familiares.

Na opinião de Vilardo (2012), a modalidade visa a atender aos fins sociais e ao bem comum, tendo como propósito precípua garantir o direito à disponibilidade do bem de moradia, bem como dar proteção ao cônjuge ou companheiro que permanecer residindo após o abandono do outro em moradia que era comum do casal.

Portanto, a possibilidade de um dos cônjuges perder o direito à propriedade do imóvel, por ter abandonado o lar, tem gerado controvérsias entre os doutrinadores e operadores do direito, desde que a nova norma entrou em vigor.

É certo que a nova modalidade de usucapião, inserida pelo artigo 1.240-A, ao Código Civil, culminou em diversas discussões de ordem teórica e prática, por conta de seus requisitos instituídos, apresentando reflexos, tanto no direito patrimonial quanto no direito de família, por ser uma forma de aquisição de propriedade e, ao mesmo tempo, abarcar uma relação conjugal.

Sendo assim, para melhor compreensão do tema sugerido, bem como das questões e controvérsias que surgem a respeito do assunto, é necessário analisar, de acordo com as posições doutrinárias, os requisitos específicos caracterizadores da usucapião instituída pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, até o requisito mais controverso: o “abandono de lar”.

3.1 REQUISITOS DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA DO ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL

Conforme se depreende da análise do artigo 1.240-A, do Código Civil, antes citado, observa-se que o cônjuge ou companheiro que adquirir a meação da propriedade comum do casal, por meio da usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, deve

preencher certas condições gerais e específicas. Já que, assim como nas demais espécies de usucapião, a usucapião do artigo 1.240-A apresenta requisitos que lhe são próprios.

3.1.1 Posse

A posse que figura a aquisição da propriedade imobiliária por usucapião é a posse *ad usucapionem*²¹ que, segundo Gonçalves (2012, p. 282, v. 5), “é a que contém os requisitos exigidos pelos arts. 1.238 a 1.242 do Código Civil”.

Nas palavras de Monteiro e Maluf (2012, p. 148), “tais requisitos são indispensáveis, cumprindo assim ao autor, que pretenda reconhecimento da usucapião, demonstrar que sua posse sobre o imóvel, exerça *animus domini*, durante o prazo legal, nunca foi interrompida, nem sofreu oposição ou contestação de quem quer que seja”.

3.1.1.1 Posse com ânimo de dono

A posse *ad usucapionem* é a aquela que apresenta ânimo de dono, com efeito, quer dizer que o usucapiente possui o imóvel como seu, sem ânimo de locatário, por exemplo, que tem posse direta sobre a coisa, sabendo que ela não lhe pertence. (RODRIGUES apud GONÇALVES, 2012, p. 282, v. 5).

Segundo Diniz (2012, p. 179), o “*animus domini*, ou ânimo de dono, é um requisito psíquico, que se integra à posse, para afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos da posse”.

3.1.1.2 Posse sem oposição

Além do ânimo de dono, a posse deve ser mansa e pacífica, ou seja, sem oposição.

Nas palavras de Rizzardo (2013, p. 282), o “Código Civil ao exigir a posse sem oposição, exige que ela seja tranquila, o que pressupõe o requisito de ser justa”.

O Código Civil elenca a posse justa, em seu artigo 1.200, expondo que: “Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”. (BRASIL, 2002).

²¹ A posse pode ser classificada em *ad usucapionem* ou *ad interdicta*, esta última conforme Gonçalves (2012, p. 103, v. 5), “é a que pode ser defendida pelos interditos, isto é, pelas ações possessórias, quando molestada, mas não conduz a usucapião”.

Posse violenta é aquela em que se toma, mediante força, ou seja, aquela em que há a expulsão do anterior possuidor do imóvel por meios violentos. Já a posse clandestina é aquela que ocorre, por exemplo, através do furto, às escondidas. E, por fim, precária é a posse em que o possuidor se recusa injustamente a devolver o imóvel ao legítimo proprietário, como casos de aluguéis, pois findo o prazo, o locador não devolve o imóvel ao locatário (proprietário).²² (GONÇALVES, 2012, p. 87, v. 5).

Além disso, expõe Gonçalves (2012, p. 283, v. 5), que a posse mansa e pacífica significa ainda a ausência de contestação à posse por parte do proprietário, que tem legítimo interesse contra quem visa a usucapir. Porém, isso não significa dizer que ninguém possa duvidar da condição de possuidor. Assim, alude o autor que providências na área judicial quebram a continuidade da posse, desconstituindo a posse *ad usucapionem*, o que não ocorre com as providências extrajudiciais.

Ainda, conforme Fabricio (apud GONÇALVES, 2012, p. 284, v. 5), a conduta ilícita do proprietário ou de um terceiro que, por exemplo, tenta violentamente retomar a posse, não pode prejudicar o possuidor que se logrou vitorioso ao defender sua posse. Já que, segundo Gonçalves (2012, p.284, v. 5), “se outra fosse a interpretação da regra, a quem quer que interessasse obstar a usucapião bastaria atacar a posse para forçar o possuidor à reação”.

Mesmo as oposições feitas na área judiciária devem ser sérias e procedentes. Não bastam processos judiciais, citações do possuidor e oposições definidas. O que importa é que a ação tenha seu término com o reconhecimento do direito de quem se opõe. Se a ação é julgada improcedente ao contrário do que se poderia argumentar, declara-se, à saciedade, que a oposição com existência formal não tinha conteúdo substancial. (NASCIMENTO, 1986 apud GONÇALVES, 2012, p. 284, v. 5).

Partilha também desse entendimento Nader (apud RIZZARDO, 2013, p. 282), que observa que se exige,

ainda, que a posse seja mansa e pacífica, sem oposição, sendo de ressaltar-se que somente a impugnação feita por quem tenha legítimo interesse para tanto, como é o caso do proprietário contra quem se visa usucapir, poderá retirar-lhe esta característica, desde que o mesmo logre êxito em sua pretensão. Em contrapartida não será suficiente para obstar o usucapião, a oposição indevidamente levantada contra a posse do usucapiente, por quem não detém legitimidade jurídica para tanto.

²² Os três vícios mencionados correspondem às figuras definidas no Código Penal como roubo (violência), furto (clandestinidade) e apropriação indébita (precariedade). O aludido art. 1.200 do Código Civil não esgota, porém, as hipóteses em que a posse é viciosa. Aquele que, pacificamente, ingressa em terreno alheio, sem procurar ocultar a invasão, também pratica esbulho, malgrado sua conduta não se identifique com nenhum dos três vícios apontados. [...] Os vícios que maculam a posse são ligados ao momento da sua aquisição. O legislador brasileiro classifica a posse como justa ou injusta, levando em conta a forma pela qual ela foi adquirida. (GONÇALVES, 2012, p. 87-88, v. 5).

Conclui-se, portanto, que a posse deixará de ser mansa e pacífica quando o proprietário, ou aquele que tenha interesse no imóvel, contestar aquela posse e, por fim, se tornar vitorioso com sua pretensão.

3.1.1.3 Posse ininterrupta

A posse deverá ser contínua, sem interrupção²³.

Gonçalves (2012, p. 285, v. 5) expõe que “o possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente. É necessário que a tenha conservado durante o tempo todo e até o ajuizamento da ação de usucapião”.

Aduz Araújo (2005, p. 143) que a continuidade da posse não é absoluta, ao passo que a “posse pode ser contínua sem ser constante, não sendo necessário que o possuidor esteja em contato físico com a coisa. Basta que o possuidor exerça atos de disposição e gozo sobre o bem, de forma regular como proprietário fosse”. Quer-se dizer, assim, que o mero afastamento sobre a coisa não configura descontinuidade se a coisa estiver a sua disposição, com a possibilidade de gozo.

Gonçalves (2012, p. 285, v. 5) menciona que há dois modos de interrupção²⁴. Uma é a natural, que se dá “quando o possuidor esbulhado deixa passar um ano sem intentar com a ação de esbulho ou quando abdicar da posse”, sendo que esta não produzirá efeitos quando, dentro de um ano e dia, o possuidor recuperar sua posse por meios dos interditos. E a outra é a interrupção civil, quando o proprietário promove a reivindicação antes de terminar o prazo prescricional ou quando o possuidor conhecer o direito do proprietário. No primeiro caso, porém, só produzirá efeitos caso a demanda seja julgada procedente.

Ainda seguindo os ensinamentos de Araújo (2005, p. 142-143), o Código Civil não estabeleceu prazo para descaracterizar a continuidade da posse, trazendo somente uma previsão genérica em seu artigo 1.223²⁵. Todavia, segundo o autor, sendo essa previsão genérica, cabe aplicar os exemplos no Código de 1916, expostos em seu artigo 520, I e IV (abandono e ação de terceiro). Assim, aduz o autor que, se houver abandono após o prazo de

²³ A interrupção acarreta o reinício da contagem do prazo prescricional, com observância dos demais requisitos, sem aproveitamento do tempo antes decorrido. (GONÇALVES, 2012, p. 285).

²⁴ A descontinuidade da posse e a interrupção natural constituem vício absoluto, portanto, de efeito *erga omnes*, interrompendo-se a posse de forma plena de todos. A civil, ao contrário, aproveita apenas ao que provocou a causa interruptiva, sendo vício relativo. (ARAÚJO, 2005, p. 145).

²⁵ Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196. (BRASIL, 2002).

ano e dia, haverá a interrupção da posse, posto que haveria um desleixo em relação ao elemento *animus*. E, com relação ao inciso IV, se a posse for recuperada dentro de ano e dia, por via de qualquer ação, a posse não se interrompe.

No mesmo sentido, ressalta Rizzardo (2013, p. 275): “Quanto à citação (conforme o código civil de 1916) ou ao despacho de citação (conforme o código civil atual), em virtude de ações possessórias ou petições, ocorre automaticamente a interrupção. Mas isso se a demanda é julgada procedente”.

Araújo (2005, p. 133) também refere que, caso o possuidor utilize atos de violência para compelir terceiros que turbam sua posse, não podem ser considerados causas que interrompam a prescrição aquisitiva, porque, segundo ele, “o exercício de um direito pode ser causa da perda do outro”.

O Código Civil, ainda em seu artigo 1.243²⁶, admite a *accessio possessiones*²⁷ que significa a possibilidade de o possuidor somar a sua posse com a de seus antecessores para contar o prazo exigido na usucapião, desde que sejam contínuas e pacíficas. Ademais, é possível a *sucessio possessiones*²⁸, quando há sucessão da posse do falecido para os herdeiros, conforme se dispõe no artigo 1.207, do Código Civil. (GONÇALVES, 2012, p. 286, v. 5).

Permite-se, no entanto, a sucessão na posse. Não há dúvida de que a posse pode ser transmitida por ato entre vivos e por causa da morte. O sucessor acresce a sua posse o período de seu antecessor. Trata-se de faculdade do possuidor, sucessor inter vivos. (VENOSA, 2012, p. 204).

Assim, conclui-se que posse ininterrupta é aquela que, mesmo que o possuidor não tenha o contato constante, tem a coisa a sua disposição. E, ainda, a soma da posse dos antecessores não induz a interrupção do prazo para a usucapião.

3.1.1.4 Posse direta

²⁶ Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé. (BRASIL, 2002).

²⁷ Não se exige para *accessio possessiones* prova escrita da transmissão negocial da posse, sendo admitida também a oral. Com efeito, não se exige, para a *accessio possessiones*, escritura pública ou documento escrito. (GONÇALVES, 2012, p. 286, v. 5).

²⁸ O Enunciado n. 317, da IV Jornada de Direito Civil, cuidou de alertar sobre a sucessão das posses, dispondo que tal direito não é cabível nos artigos 1.239 e 1.240, por terem tratamento específico. (TARTUCE; SIMÃO, 2012).

Para configuração da usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal é necessário, ainda, a comprovação da posse²⁹ direta pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro no imóvel a ser usucapido.

Segundo Tartuce e Simão (2012, p. 36), posse direta é “aquela exercida por quem tem a coisa materialmente, havendo um poder físico imediato”; e a indireta, aquela “exercida por meio de outra pessoa, havendo mero exercício de direito, geralmente decorrente da propriedade”.

Para melhor ilustrar o exposto, cabe transcrever o exemplo apresentado por Santolini (2013), o qual demonstra a ligação da posse direta com ao abandono de lar, previsto no artigo 1.240-A, do Código Civil:

A e B, casados, possuem um filho, C, mas B acaba abandonando o imóvel. A, logo após o abandono de B do lar, decide alugar o imóvel do casal para terceiros. Neste caso o prazo para usucapião não pode ser contabilizado, uma vez que a posse do imóvel estava sendo exercida de forma indireta por A.

Assim, para que o indivíduo consiga usucapir o imóvel, torna-se necessário que ele tenha contato físico com a coisa e exerça com o intuito de usucapir.

3.1.1.5 Posse exclusiva por 2 (dois) anos

Infere-se que, além do requisito anterior, é necessário que o usucapiente tenha posse exclusiva sobre o bem, o que significa, nas palavras de Gonçalves (2012, p. 82, v. 5), “posse de um único possuidor. Aquela em que uma única pessoa, física ou jurídica, tem, sobre a coisa, posse plena, direta ou indireta”.

A partir daí, extrai-se que a intenção do legislador, no artigo 1.240-A, do Código Civil, foi se referir à posse exclusiva sobre o bem, exercida pelo cônjuge ou companheiro que permanece no lar depois de cessada a composses com abandono do outro cônjuge ou companheiro. Nesses termos, Rizzardo (2013, p. 37) complementa, afirmando que, “se uma pessoa localiza e exerce a posse sobre uma parte específica, de modo exclusivo, impede o mesmo direito aos demais consortes”.

Assim, cessada a composses decorrente do abandono de lar por um dos cônjuges ou companheiros, o que permaneceu no imóvel adquire a posse exclusiva sobre o bem.

²⁹ A posse não se confunde com detenção e, conforme Gonçalves (2012, p. 63, v. 5), “o possuidor exerce o poder de fato em razão de um interesse próprio; o detentor, no interesse de outrem. É o caso típico dos caseiros e de todos aqueles que zelam por propriedades em nome do dono”.

Ainda, o mesmo autor, ao fundamentar a composses, esclarece que “se um dos condôminos se mantiver na posse de uma parte do imóvel exclusivamente, perfazendo o prazo para usucapi-lo, adquire o domínio respectivo, afastando os demais do direito”. (RIZZARDO, 2013, p. 37).

Farias e Rosenvald (2012, p. 466) descrevem que “o correto é entender que um dos compossuidores se converte em possuidor exclusivo, e posteriormente, no concurso de todos os requisitos legais, único possuidor³⁰”.

A fim de esclarecer acerca da posse exclusiva prevista no artigo 1.240-A, do Código Civil, Santolini (2013) assim exemplifica:

Um exemplo seria no caso de A e B, casados, sendo que A mantém um relacionamento extraconjugal com C. B descobre este relacionamento e decide abandonar o lar e, um mês depois, A decide morar com C na residência do antigo casal. Passados três anos, A decide ingressar com ação de usucapião familiar em face de B alegando que o mesmo abandonou o lar. Neste exemplo consta realmente que B abandonou o lar pelo período de um mês, mas ela não conseguirá a usucapião do imóvel, uma vez que estava na posse do imóvel, mas não de forma exclusiva, mas sim de forma conjunta.

Portanto, para que o cônjuge ou companheiro que permaneceu no lar requeira a efetivação do instituto da usucapião, por abandono de lar conjugal, terá que comprovar que exerceu, no período de dois anos, a posse ininterrupta, direta, exclusiva, sem oposição e com animo de dono. Segundo Tartuce e Simão (2012, p. 171), o prazo de dois anos “é a principal novidade, sendo a categoria com menor prazo previsto, entre todas as modalidades de usucapião”.

3.1.2 Imóvel urbano de área não superior a 250m²

Além dos requisitos acima descritos para usucapir, o imóvel em que o cônjuge ou companheiro resida deve ser considerado urbano e com área não superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)³¹.

³⁰ Gonçalves (2012, p. 83, v. 5) faz a diferenciação entre posse exclusiva e composses, sendo que “na primeira, seja ela direta ou indireta, um só possuidor exerce os poderes de fato inerentes a propriedade. Na composses, porém há vários compossuidores que tem, sobre a mesma coisa a posse direta ou posse indireta. Ainda, consoante Rizzardo (2013, p. 37) a composses ocorre na herança, quando é aberta a sucessão, em que todos os herdeiros possuem direitos a serem partilhados. [...] Comum, é também, esta modalidade de posse no regime de comunhão de bens entre marido e mulher, que, possuem conjuntamente os bens do casal.

³¹ Essa metragem estipulada não se trata de uma novidade, já que é a mesma da usucapião especial urbana do artigo 183 da Constituição Federal e da especial urbana do artigo 1.240 do Código Civil. O Enunciado n. 85 do Conselho de Justiça Federal, da I Jornada de Direito Civil (2002) esclarece que “para efeitos do art.1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por área urbana, o imóvel edificado ou não, inclusive em áreas autônomas

Ribeiro (2008, p. 940) define que “os critérios tradicionais para distinguir o imóvel urbano e rural são o da destinação e o da localização”. E assim diferencia:

O da destinação, também denominado da utilização ou finalidade, proveniente dos romanos, leva em conta o uso do imóvel ou a finalidade a que destinado: urbano, se utilizado para moradia, comércio ou indústria; rural, se destinado para exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, sem levar em conta a localização, predominando a destinação principal do imóvel. O da localização, ou situação, tem em conta somente a localização: será urbano, estando sito na zona urbana; rústico, se na zona rural, sem considerar sua destinação.

Ribeiro (2008, p. 940) ainda menciona que, em certas ocasiões, deve-se levar em conta a função social da propriedade, pois, caso o imóvel esteja situado em zona rural e sirva exclusivamente para morar, está desvinculado da finalidade do imóvel rural, devendo ser considerado como urbano.

Ante a exigência prevista no texto legal, preconiza Loureiro (2012, p. 775) que, na usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, o imóvel rural, ainda que seja utilizado para fins de moradia, é excluído dessa modalidade de usucapião, pois o critério utilizado é o da localização, não o da destinação. Assim, isso aduz que “imóvel urbano é o situado em zona urbana, assim definida em lei municipal”.

Nesse sentido, Farias e Rosenvald (2012, p. 467) questionam que: “sendo a moradia do casal localizada na zona rural, a divisão patrimonial seguirá o regime ordinário do direito de família? E, qual a justificativa para o tratamento diferenciado?”.

3.1.2.1 Da celeuma instaurada em torno desse requisito

Segundo alguns autores, como Voltolini (2012), Pinheiro e Cavalheiro (2012) e Vilardo (2012), essa discussão provoca uma discriminação em relação aos cônjuges ou companheiros que residem em áreas rurais, não apenas por beneficiar somente os que moram em zonas urbanas, mas também pelo prazo reduzido de 2 (dois) anos, sendo que a usucapião para imóveis rurais é de 5 (cinco) anos, conforme artigo 1.239³², do Código Civil.

Nesse diapasão, discute Vilardo (2012):

vinculadas a condomínios edilícios”. (TARTUCE, SIMÃO, 2012, p. 170). Assim, observa-se que, sendo a metragem estipulada, no artigo 1.240, do Código Civil (usucapião especial), a mesma da usucapião especial urbana do artigo 1.240, também do Código Civil, aplica-se no que couberem as regras do aludido dispositivo.

³²Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2002)

No tocante à aplicação exclusiva ao imóvel urbano há notória discriminação com aqueles que vivem em área rural. Em um país com a dimensão do nosso as questões familiares nas áreas rurais são muitas. Não faz sentido aplicar-se instituto dessa natureza apenas na cidade e vedar sua aplicação em área rural. Deve ser estendido as áreas rurais [...] podendo o ser aproveitado o disposto no art.1.239 com prazo reduzido da usucapião entre ex casal.

Ademais, sem intuito de esgotar o assunto, outras indagações ressurgem a respeito deste requisito: como se daria a aplicação desta modalidade de usucapião para aqueles imóveis que ultrapassassem a área estipulada de 250m²? A respeito dessa questão, extraem-se da doutrina diferentes posições.

Ribeiro (apud GONÇALVES, 2012, p. 265, v. 5) expõe que “tal metragem abrange tanto a área do terreno quanto a construção, vedado que uma ou outra ultrapasse o limite assinalado. Ademais, não se soma a área construída à do terreno”. Diniz (2012, p. 186, v. 4), na mesma direção, também entende “que o terreno e a construção não podem ter área superior a indicada”.

Entretanto, Farias e Rosenvald (2012, p. 306) divergem desta posição, explicando que “a área máxima de ocupação de um imóvel é de 250m². Dentro dela, pode ser realizada qualquer edificação, mesmo que muito superior a dimensão do terreno ocupado ou superior ao teto constitucional”. Assim, os autores exemplificam suas opiniões: “Assim, A poderá edificar um prédio de três andares, com 600m² de área construída, no interior de uma área não superior a 250m². A limitação é de área do terreno, não de construção [...]”. (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 306).

Todavia, concordam os autores Gonçalves (2012) e Farias e Rosenvald (2012), no sentido de que não é possível o usucapiente, que exerce a posse em uma área superior a de 250m², querer pleitear somente os 250m² via ação de usucapião e assim dispõe:

Em princípio, não é possível ao usucapiente, que exercer posse sobre área urbana com metragem superior, pretender usucapir área igual ou menor a de duzentos e cinquenta metros quadrados, situada dentro de uma área maior, fundando sua pretensão no art.183 da Constituição Federal. (GONÇALVES, 2012, p. 265, v. 5).

A outro giro, jamais de admitirá, sob pena de lesão à garantia fundamental ao direito de propriedade, que o usucapiente possua imóvel cujas dimensões físicas superem o teto constitucional de 250 metros quadrados, e passados os cinco anos, reduzam a sua retenção em juízo ao limite máximo permitido. (FARIAS; ROSENVAULD, 2012, p. 307).

Acerca dessa celeuma, no intuito de encerrar essa discussão, o Conselho de Justiça Federal editou enunciado n. 313³³, dispondo que, quando a posse ocorre em área superior aos limites, não é possível sua aquisição através da ação de usucapião especial urbana, ainda que o pedido seja somente referente àquela área que se pretende usucapir. (FARIAS; ROSENVAULD, 2012).

Contrariando ao exposto, Araújo (2005, p. 248) leciona que se deve “primar pela equidade e senso de justiça, pois não seria lícito privar uma pessoa humilde e sem posses, se a perícia comprovasse que a metragem da área requerida é de 255 (duzentos e cinquenta e cinco) metros quadrados”, por exemplo.

Ao contrário do que se pensa, a proliferação desta espécie de usucapião não deverá enfrentar grandes obstáculos, principalmente em vista de centros urbanos que já tenham limites pré-definidos no plano diretor. Ocorre que nem todos os loteamentos clandestinos, ou áreas ocupadas, irão se encaixar na metragem constitucional, fato este enfrentado pela jurisprudência que tem levado a improcedência dos pedidos. (ARAÚJO, 2005, p. 248-249).

Gonçalves (2012, p. 265, v. 5) ainda argumenta que, caso a área seja maior que 250m² e a posse for delimitada a essa área, nada obsta; todavia, deve esta ser adquirida pela modalidade de usucapião especial, o imóvel urbano.

Nesse sentido, para Farias e Rosenvald (2012, 450):

De fato, é incoerente e abusiva a conduta de possuir imóvel de uma determinada metragem e, posteriormente, propositalmente restringir suas dimensões apenas para fins de obtenção da usucapião [...] para evitar esse clássico exemplo de confisco, sugere-se ao possuidor que, ao ingressar em área urbana ou rural de grande extensão, restrinja a prática de seus atos possessórios ao permissivo legal.

Ainda, expõe Ribeiro (2008, p. 947) que:

A propriedade com área superior ao parâmetro constitucional não será passível de usucapião urbana, salvo se for possível a redução possessórias aos limites fixados pela Carta Magna, sem intento de posse sobre área maior, desde que perfeitamente delimitada e cuja dimensão não ultrapasse os 250m².

Logicamente, que a referida discussão, iria tomar lugar em nossos tribunais, como se observa na ementa do recurso de Apelação do Tribunal de Justiça de Santa Catarina ao julgar Ação de Usucapião Especial Urbana, *in verbis*:

³³ Enunciado n. 313: Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão que se quer usucapir. (CJF, 2012).

Direitos Reais. Usucapião Especial urbana. Requisitos dos arts. 183 da cf e 1.240 do cc/2002 Cumpridamente demonstrados. Pleito acolhido. Insurgência da ré. Razões recursais calcadas no desrespeito ao limite legal (250 metros quadrados) da área usucapienda. Provas Documental, técnica e testemunhal que revelam que a posse ocorreu exclusivamente na área pleiteada de 243 metros quadrados. Descumprimento, pela apelante, do art. 333, ii, do cpc. Recurso desprovido. Se além de comprovar a posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre a propriedade usucapienda durante o quinquênio legal, o apelado, igualmente, demonstrou não ser proprietário de outro bem imóvel, urbano ou rural - e, ainda, que a extensão da propriedade almejada não excede o limite legal de 250 metros quadrados - caracterizados estão os requisitos da aquisição do domínio pela usucapião especial urbana (art. 183 da cf e art. 1.240 do cc/2002). (TJSC, Ap. 2007.059563-4, Relator: EládioTorret Rocha, julgamento em 2012)³⁴.

A partir das decisões que vêm sendo exaradas, pode concluir-se que, como na forma de usucapião especial urbana (art. 1240 do Código Civil), deve-se levar em conta a área que efetivamente a posse é exercida com exclusividade, observada a tolerância e o senso de justiça por parte do julgador com relação à área superior a 250m².

É o que se colhe, ainda, do voto do Relator Desembargador Sérgio IzidoroHeil, proferido em sede de recurso de Apelação em Ação de Usucapião Especial³⁵:

In casu, o autor indica na inicial todas as exigências legais aludidas. **O fato de área pretendida estar inserida em terreno maior não impede a sua pretensão, pois a posse se limita à metragem de 250m².** (TJSC, Apelação Cível n. 2008.082522-4, de Porto União, Relator: Des. Sérgio IzidoroHeil, grifo nosso).

Segundo Guazzelli (2012), se o objetivo da lei é facilitar a aquisição de propriedade residencial para pessoas de baixa renda, como as que adquirem imóveis do financiamento “Minha casa, Minha vida”, a estipulação de um imóvel urbano de 250m², muitas vezes, poderá ser utilizada para outros fins e aplicada de maneira a beneficiar pessoas com situação econômica e social muito diferente da hipossuficiência. Segue sustentando, também, que, “analisando-se os atuais centros urbanos, a grande maioria sequer possui a

³⁴Apelação Cível. Ação reivindicatória. Propriedade comprovada. Posse injusta verificada. Exceção de usucapião especial urbano. área superior ao limite disposto no art. 183 da constituição federal. Alegação de posse apenas de parte do imóvel. Ausência de comprovação. Sentença de procedência. Recurso conhecido e desprovido. Comprovados os requisitos para a imissão da autora na posse do imóvel, a procedência do pedido é medida que se impõe. Nos termos do art. 183 da constituição federal, a usucapião especial urbana somente é permitida em terrenos cuja metragem não seja superior a 250 m². Em que pese ser juridicamente possível a usucapião de apenas parte do imóvel, não comprovada tal alegação, inviável o reconhecimento da prescrição aquisitiva. (TJSC, Ap. 2009.018602-2, Rel: Jairo Fernandes Gonçalves, julgado em: 16/02/2012).

³⁵Apelação Cível. Ação de usucapião especial. Extinção do feito com fulcro no art. 267, I, do CPC. Pretensão de aquisição de área de 250m² inserta em imóvel de 53.346 m². Pedido que atende os requisitos do artigo 183 da constituição federal. Possibilidade jurídica evidenciada. Necessidade de instrução. Retorno dos autos à origem. Sentença cassada. Recurso provido. (TJSC, Ap. 2008.082522-4 rel: des. Sérgio IzidoroHeil, julgamento em: 2/12/2010).

metade da metragem estipulada. Como a norma, em tese, se dirige aos menos afortunados, a área estabelecida parece deveras excessiva”.

Asseveram Blauth e Faria (2012) que, “em certas localidades, o valor do terreno com essa metragem pode chegar a valores milionários, o que aumenta a possibilidade de injustiça”.

Nesse viés, ressalta Ehrhardt Jr. (2011):

Se a ideia era proteger o hipossuficiente, os menos favorecidos e cuidar da regularização fundiárias em áreas de grande adensamento populacional, mas com grandes dificuldades de formalização dos títulos de propriedades (loteamentos e condomínios irregulares, áreas de invasão, etc....) por que manter a área até 250 m²?

Não perfilhando deste caminho, Farias e Rosenvald (2012) manifestam-se no sentido de que, por mais que alguns doutrinadores acreditem que o legislador editou essa modalidade de usucapião para proteger os sem-teto e sua família, “é um sofisma concluir que apenas o miserável será beneficiado pela usucapião urbana. Pelo contrário, trata-se de conceder a propriedade a quem não tem. A missão constitucional é a garantia do direito ao acesso a propriedade (art. 5º, XXII, CF³⁶)”.

Sobretudo, diante de tais posicionamentos, percebe-se que, apesar de a norma estipular uma área não superior a 250m², tendo como propósito beneficiar as pessoas de baixa renda, não se pode negar o direito a usucapião baseado no fato de que o imóvel objeto deste instituto atinja valores milionários, ou seja, não se pode negar vigência a norma sob este argumento, até porque a norma não faz qualquer restrição aos valores constantes no bem, o que poderia ter feito.

Assim, como justificativa inspiradora para concessão da usucapião aos imóveis de qualquer valor, pode-se basear no princípio da função social da propriedade, no qual aquele que permanece no lar dá destinação ao imóvel e, ainda, pelos direitos fundamentais consagrados em nossa Constituição Federal de 1988, quais sejam o direito de propriedade e moradia (art. 5º, XXII, e art. 6º, da Constituição Federal).

3.1.3 Imóvel comum do casal

³⁶Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes [...] XXII - é garantido o direito de propriedade. (BRASIL, 1988).

Além de o imóvel ser urbano e ter uma área não superior à 250m², conforme visto, este deve pertencer aos cônjuges ou companheiros, conforme se extrai da redação do artigo 1.240-A: “[...] sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro [...]”. (BRASIL, 2002).

Segundo Simão (2011), o imóvel comum do casal “surge com o casamento ou com a união estável, seja ela hetero ou homossexual”.³⁷

Desta forma, cabe observar o regime de bens adotado entre eles, pois cada qual tem suas particularidades e, dependendo do regime escolhido, o imóvel pode não ser de ambos. Nestes termos, Loureiro (2012, p. 774) afirma que “deve o juiz verificar qual o regime de bens do casamento ou união estável, aferir se o imóvel é próprio ou comum do casal segundo regras de aludido regime, para concluir sobre a existência, ou não, de *res habilis*”.

Silva (2012 apud SIQUEIRA, 2012, p. 33-34) esclarece quais são os regimes de bens, consagrados no Código Civil³⁸, que são possíveis de serem adotados pelos cônjuges para que possam usucapir o imóvel por esta modalidade de usucapião, são eles: da comunhão total³⁹ ou parcial⁴⁰, da participação final nos aquestos⁴¹ (havendo previsão de imóvel comum), ou o da separação legal⁴², por força da Súmula 377⁴³, do STF.

No regime de separação convencional, não há perspectiva de comunicação de patrimônio entre cônjuges e companheiros, afastando-se a usucapião pró-família, sendo cabíveis as demais espécies de usucapião previstas no ordenamento legal com prazo mais longo. (SILVA, 2012 apud SIQUEIRA, 2012, p. 33-34).

³⁷ O comando pode atingir cônjuges ou companheiros, inclusive homoafetivos, diante do amplo reconhecimento da união homoafetiva como entidade familiar, equiparada a união estável. (TARTUCE, 2012).

³⁸ Segundo Gonçalves (2012, v. 6), o Código Civil brasileiro disciplina apenas quatro regimes de bens, são eles: o da comunhão parcial (arts. 1.658 a 1.666), o da comunhão universal (arts. 1.667 a 1.671), o da participação final dos aquestos (arts. 1.672 a 1.686) e o da separação (arts. 1.687 a 1.688). Sendo que os cônjuges tem a liberdade de escolher qual regime de bens preferem para sua relação conjugal, salvo nos casos do regime de separação obrigatória de bens.

³⁹ Segundo Gonçalves (2012, p. 479, v. 6), “regime universal é aquele em que se comunicam todos os bens, atuais e futuros, dos cônjuges, ainda que adquiridos em nome de um só deles, bem como as dívidas posteriores ao casamento, salvo os expressamente excluídos pela lei ou pela vontade dos nubentes, expressa em convenção antenupcial (CC, art. 1.667)”.

⁴⁰ Conforme Rodrigues (apud GONÇALVES, 2012, p. 469 v. 6), “regime de comunhão parcial é aquele em que basicamente se excluem da comunhão os bens que os cônjuges possuem ao casar ou que venham a adquirir por causa anterior ou alheia ao casamento, como as doações e sucessões; e em que entram na comunhão os bens adquiridos posteriormente, em regra, a título oneroso”.

⁴¹ Nas palavras de Gonçalves (2012, p. 487, v. 6), esse regime na realidade é o da separação de bens, ao passo que “durante o casamento aplicam-se as regras da separação total e, após a sua dissolução, os da comunhão parcial. [...] Cada cônjuge possui patrimônio próprio, com direito, como visto, à época da dissolução da sociedade conjugal, à metade dos bens adquiridos pelo casal, a título oneroso, na constância do casamento”.

⁴² Art. 1.641. É obrigatório o regime da separação de bens no casamento: I - das pessoas que o contraírem com inobservância das causas suspensivas da celebração do casamento; II - da pessoa maior de 70 (setenta) anos; III - de todos os que dependerem, para casar, de suprimento judicial. (BRASIL, 2002).

⁴³ Súmula nº 377. No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento. (BRASIL, 1964).

Do mesmo modo, expõem Farias e Rosenvald (2012, p. 464) que

O fracionamento da propriedade pode tanto derivar do casamento pela comunhão universal de bens, como pela aquisição onerosa por um dos cônjuges após o matrimônio pelo regime de comunhão parcial, ou mesmo pela evidencia do esforço comum no regime de separação obrigatória.

Assim, havendo união pelo casamento ou união estável (seja ela hetero ou homossexual), o juiz deverá adequar à possibilidade da usucapião pleiteada por um dos cônjuges ao regime de bens adotado, ajustando ao caso concreto.⁴⁴

Todavia, conforme aduz Guazzelli (2012), caso a propriedade seja exclusiva do cônjuge ou companheiro que deixou o lar, não há se falar em incidência da possibilidade da “usucapião conjugal”.⁴⁵

Nesse aspecto, expõe Loureiro (2012, p. 774):

Exige a lei que o imóvel usucapiendo seja comum do casal. Tal situação exclui a usucapião familiar sobre imóveis próprios de cada um dos cônjuges ou companheiros, não contemplada neste artigo pela lei. Quanto aos imóveis próprios, pode ocorrer a usucapião em outras modalidades de prazo mais longo, mas não familiar com prazo de apenas dois anos.

Assim, para que reste configurada a usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, deve-se observar o regime de bens adotado pelo casal no momento da concessão do instituto, pois, como dito, o imóvel deverá ser comum ao casal.

3.1.4 Ex-cônjuge ou ex-companheiro

Os prefixos ex-cônjuges ou ex-companheiros, instituídos na modalidade de usucapião em estudo, remete à ideia de que há necessidade do divórcio ou da dissolução da união estável para que o outro cônjuge adquira a meação da propriedade via usucapião. (VOLTOLINI, 2012).

⁴⁴ Simão (2011) ainda menciona que o imóvel pode pertencer ao casal em condomínio ou comunhão, dois institutos nos quais a usucapião familiar pode ocorrer, conforme se observa nos seus dizeres “se casal for casado pelo regime de separação total de bens e ambos adquirem o bem, não há comunhão, mas sim condomínio e o bem poderá ser usucapiado. Também se o marido ou a mulher, companheiro ou companheira, cujo regime seja o da comunhão parcial de bens compra um imóvel após o casamento ou início da união, este bem será comum (comunhão) e poderá ser usucapido por um deles”.

⁴⁵ Várias são as decisões apontando que, havendo tolerância de uso por parte dos demais condôminos, não há que se falar em usucapião, em regra. Com exceção, surgem os casos de posse própria, em que se abre a possibilidade da usucapião [...] essa parece ser a tendência seguida pela nova modalidade de usucapião, na menção a propriedade dividida pelos cônjuges ou companheiros. (TARTUCE, 2012).

Porém, não é somente o que o dispositivo prevê, pois, segundo Simão (2011), “a partícula “ex” significa que a união estável ou casamento acabaram de fato ou de direito”.

Tais expressões também foram alvo de elucidação do Conselho de Justiça Federal, que, ao aprovar o Enunciado n. 501, da V Jornada de Direito Civil, assim dispôs: “as expressões “ex-cônjuge e ex-companheiro”, contidas no artigo 1.240-A, do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independente de divórcio”. (TARTUCE, 2012, p. 172).

Isso quer dizer, conforme Rizzardo (2013, p. 316), que “a lei dirige-se a situações específicas de simples afastamento do lar comum ou recusa nele permanecer, não havendo, como se disse, a iniciativa em legalizar a separação e a divisão de patrimônio”.

Assim, basta a separação de fato⁴⁶ para que o cônjuge possa pleitear a ação de usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal e adquira a propriedade.

Ademais, com relação à contagem do prazo, Gonçalves (2012, p. 274, v. 5) baseia sua concepção a partir de uma decisão exarada pelo Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. SUCESSÃO. COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. SUCESSÃO ABERTA QUANDO HAVIA SEPARAÇÃO DE FATO. IMPOSSIBILIDADE DE COMUNICAÇÃO DOS BENS ADQUIRIDOS APÓS A RUPTURA DA VIDA CONJUGAL.

1. O cônjuge que se encontra separado de fato não faz jus ao recebimento de quaisquer bens havidos pelo outro por herança transmitida após decisão liminar de separação de corpos.
2. Na data em que se concede a separação de corpos, desfazem-se os deveres conjugais, bem como o regime matrimonial de bens; e a essa data retroagem os efeitos da sentença de separação judicial ou divórcio.
3. Recurso especial não conhecido. (RESP n. 1.065.209-SP, 4ª T., rel Min. João Otávio de Noronha. Julgamento em 8-6-2010).

Assim, conclui-se que o abandono voluntário do lar, por um dos cônjuges, e a separação de fato, podem ser um marco inicial desta contagem, “pois o cônjuge separado de fato não faz jus ao recebimento de quaisquer bens havidos pelo outro por herança transmitida após decisão liminar de separação de corpos, e ainda, na data da separação de corpos, desfazem-se os deveres conjugais e o regime de bens”.

Nesse diapasão, Loureiro (2012, p. 771) admite que, embora o artigo 197, I, do Código Civil⁴⁷, diga que não corre prescrição entre os cônjuges na constância do casamento, o prazo bienal da prescrição aquisitiva deve correr não somente após a separação judicial ou

⁴⁶ Segundo Loureiro (2012), a separação de fato “é a quebra da coabitação com base em dois requisitos, o subjetivo, desejo de romper a vida comum e o objetivo, consiste no divórcio corporal”.

⁴⁷ Art. 197. Não corre a prescrição: I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal [...]. (BRASIL, 2002).

divórcio, mas também durante a separação de fato, tendo em vista que a causa suspensiva que se refere tal artigo é para preservar a harmonia familiar, abalada na hipótese do exercício de pretensões durante o casamento. Porém, esse valor não mais persiste após a separação de fato, pois o cônjuge que se separou pode constituir nova união estável, por exemplo, e é por essa razão que não vê se a persistência da causa suspensiva em face do cônjuge que não mais convive com o outro.⁴⁸

No mesmo sentido, é a posição do relator Juiz Henry Petry Junior, ao proferir seu voto no julgamento de uma Apelação (n. 2008.023470-8) em Ação de Usucapião entre cônjuges:

APELAÇÃO CÍVEL. REAIS E FAMÍLIA. USUCAPIÃO ENTRE CÔNJUGES. SEPARAÇÃO DE FATO. SENTENÇA EXTINTIVA, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. -RECURSO DA AUTORA. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL CARACTERIZADA. ALEGADO ABANDONO DA FAMÍLIA E PATRIMÔNIO PELO MARIDO HÁ MAIS DE 20 ANOS. PRESCRIÇÃO E PRAZO PARA O USUCAPIÃO. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. INAPLICABILIDADE LITERAL DO ART. 168, I, DO CC/16 OU ART. 197, I, DO CC/02. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA DOS DISPOSITIVOS INVIÁVEL. FIM DA NORMA DE SUSPENSÃO NÃO ATENDIDO. POSSE APARENTEMENTE EXERCIDA EXCLUSIVAMENTE E NÃO EM RAZÃO DA MANCOMUNHÃO. CARÊNCIA DE AÇÃO AFASTADA. Â- SENTENÇA CASSADA. RECURSO PROVIDO. - A considerar a natureza jurídica distinta da prescrição e do prazo para aquisição propriedade por usucapião, sendo equívoca a utilização da expressão "prescrição aquisitiva" como ensinam Clóvis Beviláqua, Caio Mário da Silva Pereira e Orlando Gomes, não há aplicar, em razão da interpretação literal, as causas de suspensão da prescrição previstas no art. 168, I, do CC/16 ou no art. 197, I, do CC/02.- Não obstante se reconheça a possibilidade de aplicação extensiva dos dispositivos citados, por meio de interpretação teleológica, ao prazo da usucapião, inviável utilizar desse expediente quando, em tese, não há relação afetiva familiar ou harmonia entre as partes a serem preservadas Â- fim precípua da causa de suspensão da prescrição entre os consortes.- Nessas hipóteses excepcionais, se a posse exercida por um dos cônjuges sobre o bem não decorre da mancomunhão (como acontece, e.g., na mera tolerância do outro enquanto não realizada a partilha ou somente em razão da medida de separação de corpos), mas sim de forma exclusiva em virtude do abandono pelo esposo da família e bens há mais de 20 anos, não se vê impossibilidade jurídica do pleito de usucapião entre cônjuges. (TJSC, Apelação Cível n. 2008.023470-8, Relator: Juiz Henry Petry Junior, julgado em: 26/10/2010).

O juiz relator argumenta seu voto no sentido de que, na separação de fato, se verifica a ausência de relação familiar ou harmonia conjugal. Ainda para ele, os prazos da prescrição não se aplicam, em regra, à usucapião, assim, reunindo estas duas concepções, autoriza-se o cônjuge que permaneceu no imóvel a adquirir a propriedade por meio da

⁴⁸ A proposta é a de que o prazo bienal da usucapião familiar tenha termo inicial na data da separação de fato, e não na data da separação judicial ou do divórcio do casal. (LOUREIRO, 2012, p. 772).

usucapião, tendo em vista o abandono de lar e a conseqüente separação de fato. Portanto, conclui seu voto, dizendo que:

A meu juízo, a impossibilidade de aplicação literal das causas de suspensão da prescrição ao prazo da usucapião, aliada à **ausência de relação familiar** afetiva ou harmônica entre as partes a autorizar uma interpretação extensiva teleológica do art. 168, I, do CC/16 e do art. 197, I, do CC/02, e os efeitos patrimoniais da separação de fato, **possibilitam o reconhecimento de exercício de posse *ad usucapionem*, em tese exercida exclusivamente pela demandante** (TJSC, Apelação Cível n. 2008.023470-8, Relator: Juiz Henry Petry Junior, julgado em: 11/11/2010, grifo nosso).

De tal modo, verifica-se que o abandono de lar por dois anos ininterruptos, por um dos cônjuges ou companheiros e a separação de fato ou de direito – com exceção do caso em que haja partilha de bens –, caracterizam a usucapião do bem comum do casal, podendo ser este o marco inicial da contagem do prazo.

3.1.5 Bem para moradia sua ou de sua família e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural

Para que seja alcançado o direito da usucapião especial urbana do artigo 1.240-A, do Código Civil, por um dos cônjuges ou companheiros, deve-se comprovar que o imóvel a ser usucapido é destinado à moradia do usucapiente ou de sua família, bem como que o usucapiente não seja proprietário de outro bem, seja o imóvel urbano ou rural.

Segundo Rizzardo (2013, p. 316), “as expressões “sua ou de sua família”, quer dizer que se configura necessária a utilização do imóvel como moradia do cônjuge ou companheiro, com ou sem membros da família”.

Com relação ao requisito de não ser proprietário de outro imóvel, Loureiro (2012, p. 775) leciona que “a expressão “outro” indica propriedade de um segundo imóvel além daquele cuja metade se pretende usucapir. Tal vedação à existência da propriedade sobre um segundo imóvel diz respeito somente ao período do biênio aquisitivo”.

Complementa Venosa (2012, p. 214, v. 5) que o usucapiente não pode ter imóveis urbanos ou rurais em qualquer local do território nacional, porém, caso o usucapiente seja usufrutuário de outro bem, nada impede a utilização do instituto.

Corroborando com o exposto acima, Pereira (2012, p. 133, v. 4) explica que o cônjuge ou companheiro “não pode ser proprietário de outro imóvel voltado a fins

residenciais. Assim, o ex-cônjuge ou ex-companheiro pode eventualmente ser dono de uma loja ou sala comercial e mesmo assim fazer jus ao usucapião especialíssimo”.

Por último, Ribeiro (2008, p. 954) reforça ser necessário que no terreno a ser usucapido exista uma casa construída desde o início da posse ou no curso desta. Mesmo que haja em parte desse imóvel uma utilização para fins não residenciais (bar, artesanato), mas com moradia pelo usucapiente ou de sua família, para que nada impeça que o imóvel seja usucapido.

3.1.6 Abandono de lar

O último requisito a que se chega, e que somado aos demais deverá ser comprovado pelo cônjuge ou companheiro ao requerer a aquisição da propriedade por esta modalidade de usucapião, é o abandono de lar. Pois, como se viu anteriormente, é a partir do abandono, que o ex-cônjuge ou ex-companheiro poderá se utilizar desse instituto para adquirir a propriedade integral do imóvel.

Segundo Godinho (2011 apud VOLTOLINI, 2012), o abandono de lar inserido no artigo 1.240-A, do Código Civil, é aquele que se justifica pela aquisição da quota-parte da propriedade por aquele que permaneceu no lar decorrente do abandono. E, embora não esteja expresso no artigo 1.240-A, entende-se que o abandono de lar deva se dar de forma voluntária e injustificada.

Isso significa dizer que, para Loureiro (2012, p. 777), por exemplo, a desocupação forçada do imóvel comum, determinada por decisão judicial, a utilização das medidas protetivas previstas na Lei Maria da Penha e as hipóteses nas quais os cônjuges passam anos no exterior a trabalho ou a estudo com anuência do outro, consorte, não ensejam a perda do imóvel pela via deste instituto da usucapião.⁴⁹

Assim, percebe-se que não é qualquer tipo de abandono que gera a situação jurídica preterida pelo legislador ao instaurar o artigo 1.240-A, no Código Civil, mas somente aquele voluntário (com intenção de abandonar), imotivado ou injustificado e definitivo por um lapso temporal de dois anos.

⁴⁹ Simão (2011 apud MARTINS, 2012) ainda expõe sobre o abandono de lar em face da prática de violência doméstica “não é possível utilizar-se no instituto nesse caso. Para ele se a mulher se valeu das medidas protetivas previstas na Lei Maria da Penha, não se perfectibiliza o requisito abandono por parte do marido ou companheiro”.

Sobretudo, essa caracterização não foi suficiente, e, com a inserção do artigo 1.240-A, no Código Civil, muita polêmica⁵⁰ surgiu em torno desse requisito, principalmente pelo fato de haver uma relação familiar nessa espécie de usucapião, isto é, uma relação entre cônjuges ou companheiros e não somente de caráter patrimonial, como nas outras modalidades de usucapião anteriormente tratadas.

Nesse sentido, Farias e Rosenvald (2012, p. 465) afirmam que “o abandono de lar por parte de um dos conviventes certamente é o requisito mais polêmico da usucapião pró-família”.

Ante a celeuma instaurada em torno deste requisito, autores questionam qual interpretação se deve fazer acerca da expressão “abandono de lar”, para que o cônjuge que permanecer no lar possa usucapir imóvel via artigo 1.240-A. Das palavras de Dias (2012) pode-se extrair essas indagações:

O que significa mesmo abandonar? Será que fugir do lar em face da prática de violência doméstica pode configurar abandono? E se um foi expulso pelo outro? Afastar-se para que o grau de animosidade não afete a prole vai acarretar a perda do domínio do bem? Ao depois, como o genitor não vai ser tachado de mau pelos filhos caso manifeste oposição a que eles continuem ocupando o imóvel?

Em síntese, compreende-se que o requisito “abandono de lar”, inserido pelo artigo 1.240-A, é eivado de subjetividade, ao passo que acabou por reabrir um campo de confusões e controvérsias em nosso ordenamento jurídico, tanto no âmbito do direito de família como no direito das coisas.

Desta forma, com a preocupação de que algumas questões supostamente já superadas pelo direito de família voltem entrar em evidência pelo novo instituto da usucapião, esse assunto merece destaque, sendo melhor tratado no capítulo a seguir.

⁵⁰ Autores como Gallon (2011) acreditam que tais divergências surgiram pelo fato da Lei 12.424/11 ter sido originada a partir da conversão de uma Medida Provisória (n. 514-10), sem ter-se identificado requisitos de relevância e urgência da norma, pressupostos estes fundamentais do ato normativo.

4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR CONJUGAL E POLÊMICA ACERCA DO REQUISITO “ABANDONO DE LAR”

O artigo 1.240-A, do Código Civil, tornou-se centro de intensa discussão doutrinária por diversas questões, como se viu em capítulo anterior. Sobretudo, o requisito ensejador da maior celeuma, envolvendo a referida norma, é o “abandono de lar”.

O abandono de lar tornou-se centro de discussão, pois, apesar de ser a usucapião um instituto regulado pelo direito das coisas, tradicionalmente, é indicativo de culpa pela dissolução da sociedade conjugal no direito de família.

Assim, instaurou-se tal polêmica, principalmente porque muitos autores acreditam na revogação de qualquer dispositivo que fale em culpa no direito de família, após a Emenda Constitucional n. 66/2010.

De tal modo, Guazzelli (2012) expõe que, para decretação da separação, antes de instaurado o divórcio direto pela Emenda Constitucional n. 66/2010, “ao estatuir como dever conjugal a coabitação, o abandono do lar configurava sua infração e causa de imputação de culpa”. O abandono de lar ensejava a imputação de culpa ao outro cônjuge e a consequente decretação da separação, por caracterizar causa de impossibilidade da vida em comum (infração dos deveres conjugais) e não a perda do imóvel, como trouxe o artigo 1.240-A, do Código Civil.

Assim sendo, dessa discussão acerca do requisito “abandono de lar”, surgiram correntes que tentam apaziguar os questionamentos e discutem, ao mesmo tempo, a conveniência do instituto da usucapião do artigo 1.240-A, do Código Civil.

A primeira corrente (A) se filia à tese de que a nova modalidade de usucapião traz de volta a questão da culpa nas relações familiares, questão esta que, para os autores desta corrente, já está superada pela Emenda Constitucional n. 66/2010¹. Sendo assim, eles consideram que tal instituto, por consequência, estaria infringindo a Constituição Federal, como se verá mais adiante. A segunda (B) defende que o abandono de lar exigido pela norma de direito real não tem relação com o abandono do direito de família, mas sim com o “abandono patrimonial”, do direito das coisas. Por fim, a terceira (C) acredita que o abandono de lar deve ser analisado como a saída do lar comum e a consequente despreocupação com o dever de assistência material e sustento do lar, sem levar em conta a discussão da culpa.

¹ A Emenda Constitucional n. 66, em vigor a partir de 14 de julho de 2010, trouxe ao sistema jurídico brasileiro, efetivas mudanças no que concerne à Separação e ao Divórcio. O parágrafo 6º do art.226 da Constituição Federal passou a ter a seguinte redação: “O casamento civil pode ser dissolvido pelo Divórcio”. (PEREIRA, 2012, p. 265, v. 5).

Diante das referidas controvérsias, Amorim (2011) questiona se “o abandono de lar, do art. 1.240-A, é aquele mesmo do direito de família”. Ou seja, o requisito “abandono de lar”, inserido pelo artigo 1240-A, do Código Civil, implica na discussão da culpa do direito de família? E, nesse diapasão, tal artigo ressuscitou a culpa abolida pela Emenda Constitucional n. 66/2010?

Com efeito, para responder tais questionamentos, antes de adentrar no estudo das correntes propriamente ditas, far-se-á, de forma breve, uma análise histórica da culpa no Brasil, no que diz respeito à dissolução da sociedade conjugal, para que, assim, se possa verificar como a culpa surgiu em nosso ordenamento jurídico e como foi sua incidência nas relações conjugais.

4.1 HISTÓRICO DA CULPA NO BRASIL NAS DISSOLUÇÕES DE SOCIEDADES CONJUGAIS

No tempo do império, a Igreja Católica e o Estado eram um só, de maneira que ambos comandavam a instituição das leis. Assim, em matéria de casamento, prevalecia a ideia de que “o matrimônio é um sacramento que une os cônjuges indissolúvelmente”. (PEREIRA, 2012, p. 260, v. 5).

De tal modo, consoante, leciona Klein (2001 apud WELTER, 2005, p. 47-48) que a “Igreja Católica, por meio do Direito Canônico, há vários séculos, instituiu a noção de culpa no casamento, em vista do cometimento do pecado original por Adão e Eva, que foram expulsos do paraíso.” O casamento, para a Igreja, era indissolúvel, ao passo que o divórcio era admitido em casos excepcionais, como adultério, abandono ou sevícia. Assim, ainda nos dizeres de Klein (2001 apud WELTER, 2005, p. 47-48, grifo do autor), em decorrência dessas normas, surge o “chamado *princípio da culpa*, como forma de manter edificado o casamento, que somente poderia ser desfeito mediante a comprovação de um culpado, que deveria ser punido”.

Proclamada a República, foi instituído o casamento civil, o qual manteve esse critério de indissolubilidade do casamento, que, segundo Pereira (2012, p. 260, v. 5) “sobreviveu como política legislativa na Primeira República”.

A luta pelo divórcio foi longa e não demorou muito pra que a sociedade começasse a pressionar o Estado, objetivando a edição de uma lei que permitisse o divórcio no Brasil.

De tal modo, a Emenda Constitucional n. 9, de 28.06.1977, ensejou na promulgação da Lei n. 6.515, de 26.12.1977 (Lei do Divórcio), e aboliu a indissolubilidade do casamento, revogando, ainda, os artigos 315 a 328, do Código Civil de 1916, que cuidavam da dissolução do casamento, passando a substituir o desquite por separação judicial. Sendo assim, essa lei disciplinou o divórcio e a separação judicial. (VENOSA, 2012, p. 27, v. 6).

Portanto, com o implemento da Lei do Divórcio (Lei 6.515/77), o ordenamento jurídico brasileiro passou a adotar um sistema dual de dissolução do casamento: o da separação, antigo desquite, e o do divórcio.

Sobretudo, na separação, havia a extinção da sociedade, porém o vínculo conjugal permanecia e somente se dissolvia com a morte de um dos cônjuges ou quando fosse decretado o divórcio, ou seja, ficando os separados (desquitados) proibidos de contraírem novo matrimônio até que se decretasse o divórcio. (VENOSA, 2012, p. 163, v. 6).

A dissolução da sociedade conjugal ocorre somente quando o casamento é dissolvido pelo divórcio ou pela morte de um dos cônjuges. A separação não se enquadra nas hipóteses de dissolução da sociedade conjugal tendo em vista que embora a separação colocasse termo a sociedade conjugal, ela ainda mantinha o vínculo entre os cônjuges impedindo de casar novamente. (GONÇALVES, 2012, p. 201-202, v. 6).

Nesse sentido, o atual Código Civil repetiu o artigo 2º, da Lei n. 6.615/77², em seu artigo 1.571, demonstrando, de forma taxativa, as modalidades de término da sociedade conjugal:

Art. 1.571. A sociedade conjugal termina:
I - pela morte de um dos cônjuges;
II - pela nulidade ou anulação do casamento;
III - pela separação judicial;
IV - pelo divórcio.

§ 1º O casamento válido só se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio, aplicando-se a presunção estabelecida neste Código quanto ao ausente.

§ 2º Dissolvido o casamento pelo divórcio direto ou por conversão, o cônjuge poderá manter o nome de casado; salvo, no segundo caso, dispondo em contrário a sentença de separação judicial. (BRASIL, 1977).

Dessa forma, preconiza Venosa (2012, p. 162, v. 6) que “fica bem claro que a separação judicial fazia terminar a sociedade conjugal, mas o vínculo dissolvia-se pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio”.

² Art 2º. A Sociedade Conjugal termina: I - pela morte de um dos cônjuges; II - pela nulidade ou anulação do casamento; III - pela separação judicial; IV - pelo divórcio. Parágrafo único - O casamento válido somente se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio. (BRASIL, 1977).

Ademais, nesse período de dualidade de formas de dissolução do casamento, deveria haver, em regra, conforme a Lei do Divórcio (Lei 6.515/77), a sucessividade das pretensões, ou seja, para que os cônjuges se divorciassem deveriam, primeiramente, se separar judicialmente, aí, então, passado um lapso temporal de três anos, poderiam pleitear o divórcio, ou em casos excepcionais de separação de fato por mais de cinco anos. (VENOSA, 2012, p. 163, v. 6).

Segundo Cahali (2011, p. 61), a separação e o divórcio podem ter caráter de sanção ou remédio. No primeiro caso, a sociedade conjugal termina quando um dos cônjuges imputa ao outro o cometimento de infrações graves aos deveres do matrimônio, sendo que resultaria de uma sentença de condenação ao cônjuge culpado. Nesse caso, o “divórcio e a separação representariam uma sanção indireta cominada em razão do comportamento que molesta ou perturba gravemente a sociedade familiar, tornando insuportável a vida em comum”.³

No que se refere ao caráter de remédio da separação ou do divórcio, Cahali (2011, p. 61) também expõe que este “visa dissolver legalmente uma situação provocada não intencionalmente por qualquer dos cônjuges, mas que impossibilita o convívio conjugal. [...] não se perquire a culpa de qualquer dos cônjuges”.

4.1.1 Conduta conjugal culposa

Segundo Martins (2012), a principal característica da separação-sanção, que encontra fundamento legal no artigo 1.572 do atual Código Civil, “consiste na apuração da culpa pela prática da infração matrimonial penalizando-se o cônjuge que tenha infringido culposa e gravemente alguns dos deveres do casamento, comprometendo a possibilidade da vida em comum”.

Art. 1.572. Qualquer dos cônjuges poderá propor a ação de separação judicial, imputando ao outro qualquer ato que importe grave violação dos deveres do casamento e torne insuportável a vida em comum.

§ 1º A separação judicial pode também ser pedida se um dos cônjuges provar ruptura da vida em comum há mais de um ano e a impossibilidade de sua reconstituição.

§ 2º O cônjuge pode ainda pedir a separação judicial quando o outro estiver acometido de doença mental grave, manifestada após o casamento, que torne impossível a continuação da vida em comum, desde que, após uma duração de dois anos, a enfermidade tenha sido reconhecida de cura improvável.

³ Como sanção, tem-se o divórcio fundado no adultério, na sevícia, na tentativa de morte, na conduta desonrosa, nas injúrias. Como remédio, na prolongada separação de fato, ou na enfermidade mental incurável do outro cônjuge. (CAHALI, 2011, p. 61).

§ 3º No caso do parágrafo 2º, reverterão ao cônjuge enfermo, que não houver pedido a separação judicial, os remanescentes dos bens que levou para o casamento, e se o regime dos bens adotado o permitir, a meação dos adquiridos na constância da sociedade conjugal. (BRASIL, 2002).

Assim, no instituto da separação, o cônjuge que desejasse se separar poderia imputar ao outro qualquer motivo que violasse os deveres do casamento e tornasse insuportável a vida em comum (separação-sanção). Em outras palavras, fazia-se necessária a discussão da culpa, devendo o cônjuge autor imputar ao outro a culpa pelo fim da sociedade conjugal. Os deveres dos cônjuges estão também elencados no artigo 1.566, do Código Civil, quando dispõe que: “Art. 1.566. São deveres de ambos os cônjuges: I - fidelidade recíproca; II - vida em comum, no domicílio conjugal; III - mútua assistência; IV - sustento guarda e educação dos filhos; V - respeito e consideração mútuos”. (BRASIL, 2002).

Deste modo, a violação dos aludidos deveres autorizava o cônjuge inocente a requerer a separação judicial. Nesse sentido, menciona Coelho (2012, p. 131) que “o cônjuge cujo comportamento caracterizava grave violação dos deveres do casamento e tornava insuportável a vida em comum era o culpado pela relação”.

São exemplos que podiam ensejar a grave violação dos direitos matrimoniais (separação-sanção): o adultério, a tentativa de morte, a sevícia ou a injúria grave, o abandono voluntário de lar conjugal durante um ano contínuo, a condenação por crime infamante e a conduta desonrosa. (COELHO, 2012, p. 129).

Ainda para o cônjuge culpado havia as devidas punições, quais sejam: perda do direito de pleitear alimentos, perda do direito de continuar utilizando o sobrenome do outro e, por fim, perda da guarda dos filhos menores. Destarte, as punições de perda do direito aos alimentos e do direito ao uso do nome de casado, embora de forma mitigada, ainda persistem no Código Civil, de 2002, respectivamente, nos artigos 1.704⁴, 1.578⁵, bem como os motivos que pudessem caracterizar a impossibilidade de vida em comum. (art. 1.573⁶).

⁴ Art. 1.704. Se um dos cônjuges separados judicialmente vier a necessitar de alimentos, será o outro obrigado a prestá-los mediante pensão a ser fixada pelo juiz, caso não tenha sido declarado culpado na ação de separação judicial. Parágrafo único. Se o cônjuge declarado culpado vier a necessitar de alimentos, e não tiver parentes em condições de prestá-los, nem aptidão para o trabalho, o outro cônjuge será obrigado a assegurá-los, fixando o juiz o valor indispensável à sobrevivência. (BRASIL, 2002).

⁵ Art. 1.578. O cônjuge declarado culpado na ação de separação judicial perde o direito de usar o sobrenome do outro, desde que expressamente requerido pelo cônjuge inocente e se a alteração não acarretar: I - evidente prejuízo para a sua identificação; II - manifesta distinção entre o seu nome de família e o dos filhos havidos da união dissolvida; III - dano grave reconhecido na decisão judicial. § 1º O cônjuge inocente na ação de separação judicial poderá renunciar, a qualquer momento, ao direito de usar o sobrenome do outro. § 2º Nos demais casos caberá a opção pela conservação do nome de casado. (BRASIL, 2002).

Somente a partir de 2007, com a Lei 11.441 que alterou o Código de Processo Civil, passou-se a admitir a separação consensual mediante escritura pública, desde que o casal não tivesse filhos menores ou incapazes⁷.

Assim, conclui-se que a separação podia se dar de duas maneiras, sendo amigável ou litigiosa. Caso fosse amigável, ambos os cônjuges requereriam ao juiz que decretasse o cancelamento da sociedade conjugal, e o vínculo conjugal somente se desfazia com o divórcio, passado algum tempo. No segundo caso, um dos cônjuges imputava ao outro a culpa pelo fim do matrimônio. (COELHO, 2012, p. 128).

Sobretudo, os prazos do divórcio foram cada vez mais sendo reduzidos, sendo que o artigo 226, parágrafo 6º, da Constituição Federal de 1988, passou a dispor o seguinte:

Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado. § 6º O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio, após prévia separação judicial por mais de um ano nos casos expressos em lei, ou comprovada separação de fato por mais de dois anos. (BRASIL, 1988).

Assim, se antes eram necessários três anos de separação judicial, ou cinco anos de fato para se divorciar, agora seria necessário somente um ano de separação judicial, ou dois anos de separação de fato. Tal dispositivo foi absorvido pelo Código Civil, em seu artigo 1.580⁸.

4.1.2 Emenda Constitucional n. 66/2010 e a questão da culpa

Em 14 de julho de 2010, foi aprovada a Emenda Constitucional n. 66, que deu nova redação ao artigo 226, parágrafo 6º, da Constituição da República Federativa do Brasil, passando a estabelecer que: “O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio”. (BRASIL, 1988).

⁶ Art. 1.573. Podem caracterizar a impossibilidade da comunhão de vida a ocorrência de algum dos seguintes motivos: I - adultério; II - tentativa de morte; III - sevícia ou injúria grave; IV - abandono voluntário do lar conjugal, durante um ano contínuo; V - condenação por crime infamante; VI - conduta desonrosa. Parágrafo único. O juiz poderá considerar outros fatos que tornem evidente a impossibilidade da vida em comum. (BRASIL, 2002).

⁷ Art. 1.031. A partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 2.015 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, será homologada de plano pelo juiz, mediante a prova da quitação dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, com observância dos arts. 1.032 a 1.035 desta Lei. (BRASIL, Lei 11,441, 2007, art. 1.031).

⁸ Art. 1.580. Decorrido um ano do trânsito em julgado da sentença que houver decretado a separação judicial, ou da decisão concessiva da medida cautelar de separação de corpos, qualquer das partes poderá requerer sua conversão em divórcio. § 1º A conversão em divórcio da separação judicial dos cônjuges será decretada por sentença, da qual não constará referência à causa que a determinou. (BRASIL, 2002).

Desta forma, conforme elucida Gonçalves (2012, v. 6), a “Emenda Constitucional n. 66 de 14 de julho de 2010, conhecida como “PEC do Divórcio”, deu nova redação ao parágrafo 6º do art. 226 da Constituição, retirando do texto a exigência, para o divórcio do requisito temporal e da previa separação.” Assim, para realizar o divórcio, seja ele consensual ou litigioso, basta estar casado, sem levar em conta alguma condição ou tempo anterior de separação.

Vislumbra-se, assim, segundo Glagliano e Pamplona Filho (2010 apud VAZ, 2012, p. 57), quatro fases da evolução histórica do divórcio no Brasil:

- a) a indissolubilidade absoluta do vínculo conjugal; b) a possibilidade jurídica do divórcio, com imprescindibilidade de separação judicial como requisito prévio; c) ampliação da possibilidade do divórcio, seja pela conversão da separação judicial, seja pelo seu exercício de direito; d) o divórcio como simples exercício de um direito potestativo.

Sobretudo, essa nova fase do divórcio, conforme a redação em comento, a “PEC do Divórcio”, trouxe diversos debates à tona, já que estabeleceu a possibilidade do divórcio sem fazer qualquer menção a anterior separação judicial ou de fato, suscitando, assim, a dúvida da própria permanência do instituto da separação judicial no ordenamento jurídico vigente. E, assim, questiona-se: os institutos da separação e da culpa ainda existem em nosso ordenamento jurídico após a Emenda Constitucional n. 66/2010?⁹

Segundo Tartuce (2010), “essa é uma dúvida atroz que já atormenta os aplicadores do direito até porque, no presente estágio do Direito de Família brasileiro, não se tem admitido a discussão da culpa quando do divórcio, seja ele direto ou indireto”.

Contudo, revela Martins (2012) que “o sepultamento definitivo da culpa só ocorreu para aqueles que entendem que a separação não mais existe”.

Ainda expõe Pereira (2010, p. 52, v. 5) que, com a Emenda Constitucional n. 66, eliminou-se a discussão da culpa pelo fim do casamento, ou seja, “propiciou a compreensão de que não é mais necessário fazer do fim do amor uma tragédia, ou pelo menos, uma tragédia judicial”.

Stolze e Pamplona Filho (2010 apud PEREIRA, 2012, p. 43, v. 5) também acreditam no sepultamento da culpa, sob o argumento de que “o Estado busca se afastar da intimidade do casal, reconhecendo a sua autonomia para extinguir, pela sua livre vontade, o vínculo conjugal, sem necessidade de requisitos temporais ou de motivação vinculante”.

⁹ A perquirição da culpa pela separação foi sendo cada vez mais afastada com a promulgação da Emenda Constitucional n. 66 de 2010, todavia divergências doutrinárias ainda persistem, tendo em vista a permanência dos artigos referentes à separação no nosso atual Código Civil.

A partir de agora a única modalidade de buscar o fim do casamento é o Divórcio que não mais exige a indicação da causa de pedir. Eventuais controvérsias referentes a motivos, culpa ou prazos deixam de integrar o objeto da demanda. [...] O aspecto mais significativo da mudança de paradigmas gerada pelo fim da Separação foi acabar com a injustificável interferência do Estado na vida dos cidadãos. (DIAS, 2010 apud PEREIRA, 2012, p. 266, v.5).

Pereira (2012, p. 267, v. 5) filia-se à ideia de que a separação foi extinta no ordenamento jurídico pela Emenda Constitucional n. 66/2010. Desta forma, há a interpretação de que todos os artigos referentes à separação judicial que permanecem no Código Civil deverão ser revogados, inclusive os constantes nos artigos 1.572¹⁰, e os que tratam dos deveres conjugais (art. 1.556¹¹) permanecem, porém desprovidos de alguma sanção judicial.¹²

Vaz (2012, p. 62), nesse sentido, esclarece que “o instituto está com seus dias contados, tendo em vista a necessária adequação da norma à realidade social, [...] de acordo com os valores contemporâneos predominantes, maior liberdade e autonomia, que reclama providências mais célebres do sistema”.

Do mesmo modo, preconiza Diniz (2012, p. 268, v. 5) que há quem considere que a separação não existe mais no direito brasileiro, revogando-se implicitamente todas as normas que ainda persistem em nosso ordenamento jurídico e que trate de separação. Ao passo que “os processos de separação em andamento perderam o objeto por haver impossibilidade jurídica do pedido (267, II, CC) [...]”. Assim, o juiz poderá converter em divórcio imediatamente, para não haver a extinção da ação, caso não houver expressa oposição dos cônjuges.

Numa interpretação histórica, sociológica, finalística, teleológica do texto constitucional, diante da nova redação do art.226 parágrafo 6º, da Carta Magna, sou levado a concluir que a separação judicial ou por escritura pública foi figura abolida em nosso direito, restando o divórcio que, ao mesmo tempo, rompe a sociedade conjugal e extingue o vínculo matrimonial. Alguns artigos do Código Civil que regulavam a matéria foram revogados pela superveniência da norma constitucional - que é de estatura máxima - e perderam a vigência por terem entrado em rota de colisão com o dispositivo constitucional superveniente. (VELOSO, 2012 apud GONÇALVES, 2012, p. 209, v. 6).

¹⁰ Vide página 49.

¹¹ Vide página 49.

¹² Segundo Pereira (2012, p. 270, v. 5, grifo do autor), “tratando-se de *divórcio litigioso*, havendo discordância entre os cônjuges, o processo seguirá o rito ordinário, sendo restritos os argumentos da contestação, uma vez que não cabe alegação da culpa ou decurso do prazo se separação de fato ou de direito. Salvo autorização expressa da organização judiciária dos Tribunais, em princípio a pensão alimentícia e a guarda dos filhos serão discutidas em ação própria”.

Ainda a respeito da culpa, Gonçalves (2012, p. 211, v. 6), admite que possa ser discutida, porém, não na ação de divórcio, por esta não comportar tal discussão; mas, talvez, em uma ação indenizatória por danos morais de um cônjuge contra outro ou nas hipóteses de anulabilidade do casamento por vícios de vontade, como a coação e o erro essencial sobre a pessoa do outro cônjuge.

Segundo Vaz (2011, p. 68-69), “a jurisprudência, por sua vez, já vem seguindo a mesma tendência no momento de analisar a possibilidade de compensar danos morais quando da ruptura da relação matrimonial, em virtude da culpa de um dos consortes”. E, assim, traz decisão do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar uma Apelação de Ação de Separação Judicial:

Separação judicial. Proteção da pessoa dos filhos (guarda e interesse). Danos morais (reparação). Cabimento. 1. O cônjuge responsável pela separação pode ficar com a guarda do filho menor, em se tratando de solução que melhor atenda ao interesse da criança. Há permissão legal para que se regule por maneira diferente a situação do menor com os pais. Em casos tais, justifica-se e se recomenda que prevaleça o interesse do menor. 2. O sistema jurídico brasileiro admite, na separação e no divórcio, a indenização por dano moral. Juridicamente, portanto, tal pedido é possível: responde pela indenização o cônjuge responsável exclusivo pela separação. 3. Caso em que, diante do comportamento injurioso do cônjuge varão, a Turma conheceu do especial e deu provimento ao recurso, por ofensa ao art. 159 do Cód. Civil, para admitir a obrigação de se ressarcirem danos morais. (REsp, n. 37.051-SP, Rel. Min. Nilson Naves, Terceira Turma, julgado em 17/04/2011).¹³

Por fim, Guazzelli (2012) relata que “a questão da averiguação da culpa mostra-se de todo inconveniente. De fato, a necessidade de se perquirir quem foi culpado pela causa da separação é ultrapassada e até mesmo prejudicial aos sujeitos”.

Vaz (2011, p. 60) expõe que a justificativa da edição da PEC 33/2007, que ensejou a Emenda Constitucional n. 66/2010, deixa clara a intenção de extinguir a separação judicial no ordenamento jurídico brasileiro, que assim expõe:

¹³ Encontrou-se julgado nesse sentido em nossos Tribunais antes mesmo da Emenda Constitucional n. 66/2010: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. FAMÍLIA. SEPARAÇÃO LITIGIOSA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CONHECIMENTO EM RAZÃO DA INCOMPATIBILIDADE DE RITOS. PROCEDIMENTO ORDINÁRIO. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO (CPC, ART. 292, § 2º). CULPA PELA SEPARAÇÃO DO VARÃO. ADULTÉRIO COMPROVADO. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR CARACTERIZADA. É permitida a cumulação de vários pedidos num único processo, contra o mesmo réu ou reconvinte, quando preenchidos os requisitos do artigo 292, § 1º, do Código de Processo Civil. A desobediência ao dever de fidelidade recíproca acarreta dor moral ao cônjuge enganado, autorizando a condenação do consorte infiel ao pagamento de indenização por danos morais. O valor da indenização do dano moral deve ser arbitrado pelo juiz de maneira a servir, por um lado, de lenitivo para a dor psíquica sofrida pelo lesado, sem importar a ele enriquecimento sem causa ou estímulo ao abalo suportado; e, por outro, deve desempenhar função pedagógica e séria reprimenda ao ofensor, a fim de evitar a recidiva. (TJSC – Ap. nº 2004.012615-8, Rel. Des. Luiz Carlos Freyesleben, julgado em 05.05.2005).

Não mais se justifica a sobrevivência da separação judicial, em que se converteu o antigo desquite. Criou-se, desde 1977, com o advento da legislação do divórcio, uma duplicidade artificial entre dissolução da sociedade conjugal e dissolução do casamento, como solução de compromisso entre divorcistas e antidivorcistas, o que não mais se sustenta. Impõe-se a unificação no divórcio de todas as hipóteses de separação dos cônjuges, sejam litigiosos ou consensuais. A submissão a dois processos judiciais (separação judicial e divórcio por conversão) resulta em acréscimos de despesas para o casal, além de prolongar sofrimentos evitáveis. (BRASIL, PEC n. 33/2007).

Todavia, não obstante as opiniões de que a separação foi abolida no nosso ordenamento jurídico, doutrinadores como Diniz (2012), Cahali (2011), Tartuce (2012), e outros, filiam-se à ideia de que a separação continua presente no ordenamento jurídico brasileiro, pelo menos como procedimento opcional ou facultativo. Pois, expõe Dias (2010) que, “como foi mantido o verbo "pode" há quem sustente que não desapareceu o instituto da separação, persistindo a possibilidade de os cônjuges buscarem sua concessão pelo só fato de continuar na lei civil dispositivos regulando a separação”.

Diniz (2012, p. 270, v. 5) acredita que, tendo em vista a Emenda n. 66/2010 tratar apenas do divórcio, as normas relativas à separação ainda permanecem vigentes em nosso ordenamento jurídico, apesar de que podem perder sua eficácia social. Assim sendo, tais normas estão mantidas e com plena vigência até que “seja totalmente definida a situação por lei especial, pela doutrina e pela jurisprudência, esclarecendo todas as dúvidas”. Desta forma, a autora ressalta que o instituto da separação pode ser requerido pelos cônjuges, por respeito à liberdade de escolha do casal, tendo em vista os seus interesses pessoais.

No mesmo sentido, expõe Cahali (2011, p. 75-76), pois, para ele, a Emenda Constitucional n. 66 somente propiciou aos cônjuges o divórcio direto, sem necessidade de lapso temporal, bem como a conversão da separação em divórcio. Sendo assim, o instituto da separação permaneceu vigente e inalterado, exceto para conversão em divórcio.

Do mesmo modo preconiza Tartuce (2010), cujo entendimento revela que deveria haver um sistema dual, no qual os cônjuges ficam livres para optarem por qual instituto desejam, com ou sem culpa. Assim, podendo se divorciar (sem imputar ao outro a culpa) ou se separarem (imputando culpa), atendendo a liberdade individual de cada um.

Em resumo, os filiados dessa corrente entendem que a separação deve continuar baseada em três motivos, quais sejam: a possibilidade de opção das partes no sentido de optarem pelo fim do vínculo matrimonial, ou apenas à sociedade conjugal, pela possibilidade de reconciliação e, por fim, pela questão da perquirição da culpa. (CHAVES, 2010).

Essa discussão também tomou lugar em nossos Tribunais, ao passo que, conforme jurisprudências do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, as opiniões, acerca na permanência ou não da culpa/separação após a Emenda Constitucional n. 66, também divergem.

Assim é o voto proferido pelo Relator Desembargador Luiz Fernando Boller, em julgamento de Recurso de Apelação (n. 2011.069674-0) interposto em Ação de Divórcio¹⁴:

[...] Após a alteração promovida pela Emenda Constitucional 66/2010, o divórcio passou a constituir rompimento do vínculo da sociedade conjugal **independente da discussão de culpa** pelo fim do relacionamento afetivo, dispensando-se o prévio afastamento dos consortes e, inclusive, anterior declaração judicial acerca da respectiva dissolução, de modo que não há impedimento para que, juntamente com a partilha de bens e definição da guarda dos filhos, seja fixada obrigação alimentar em benefício do cônjuge que fizer prova do seu estado de necessidade, desde que igualmente demonstrado que aquele contra quem se formula o pedido pode responder pelo encargo sem prejuízo do seu sustento próprio ou de seus familiares [...] (TJSC, Apelação Cível n. 2011.069674-0, da Capital - Continente, rel. Des. Luiz Fernando Boller, julgado em 02/02/2012, grifo nosso).

Divergente é o voto proferido, em sede de recurso de apelação, de uma ação de separação judicial, pelo relator desembargador Luiz Carlos Freyesleben, no sentido de que o divórcio apenas suprimiu o requisito temporal, permanecendo o instituto da separação no nosso ordenamento jurídico, facultando-se as partes na escolha do divórcio ou da separação.

¹⁴APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DIVÓRCIO - SENTENÇA PROLATADA APÓS A EC Nº 66/2010 - EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONJUGAL E REALIZAÇÃO DA PARTILHA DE BENS - PLEITO DE ALIMENTOS INDEFERIDO POR ALEGADA INCOMPATIBILIDADE DE PROCEDIMENTO - INSURGÊNCIA DO VARÃO, QUE AFIRMA TER DEPENDIDO ECONOMICAMENTE DA EX-ESPOSA NO PERÍODO DE 40 (QUARENTA) ANOS EM QUE PERMANECERAM CASADOS, NÃO POSSUINDO CONDIÇÕES DE ATUALMENTE PROVER O SUSTENTO PRÓPRIO - CASAL SEPARADO DE FATO POR LAPSO SUPERIOR A 4 (QUATRO) ANOS - POSSIBILIDADE DE A VERBA ALIMENTÍCIA SER FIXADA NA AÇÃO DE DIVÓRCIO - PRECARIÉDADE DO CONJUNTO PROBATÓRIO APRESENTADO NA ESPÉCIE - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO BINÔMIO NECESSIDADE-POSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA DE QUE O RECORRENTE ERA QUEM FAZIA AS TAREFAS DOMÉSTICAS E CUIDAVA DA PROLE, ENQUANTO A CÔNJUGE VIRAGO EXERCIA ATIVIDADE REMUNERADA - ALEGAÇÃO DA RECORRIDA NO SENTIDO DE QUE O EX-CONSORTE TRABALHAVA NO COMÉRCIO INFORMAL DE COISAS E ANIMAIS, AUFERINDO, AINDA, COM EXCLUSIVIDADE, O FRUTO DA LOCAÇÃO DOS BENS AMEALHADOS NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO - DÚVIDA QUANTO AO MEIO DE SUBSISTÊNCIA DO APELANTE NO PERÍODO DA SEPARAÇÃO DE FATO - PRETENSÃO QUE DEVE SER RENOVADA EM PROCEDIMENTO AUTÔNOMO, ACOMPANHADA DA RESPECTIVA PROVA - SENTENÇA REFORMADA ANTE A VIABILIDADE DA CUMULAÇÃO DO PEDIDO DE DIVÓRCIO E ALIMENTOS - PLEITO EXAMINADO EM GRAU RECURSAL, MAS, CONTUDO, JULGADO IMPROCEDENTE - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Após a alteração promovida pela Emenda Constitucional 66/2010, o divórcio passou a constituir rompimento do vínculo da sociedade conjugal independente da discussão de culpa pelo fim do relacionamento afetivo, dispensando-se o prévio afastamento dos consortes e, inclusive, anterior declaração judicial acerca da respectiva dissolução, de modo que não há impedimento para que, juntamente com a partilha de bens e definição da guarda dos filhos, seja fixada obrigação alimentar em benefício do cônjuge que fizer prova do seu estado de necessidade, desde que igualmente demonstrado que aquele contra quem se formula o pedido pode responder pelo encargo sem prejuízo do seu sustento próprio ou de seus familiares. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.069674-0, da Capital - Continente, rel. Des. Luiz Fernando Boller, julgado em: 02-02-2012).

PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. AÇÃO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL. AUTOR INTIMADO PARA MANIFESTAR-SE SOBRE A CONVERSÃO DA SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO. DISCORDÂNCIA. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. APELO DO AUTOR VISANDO À ANULAÇÃO DA SENTENÇA. CONVERSÃO. MERA FACULDADE. SOBREVIVÊNCIA DO INSTITUTO DA SEPARAÇÃO JUDICIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO. APELO CONHECIDO E PROVIDO PARA QUE A AÇÃO TENHA SEGUIMENTO NA ORIGEM. **A nova disposição constitucional (EC 66/2010) não extinguiu a possibilidade da separação, mas apenas suprimiu o requisito temporal para o divórcio, nova modalidade de extinção da sociedade conjugal** (CC/2002, art. 1571). Ademais, a Lei de Introdução ao Código Civil prescreve, em seu art. 2º, § 1º, que "A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior". Além de a Emenda Constitucional não ter revogado, expressamente, a separação judicial, não há incompatibilidade entre sua redação e o regramento infraconstitucional que prevê o instituto da separação. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.052992-0, de Forquilha, rel. Des. Luiz Carlos Freyesleben, julgado em: 22/09/2011, grifo nosso).

Por fim¹⁵, denota-se, no que concerne a questão da permanência da culpa pós Emenda Constitucional n. 66/2010, que, apesar de divergentes opiniões a respeito, tanto da doutrina quanto na jurisprudência, grande parte dos doutrinadores acredita na revogação do instituto da separação e, conseqüentemente, da culpa, especialmente após a Emenda Constitucional n. 66/2010. (AMORIM, 2011).

Nesse sentido, expõe Guazzelli (2012) que, “para a grande maioria da doutrina nacional e operadores do direito, a discussão da culpa está praticamente superada, até porque além de inócua, mostra-se prejudicial aos sujeitos que já sofrem pelo término da relação conjugal”.

Sobretudo, como se não bastasse o impasse a respeito do tema que envolve a permanência ou não da culpa pós Emenda Constitucional n. 66/2010, instituto este que, como se vê, não é algo plenamente resolvido na doutrina e jurisprudência, o legislador promulgou em 2011, uma lei que trata da possibilidade de um dos cônjuges adquirir a meação da propriedade do outro que abandonou o lar por meio da usucapião, exigindo, assim, requisito que pode remeter diretamente a discussão da culpa do direito de família. (MARTINS, 2012).

A partir daí, entrar-se-á, então, no estudo a que se propõe a presente monografia, qual seja: analisar se o requisito “abandono de lar”, instituído pela nova modalidade de usucapião, enseja o retorno da discussão da culpa do direito de família como causa do fim do relacionamento afetivo para aquisição exclusiva da propriedade comum do casal.

Assim, passar-se-á à análise dos posicionamentos advindos do requisito instituído.

¹⁵ Com a Emenda Constitucional 66/2010, é possível o divórcio, consensual ou litigioso, por mero requerimento ao juiz ou por declaração de vontades através de escritura pública (desde que seja consensual e não haja menores envolvidos), sem a necessidade de prévia separação, e a qualquer tempo.

4.2 RETORNO DO ELEMENTO CULPA PELO REQUISITO “ABANDONO DE LAR”

Os adeptos desta corrente acreditam que a usucapião, do artigo 1.240-A, do Código Civil, fez ressurgir o instituto da culpa, já superado pela Emenda Constitucional n. 66/2010.

Dias (2012) ressalta que “de forma pra lá de desarrazoada a lei ressuscita a identificação da causa do fim do relacionamento, que em boa hora foi sepultada pela Emenda Constitucional de 66/2010 que, ao acabar com a separação judicial fez desaparecer prazos e atribuições de culpas”.

Segundo Farias e Rosenvald (2012, p. 466), “[...] esta é a primeira e única espécie de usucapião em que despicienda é a investigação quanto à intenção do possuidor de ter a coisa pra si, pois o que importa é perscrutar a culpa daquele que abandonou o lar”.

Do mesmo modo, colhem-se argumentos de Silva (2012 apud MONTEIRO; MALUF, 2012, p. 156):

A nova modalidade de usucapião inserida no Código Civil pela Lei n.12.424-2011 consiste em sanção civil ao descumprimento dos deveres do casamento e da união estável. Aquele que abandona voluntária e injuriosamente o domicílio familiar, nas condições descritas neste dispositivo legal, descumpra gravemente os deveres conjugais e os deveres oriundos da união estável e fica sujeito a perda da propriedade em favor do consorte que ali permanece durante dois anos e sem oposição. Este é mais um dos artigos do Código Civil que oferece proteção ao consorte inocente e punição ao culpado pelo descumprimento dos deveres familiares, reforçando essas normas de conduta após a Emenda Constitucional n.66-2010. Recordemos que dever sem sanção não é norma de conduta, mas, sim, mera recomendação ou simples conselho, o que seria inadmissível, por ser inconstitucional, ou seja, por violar principalmente o art.226, caput, da Constituição Federal que impõe ao Estado proteção a família e, por conseguinte, aos seus membros.

Gonçalves (2012, p. 274, v. 6) ainda entende que o artigo 1.240-A, do Código Civil, ressuscita a discussão do término do relacionamento afetivo, “uma vez que o abandono deve ser voluntário, isto é, culposo, numa época em que se prega a extinção da discussão sobre a culpa para a dissolução do casamento e união estável”.

Blauth e Faria (2012), de igual sorte, entendem da mesma forma, que “o cônjuge que abandonou o lar, o “culpado” pela dissolução da sociedade conjugal, poderá sofrer uma sanção patrimonial através da perda da propriedade de sua parte no imóvel”.

Guazzelli (2012) ressalta que o artigo 1.240-A, do Código Civil, retroage, pois se volta à análise da discussão da culpa, esta que já havia sido banida pela Emenda Constitucional n. 66:

Enfim, a nova regra legal ora sob estudo, acaba por fazer renascer uma discussão que já estava praticamente banida do sistema, e nesse aspecto, representa verdadeiro retrocesso legislativo, até porque pune patrimonialmente o cônjuge- companheiro que se afastou do lar, muitas vezes justamente e por necessidade quiçá até de preservação (sua ou da família); e por outro lado, premia o cônjuge- companheiro que, em tese, teria sido “injustamente” abandonado, com a aquisição da propriedade da metade do imóvel residencial que pertence ao outro.

Corroborando com esse entendimento, Farias e Rosenvald (2012, p. 465) defendem que:

Via de consequência, ao inserir dentre os requisitos da usucapião o abandono voluntário e injustificado do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros, a Lei n. 12.424-11, resgata a discussão da infração aos deveres do casamento ou união estável. Vale dizer, em detrimento da liberdade e da constatação do fim da afetividade, avalia-se a culpa e a causa da separação, temáticas que haviam sido abolidas pela referência EC, cuja eficácia é imediata e direta [...] Se as normas anteriores a EC n. 66-10 não mais são recepcionadas pelo ordenamento, certamente as posteriores – como a que ora se discute – podem ser reputadas como ineficazes perante a ordem constitucional [...] Cria-se uma norma desproporcional, pois sob o manto da tutela patrimonial de um dos membros do ex-casal o ordenamento pratica intromissão na esfera provada da família impondo gravíssima sanção de perdimento de bens [...].

Pinheiro (2012), também partidário dessa corrente, acredita que a nova modalidade de usucapião ressuscitou o elemento culpa, “uma vez que aquele que abandonou o lar comum tentará provar que o fez por culpa do outro enquanto o que ficou no imóvel atuará em sentido contrário, desnudando-se, novamente, a intimidade do casal perante o Poder Judiciário”.

Gallon (2011) assevera que, embora a culpa esteja afastada do ordenamento jurídico, o dispositivo fez ressurgir ao Direito Civil, na medida em que obriga a revelação da intimidade dos cônjuges para que o juiz indique quem foi o culpado, quando a conduta pode ser apenas uma sintonia para pôr fim à relação.

Por fim, Freitas (2011 apud MARTINS, 2012, p. 25) expõe que os defensores dessa corrente acreditam que o dispositivo infringe a Constituição Federal, pois se volta a discutir a culpa ao término da relação afetiva, ocasionando um verdadeiro retrocesso jurídico e ofensa a outros princípios constitucionais, tais como o da intimidade. Ainda se vislumbra a criação de uma sanção patrimonial ao cônjuge ou companheiro que abandonou o lar.

4.2.1 “Abandono patrimonial” e função social da propriedade

Como se viu, no segundo capítulo, a função social da propriedade é um princípio consagrado na Constituição Federal, que incide sobre o exercício da propriedade e, apesar de ser um conceito jurídico bastante amplo, tem como escopo a melhor utilização social da propriedade, isto é, dar destinação relevante ao bem.

Sendo assim, os adeptos da segunda corrente filiam-se à ideia de que o abandono de lar, requisito da usucapião prevista no artigo 1.240-A, do Código Civil, veio apenas traduzir a ideia de um “abandono patrimonial”, não ensejando o retorno nem a discussão da culpa. Dentre os adeptos, pode-se citar: Amorim (2011), Loureiro (2012), Tartuce (2012), Pereira (2012), Rizzardo (2013), entre outros.

No mesmo sentido se manifesta Siqueira (2012), dizendo que o abandono deve ser entendido como “abandono patrimonial”, no sentido de não exercício de atos possessórios (uso, gozo, disposição ou reivindicação) sobre determinado bem, desconstituindo o *animus domini*.

No mesmo norte, compartilha Amorim (2011), que afirma que:

Colimando a pretensão social ao expurgo da culpa do direito de família e a *mens legis* voltada à Justiça Social, temos que o abandono de lar deve ser analisado sobre a vertente da função social da posse e não quanto a moralidade da culpa pela dissolução do vínculo conjugal. Ou seja, não é de se analisar se o abandono de fato caracterizou culpa, ou se a evadir-se foi legítimo ou até mesmo urgente. Buscará apenas qual dos dois permaneceu dando destinação residencial ao imóvel e pronto, independente da legitimidade da posse e do abandono.

Além disso, acrescenta o mesmo autor que, mesmo se houver o abandono do lar por motivos relevantes ou justos, como, por exemplo, em que a mulher se afasta do lar para fazer cessar a violência doméstica e, passados dois anos, não questiona a propriedade, haverá, do mesmo modo, a perda da propriedade, pois a usucapião prevista no artigo 1.240-A, do Código Civil, não exige justo título nem boa-fé. Para Amorim (2011), “adotar tese diversa, embora o resultado mais justo, necessariamente fará surgir a questão da culpa no direito de família.”

Simão (2011), nessa direção, também partilha seu entendimento:

Como toda modalidade de usucapião, a usucapião familiar exige que o proprietário deixe de praticar atos que lhe são inerentes, sejam estes atos de uso, de gozo ou de reivindicação. Abandono deve ser compreendido como efetivo não exercício de atos possessórios. Se o cônjuge ou companheiro que não residir no imóvel tomar qualquer medida judicial ou extrajudicial visando à manutenção da propriedade não se configura o abandono.

Expressa Loureiro (2012, p. 778) que esta modalidade de usucapião deverá ser “voltada para a função primordial de regularização da propriedade fundiária, minimizando o seu aspecto de sanção ao ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonaram o lar comum do casal”.

Voltolini (2012) acrescenta que:

A imputação da culpa pela dissolução do relacionamento conjugal a apenas um dos cônjuges ou companheiros é totalmente difícil, principalmente, a responsabilização pelo abandono de lar, posto que pode aquele que abandonou o lar, ter se retirado do convívio familiar, justamente para favorecer um ambiente de melhor convívio a sua família, nos casos em que permanência estava tornando a situação totalmente constrangedora e traumática. Interpretando-se positivamente, é possível analisar que o legislador apontou o critério de “abandono de lar” objetivamente, não necessitando para tanto a discussão acerca dos motivos que levaram tal atitude, mas sim, o simples e único fato do interessado ter sido abandonado por seu ex-cônjuge ou ex-companheiro.

Coadunando nessa direção, expõe Brognoli (2012) que a culpa não poderá voltar a ser discutida, pelo fato de não ser o objetivo desse artigo, ou seja, o objeto da usucapião é dar destinação ao imóvel e não contestar a culpa do cônjuge que abandonou o lar, assim, não pode haver confusão entres tais institutos.

Freitas (2012), também defensor dessa última corrente, acredita que a norma deve ser entendida como “abandono patrimonial”, pois, assim, haveria ligação com a função social da propriedade e, caso contrário, se houvesse a necessidade de se discutir a culpa, haveria conflito com o princípio da dignidade da pessoa humana. Sendo que, se fosse adotada a primeira interpretação, a qual defende o abandono patrimonial, independente de culpa, haveria harmonia entre os princípios:

Abandono aqui não se deve entender como referência ao ato ilícito caracterizado pela infração do dever de vida comum no domicílio conjugal (art.1566, II, do CC-2002). [...] Logo, não há por que duvidar de que o abandono previsto no art.1.240-A do CC-2002 seja recepcionado como ato-fato lícito caducificante. Desse importante conclusão decorre a confirmação de que a usucapião familiar não corresponde a nenhum tipo de sanção para o cônjuge que se retira do lar conjugal. Pouco importa a aferição da culpa, quer para o deferimento do divórcio e apuração de seus efeitos, quer para a concessão da usucapião sobre a outra metade da moradia. E nesse sentido, o usucapiente pode, perfeitamente, ser o “culpado” a luz da teoria clássica do direito de família. [...] Não se trata, portanto, de sanção ao cônjuge que deixa o lar, mas sim de uma forma de pôr fim ao condomínio, afastando o bem da partilha e regularizando a propriedade plena daquele que permaneceu no imóvel antes comum, não raro mantendo a guarda dos filhos. (GOUVEIA FILHO, 2011).

Conclui-se, portanto, que os partidários desta corrente defendem que o requisito “abandono” não deve ser analisado sob o prisma da discussão da culpa, mas sob aspecto de

que este requisito sempre esteve presente nas demais modalidades de usucapião, conforme visto no capítulo 2, levando-se em conta a função social da propriedade.

4.2.2 Abandono de lar e o dever de assistência

A lacuna deixada pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, referente ao requisito abandono, também se tornou presente na V Jornada de Direito Civil, realizada pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho de Justiça Federal, em março de 2012¹⁶, que demonstrou ser necessária a manifestação e interpretação acerca da expressão “abandono de lar”. Sendo assim, editou o Enunciado n. 499, que, embora não fale expressamente em culpa nem tão somente em “abandono patrimonial”, expõe que o abandono deve ser analisado cautelosamente, pois o afastamento do lar implica o descumprimento de outros deveres conjugais, tais como o dever de assistência material e o sustento do lar.

Enunciado n. 499 – A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião. (CJF, 2012).

Como justificativa para edição deste enunciado, as autoras Teixeira e Rodrigues (2012) argumentam que esta modalidade de usucapião não deve ser vista como uma punição ao cônjuge que abandonou o lar, mas sim como um meio de:

[...] corrigir desequilíbrios financeiros derivados desse abandono, em situações em que juntamente com o abandono do lar, o ex-cônjuge ou o ex-companheiro tenha descumprido objetivamente outros deveres conjugais tais como assistência material e sustento do lar, onerando unilateralmente aquele que se manteve na residência familiar.

Assim, infere-se que, além das duas correntes já explanadas acima, há quem entenda que o dispositivo não deve ser interpretado em torno da discussão da culpa, bem como não deve ser considerado tão somente o “abandono patrimonial”, mas sim a saída do lar

¹⁶ Os enunciados não expressam o entendimento do Conselho da Justiça Federal, que apenas promove o evento, menos ainda do Superior Tribunal de Justiça, mas representam o pensamento médio da maioria das respectivas comissões temáticas.

cumulada com a despreocupação com o dever de assistência material e o sustendo do lar, que, com o abandono, ficou a cargo do cônjuge que permaneceu.

Nesse aspecto, Vilardo (2012) assevera que não se pode fazer uma interpretação do abandono como no século passado, ou seja, não se pode discutir a culpa em juízo, pois as razões do casamento não alteram a decisão de se conviver sob o mesmo teto. Assim o abandono de lar, inserido pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, deve ser entendido como a saída do lar por um dos cônjuges e a sequencial despreocupação com o dever de assistência ao cônjuge que permaneceu sustentando o lar e os filhos, caso houver.

Vilardo (2012) ressalta que a aplicação desta modalidade de usucapião deve se dar de “forma a preservar o momento vivido pelo casal que se separa sem descuidar da realidade social que por vezes deixa um dos cônjuges, em regra a mulher, desamparada e com obrigação de cuidar dos filhos e sem dispor de seu imóvel na sua totalidade”.¹⁷

Desta forma, uma terceira posição se abre quanto à interpretação do requisito “abandono de lar”, filiando-se à ideia de que o abandono não deve ser interpretado como uma sanção àquele cônjuge ou companheiro que deixou o bem, mas como uma forma de corrigir os desequilíbrios financeiros decorrentes do abandono, de modo que cumulado ao requisito do afastamento do lar, houve o descumprimento do dever de assistência material ao cônjuge que permaneceu no lar e teve que manter a família e o próprio imóvel.

Após a análise de cada uma das correntes que se surgiram em torno do requisito “abandono de lar” instituído pela usucapião do artigo 1.240-A do Código Civil, observa-se que em nenhuma modalidade de usucapião exigiu-se que se inspecionassem os motivos para que alguém tenha deixado o imóvel, mas tão somente o preenchimento dos requisitos inerentes a cada espécie, no que diz respeito a prazos e posses legais e o cumprimento dos seus fundamentos, mais precisamente no que diz respeito à função social da propriedade.

Todavia, como dito, esta modalidade de usucapião, abriu uma discussão no que tange ao afloramento da culpa daquele que deixou o imóvel, discussão esta que deu ensejo à construção de três correntes doutrinárias, anteriormente abordadas.

Diante disso, verifica-se que a discussão em torno da culpa ou não do cônjuge que abandonou o lar não seria de todo modo conveniente, até por ser uma questão que já vem a tempos sendo mitigada nas relações familiares.

¹⁷ Aduz Vilardo (2012) que, “para a interrupção do prazo deve aquele que abandonou voltar a cumprir suas obrigações ou ingressar com a ação própria para partilhar os bens comuns e liberar o imóvel”.

Segundo Pinheiro e Cavalheiro (2012), haveria uma colisão com o Princípio da Vedação do Retrocesso¹⁸, implícito em nossa Constituição Federal, “por retornar a discussão da culpa, uma vez que o atual Direito de Família vem buscando uma família democrática, pautada no livre desenvolvimento da personalidade de seus componentes”.¹⁹

E, ainda consoante Okasako (2011 apud VOLTOLINI 2012), os casais discutirão acerca da culpa, ansiando imputar a um ou ao outro o motivo da ocorrência do abandono, “reascendendo o medo e a insegurança que norteiam o fim de qualquer relacionamento amoroso, colocando em evidência sentimentos e discussões ultrapassadas pelo direito de família moderno”.

Do mesmo modo, se houver a necessidade da discussão da culpa, haverá colisão, ainda, com o Princípio da Intimidade²⁰, no sentido de que o Estado deve participar da família para preservar o Princípio da Igualdade²¹, porém não pode exceder seus limites, os quais se encontram na pessoa, na sua intimidade e autonomia de vontade do sujeito.²² (GUAZZELLI, 2012). Ainda segundo Fachin (1999 apud Loureiro, 2012), haverá obrigação do cônjuge ou companheiro a revelar a intimidade do outro para que o juiz imponha quem foi o culpado da relação e, assim, expõe que “não tem sentido averiguar a culpa, com motivação de ordem íntima, psíquica, quando a conduta pode ser apenas sintonia do fim”.

Sobretudo, esta interpretação não deve encerrar por aí, pois, apesar da usucapião ter como fundamento o princípio da função social da propriedade, o “abandono de lar”

¹⁸ O princípio da vedação do retrocesso, segundo Fileti (2009, p. 177), é um princípio implícito em nosso ordenamento jurídico, sendo que “ não obstante a proibição de retrocesso social se dirija ao legislador, não se lhe impõe a prática ou a abstenção de um ato específico, não se descrevendo condutas permitidas, obrigatórias ou proibidas. Afirma-se, com efeito, que o princípio da proibição do retrocesso social é um princípio constitucional, com caráter retrospectivo, na medida em que tem por escopo a preservação de um estado de coisas já conquistado contra a sua restrição ou supressão arbitrárias.”

¹⁹ Siqueira (2012) frisa que “o princípio da vedação do retrocesso, implícito no ordenamento jurídico, obsta que a legislação recue diante de vitórias alcançadas sem que haja justificativa aceitável e suficiente”.

²⁰ O princípio da intimidade está consagrado no artigo 5º, da Constituição Federal, que assim dispõe: “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: X - **são invioláveis a intimidade**, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”. (BRASIL, 1988, grifo nosso).

²¹ Segundo Madaleno (2011, p. 43), o princípio da igualdade nas relações familiares, impede que “ocorra qualquer tratamento discriminatório entre os gêneros sexuais, muito embora precise trabalhar as diferenças sociais, econômicas e psicológicas”. Ainda expõe o autor que o “princípio da isonomia conjugal elimina todas as normas de tratamento diferenciado entre o marido e a mulher; assim como cederam lugar com a Carta da República instituições de odiosa traição sociojurídica, como a chefia masculina da família, a corriqueira administração do homem dos bens conjugais e a exclusiva representação familiar”.

²² O princípio da autonomia de vontade, de acordo com Madaleno (2011, p. 88), é aquele em que dá “liberdade de ação aos cônjuges, considerados individualmente como pessoas, conquanto não se descurem dos fundamentos basilares do seu núcleo familiar, de ponderação maior [...]”.

inserido pelo artigo 1.240 do Código Civil, não deve ser interpretado levando em conta tão somente essa previsão.

A usucapião está em sintonia com a norma constitucional do direito à moradia e à função social da propriedade, fundamentos do instituto, conforme exposto no capítulo 2. A nova modalidade do artigo 1240-A, do Código Civil, conforme o exposto no capítulo 3, está atrelada aos objetivos de sua criação, sendo que teve sua origem na Lei 12.424/2011, a qual disciplinou o programa “Minha Casa Minha Vida”, teve o intuito de proteger os cidadãos de baixa renda e dar proteção àquele cônjuge que permaneceu do lar. Deste modo, o requisito “abandono de lar” deve ser interpretado de forma a melhor atender tais particularidades.

Assim, entende-se que a corrente que se filia à ideia de que o “abandono de lar” não caracteriza uma sanção ao cônjuge que abandonou, mas uma forma de corrigir os desequilíbrios financeiros advindos desse fato, seria a mais adequada, por ser mais humanitária, indo ao encontro de nossa realidade social, ao passo que cumulado ao requisito do afastamento do lar, houve o descumprimento do dever de assistência material ao cônjuge que permaneceu no lar e teve que manter a família e o próprio imóvel. Portanto, não seria justo àquele cônjuge que abandonou o lar, mas que continua prestando assistência material ao cônjuge, de forma a sustentar o lar ou a seus filhos, ser “penalizado” com a perda do imóvel comum.

Assim, conclui-se que, conivente seria interpretar a modalidade de usucapião do artigo 1.240-A, do Código Civil, baseada na função social da propriedade cumulada com o dever de assistência material, com intuito voltado a proteger a parte hipossuficiente (cônjuge ou companheiro) que permaneceu no imóvel com o encargo de sustento da família e do bem, sendo que este desconhece o paradeiro do outro ex-consorte, e fica atrelado à partilha de bens para obtenção do domínio pleno. Sendo assim, a usucapião não seria uma sanção para o cônjuge “culpado” que abandonou o lar, conforme sustentam os autores do primeiro posicionamento, pois não há mais necessidade da discussão da culpa para extinção do casamento, mas baseia-se na justificativa de dar amparo àquele que permaneceu no lar, corrigindo desequilíbrios financeiros daquele cônjuge que ficou onerado com as despesas oriundas do imóvel e da família e demonstrou interesse ao zelar pelo imóvel.

Entretanto, enquanto perdurar a discussão doutrinária acerca do assunto, a missão de solucionar eventuais polêmicas ficará a encargo dos tribunais, por meio de jurisprudências, aplicando os entendimentos, até então existentes ao caso concreto, de forma a melhor atender a nossa realidade social e alcançar os fundamentos e objetivos do instituto.

Importante lembrar que esta modalidade de usucapião só terá aplicabilidade a partir de 16 de junho de 2013, ou seja, dois anos após a entrada em vigor da Lei que a instituiu, a Lei 12.424, de 16 de junho de 2011.²³

²³ As ações desta modalidade de usucapião só poderão ser propostas a partir de 16 de junho de 2013, ou seja, dois anos depois da publicação da Lei 12.424 de 16 de junho de 2011. Conforme enunciado n. 498 da V jornada de Direito Civil “a fluência do prazo de 2(dois) anos previsto pelo art. 1240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/11”. (CJF, 2012).

5 CONCLUSÃO

No presente trabalho monográfico, constatou-se que a usucapião é uma das formas de aquisição originária de propriedade, e tem como fundamento basilar, o princípio da função social da propriedade, isto é, garantir àquele possuidor que, efetivamente faz uso da propriedade, o direito de propriedade em si, enquanto retira do proprietário desidioso, que apesar de ter o direito sobre a coisa, não dá nenhuma destinação socioeconômica àquele bem.

Ademais, o instituto está dividido basicamente em três modalidades, as quais estão reguladas pelo Código Civil: especial, extraordinária e ordinária. Sobretudo, com a Lei 12.424/2011, mais uma forma de usucapião foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro, conhecida como usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal, representada pelo artigo 1.240-A, do Código Civil.

Trata-se de uma modalidade aplicável apenas aos cônjuges ou companheiros que possuem um imóvel comum, sendo que, havendo o abandono por um deles em um período de dois anos, o cônjuge que continuar na posse do bem poderá adquirir a parcela da propriedade comum do casal. Todavia, a inovação legislativa tem acarretado muitas discussões doutrinárias diante da imprecisão dos seus requisitos instituídos.

Percebeu-se que, somado ao requisito da posse com ânimo de dono, sem oposição, ininterrupta, direta (exercida por quem tem o contato físico com a coisa) e exclusiva (único possuidor) por um período de dois anos, o imóvel a ser usucapido deve ser urbano com área não superior a 250m². Neste último requisito, verificou-se uma celeuma instaurada, ao passo que o legislador acabou por privilegiar somente os cônjuges que residem em imóveis urbanos, ocasionando uma possível discriminação àqueles que residem em áreas rurais e passam pela mesma situação, o que, para alguns autores, seria uma ofensa ao princípio da isonomia.

Além disso, caso a área do imóvel for superior a 250m², o cônjuge só poderá propor essa modalidade de usucapião, se comprovar que sua posse delimitou-se aos 250m², casos em que pode haver certa tolerância e senso de justiça por parte do julgador.

Ademais, apesar de a norma estipular uma área urbana de 250m², tendo como propósito beneficiar as pessoas de baixa renda, concluiu-se que, não se pode negar o pleito da usucapião, baseando-se no fato de que o imóvel, objeto deste instituto, atinja valores altíssimos, ou seja, não se pode negar vigência a norma sob este argumento, até porque a norma não faz qualquer restrição nesse sentido. Assim, como justificativa para concessão da usucapião desses imóveis, estaria o princípio da função social da propriedade, no qual aquele

que pleiteia pela usucapião estaria dando utilidade ao imóvel, bem como, teria o direito de propriedade e moradia.

O imóvel deve ser, ainda, comum do casal, necessário, neste caso, observar o regime de bens adotado pelos cônjuges, que podem ser: comunhão parcial, total, participação final nos aquestos ou o da separação legal por força da Súmula 377, do STF.

Outra controvérsia identificada reside no fato da necessidade ou não de ter ocorrido o divórcio ou a dissolução de união estável. Nesse aspecto, conclui-se que a separação de fato já caracterizaria o abandono de lar, não necessitando da ruptura legal; ao passo que o abandono do lar é o marco inicial da contagem do prazo.

O bem a ser usucapido deve ser destinado à moradia dos cônjuges, ou de sua família, sendo que o mesmo não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Todavia, caso seja usufrutuário de outro bem, ou até mesmo possua outro bem destinado a fins não residenciais, nada impede a aplicação do instituto.

Por fim, o requisito gerador da maior celeuma acerca da norma foi o “abandono de lar”, de modo que provocou repercussões nos institutos do direito das coisas e no direito de família. Pelo fato de que, apesar da usucapião ser amparada pelo direito das coisas, o abandono de lar tradicionalmente é indicativo de culpa no direito de família para decretação de separação conjugal; e muitos autores acreditam na revogação de qualquer instituto que fale em culpa após a Emenda Constitucional n. 66/2010. No que diz respeito a esta última questão, ao analisar o histórico da culpa no Brasil, verificou-se uma tendência majoritária na revogação do instituto da culpa/separação, após a Emenda Constitucional n. 66/2010, apesar de que opiniões ainda divergem, não estando essa questão totalmente pacificada nas jurisprudências e doutrinas.

Sobretudo, a discussão em torno do requisito “abandono de lar”, instituído pelo artigo 1.240-A, do Código Civil, ensejou a construção de três correntes doutrinárias. Concluiu-se a partir daí, que não seria conivente a discussão da culpa daquele que abandonou o lar, até por ir de encontro com alguns princípios constitucionais, como o princípio da vedação do retrocesso, tendo em vista que, concordando com a parte majoritária da doutrina, o instituto da culpa foi abolido pela Emenda Constitucional n. 66/2010. Bem como, caso se discutisse a culpa, haveria conflito com o princípio da intimidade, indo na contramão da tendência moderna, qual seja, a menor intervenção do Estado nas relações conjugais.

Assim, levando-se em consideração o fundamento do instituto da usucapião, qual seja a função social da propriedade, somado ao direito à moradia e aos objetivos da inserção do artigo 1.240-A, do Código Civil, que seria proteger os cidadãos de baixa renda e dar

proteção aquele cônjuge que permaneceu do lar, entende-se que a corrente que se filia à ideia de que o abandono de lar deva ser interpretado como a saída do lar comum (abandono do lar), somado ao requisito de assistência material e sustento do lar, seria a mais conivente com o fim do instituto. Desta forma, haveria proteção da parte hipossuficiente (cônjuge ou companheiro) que permaneceu no imóvel com o encargo de sustento da família e do bem, e desconhece o paradeiro do outro ex-consorte, ficando atrelado à partilha de bens para obtenção do domínio pleno. Portanto, caso o cônjuge abandone o lar, mas continue prestando assistência ao outro que permaneceu de forma a dar auxílio no sustento do lar e em caso de filhos, da família, não perderá sua meação da propriedade pela usucapião, pois, além de prestar assistência material, estaria cumprindo com a função social da propriedade, mesmo distante.

Sendo assim, a usucapião não caracteriza uma sanção para o cônjuge “culpado” que abandonou o lar, conforme sustentam os autores do primeiro posicionamento, mas se baseia na justificativa de dar amparo àquele que permaneceu no lar, corrigindo desequilíbrios financeiros daquele cônjuge que ficou onerado com as despesas oriundas do imóvel e da família e demonstrou interesse ao zelar pelo imóvel.

Certo é que muitas indagações surgiram em torno do tema, mas é imperativo a maturação do mesmo, por meio de aplicações nos casos concretos, para que, assim, se possa vislumbrar caminhos a serem tomados.

Sobretudo, enquanto perdurar a discussão doutrinária acerca do assunto, a missão de solucionar eventuais polêmicas ficará a encargo dos tribunais, por meio de jurisprudências, aplicando os entendimentos até então existentes ao caso concreto, de forma a melhor atender a nossa realidade social e alcançar os fundamentos do instituto, sempre honrando o senso de justiça.

Por fim, ressalta-se que a presente pesquisa não teve como intuito buscar uma única solução para a polêmica instaurada em torno do requisito “abandono de lar”, mas sim compartilhar as impressões e controvérsias que se instauraram acerca da recente modalidade de usucapião inserida no ordenamento jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

AMORIM, Ricardo Henrique Pereira. **Primeiras impressões sobre a usucapião especial urbana familiar e suas implicações no Direito de Família**. JurisWay, 22 ago. 2011. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=6405>. Acesso em: 5 out. 2012.

ARAÚJO, Fabio Caldas. **O usucapião no âmbito material e processual**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

BLAUTH, Taís Fernanda; FARIA, Claudia Maria Petry de. **Usucapião Por Abandono Familiar**. 2012. Disponível em: <<http://www.feevale.br/site/hotsite/tpl/86/arquivos/4-2-2012/10%20-%20USUCAPI%C3%83O.pdf>>. Acesso em: 5 abr. 2013.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 10 maio 2012.

_____. **Lei n. 6.515, de 26 de dezembro de 1977**. Regula os casos de dissolução da sociedade conjugal e do casamento, seus efeitos e respectivos processos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6515.htm>. Acesso em: 5 maio 2013.

_____. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 1 maio 2013.

_____. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em: 20 mar. 2013.

_____. **Lei n. 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. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm>. Acesso em: 9 jun. 2012.

_____. **Proposta de emenda à constituição nº 33, de 2007 (PEC)**. Altera o § 6º do art. 226 da Constituição Federal, para supressão do instituto da separação judicial. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=347707>. Acesso em: 05 jun. 2013

_____. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Quarta Câmara de Direito Civil. Apelação Cível n. 2007.059563-4. Relator: Eládio Torret Rocha. Criciúma. Julgado em: 13 maio 2010. Disponível em: <http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/busca.do#resultado_ancora>. Acesso em: 01 mar. 2013

_____. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Terceira Câmara de Direito Civil. Apelação Cível n. 2008.023470-8. Relator Henry Petry Junior. São João Batista. Julgado em: 26 out. 2010. Disponível em: <http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/busca.do#resultado_ancora>. Acesso em: 01 mar. 2013

_____. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Segunda Câmara de Direito Civil. Apelação Cível n. 2008.082522-4. Relator: Sérgio Izidoro Heil Porto União. Julgado em: 02 dez.2010. Disponível em: <http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/busca.do#resultado_ancora>. Acesso em: 01 mar. 2013

_____. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Segunda Câmara de Direito Civil. Apelação Cível n. 2004.012615-8. Relator: Luiz Carlos Freyesleben. Palhoça. Julgado em: 05 maio. 2005. Disponível em: <http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/busca.do#resultado_ancora>. Acesso em: 01 mar. 2013

_____. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Quarta Câmara de Direito Civil. Apelação Cível n. 2011.069674-0. Relator: Luiz Fernando Boller. Capital – Continente. Julgado em: 02 fev.2012. Disponível em: <http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/busca.do#resultado_ancora>. Acesso em: 01 mar. 2013

_____. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Segunda Câmara de Direito Civil. Apelação Cível n. 2011.052992-0. Relator: Luiz Carlos Freyesleben. Forquilha. Julgado em: 22 set. 2011 Disponível em: <http://app.tjsc.jus.br/jurisprudencia/busca.do#resultado_ancora>. Acesso em: 01 mar. 2013

_____. **Superior Tribunal de Justiça**. Quarta Turma. Recurso Especial n. 1.065.209. Relator: Ministro João Otávio De Noronha. Julgado em: 8 jun. 2010. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=979243&nreg=200801227947&dt=20100616&formato=HTML>>. Acesso em: 01 mar. 2013

_____. **Superior Tribunal de Justiça**. Terceira Turma. Recurso Especial n.37.051. Relator: Ministro Nilson Navaes. Julgado em: 17 abr. 2011. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp>>. Acesso em: 01 mar. 2013

_____. **Supremo Tribunal Federal**. Súmula 377. Brasília, DF. 1964. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=377.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>>. Acesso em: 01 mar. 2013.

BROGNOLI, Alexandre. **Usucapião Familiar**. Disponível em: http://www.phmp.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=928:usucapiao-familiar&catid=41:artigos&Itemid=173. Acesso em: 25 abr.2013

CAHALI, Yussef Said. **Separações Conjugais e Divórcio**. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

CHAVES, Marianna. **PEC do Divórcio - Consagração da autonomia da vontade**. 2010. Disponível em: <<http://www.ibdfam.org.br/?artigos&artigo=591>>. Acesso em: 20 abr. 2013.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

_____. **Curso de Direito Civil**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários. **Jornadas de direito civil I, III, IV e V**: enunciados aprovados. Brasília: 2012 Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2013.

DIAS, Maria Berenice. **Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?** 2012. Disponível em: <http://www.mariaberenice.com.br/uploads/usucapi%E3o_e_abandono_do_lar.pdf>. Acesso em: 5 mar. 2013.

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

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito de Família**. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5.

EHRHARDT JR, Marcos. **Temos um novo tipo de usucapião, criado pela Lei 12.424/11: problemas à vista**. 2011. Disponível em: <<http://www.marcosehrhardt.adv.br/index.php/blog/2011/06/24/temos-um-novo-tipo-de-usucapiao-criado-pela-lei-1242411-problemas-a-vista>>. Acesso em: 5 abr. 2013.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Rio de Janeiro: JusPodivm, 2012. v. 5.

FILETI, Narbal. **A fundamentalidade dos Direitos Sociais e o Princípio da Proibição do Retrocesso Social**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2009.

FREITAS, Douglas Philips. **Usucapião e Direito de Família**. Comentários ao art, 1240-A do Código Civil. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/20060/usucapiao-e-direito-de-familia>>. Acesso em: 22 mar. 2013.

GALLON, Leandro Ambros. **Reflexões sobre a inconstitucional usucapião instituída com as alterações do Programa “Minha Casa, Minha Vida”**. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/21136/reflexoes-sobre-a-inconstitucional-usucapiao-instituida-com-as-alteracoes-do-programa-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 20 mar. 2013.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito de Família**. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 6.

_____. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5.

GOUVEIA FILHO, Roberto P. Campos. **Primeiras Considerações Acerca da Nova Usucapião Familiar**. Disponível em: <http://blogpontesdemiranda.blogspot.com.br/>. Acesso em: 20 mar.2013

GUAZZELLI, Mônica. Usucapião por Abandono de Lar Conjugal: Repercussões no Direito de Família. **Revista Brasileira de Direitos de Família e Sucessões**, v. 14, n. 28, p. 27, jun./jul. 2012.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Observações sobre a representação no código de 2002**. In: LOTUFO, Renan; MARTINS, Fernando Rodrigues; NANNI, Giovanni Ettore. Temas relevantes do direito civil contemporâneo: reflexões sobre os 10 anos de código civil. São Paulo: Atlas, 2012.

MADALENO, Rolf. **Curso de direito de família**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

MARTINS, Fernanda da Silva. **A usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal: à volta da culpa**. Rio Grande do Sul, 2012. Disponível em: <http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2012_1/fernanda_martins.pdf>. Acesso em: 10 out. 2012.

MAZZA, Luciana Vasconcelos; MAMEDE, Juliana Maria Borges. Usucapião social. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XV, n. 100, maio 2012. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11634&revista_caderno=7>. Acesso em: 10 set. 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. v. 4.

_____. **Instituições de direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. v. 5.

PEREIRA, Rodrigo da Cunha. **Divórcio: teoria e prática**. Rio de Janeiro: GZ, 2010.

PINHEIRO, Rosalice Fidalgo; CAVALHEIRO, Joelma Isamáris. **Entre o “nó” e o “ninho”:** notas sobre a usucapião familiar em face o direito fundamental à moradia. 2012. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=ac796a52db3f16bb>>. Acesso em: 5 maio 2013.

PINHEIRO, Raphael Fernando. **Usucapião por abando de lar:** a volta da culpa? 2012. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12261>. Acesso em: 5 maio 2013.

RIBEIRO, Silvério Benedito. **Tratado de Usucapião.** 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

SANTOLINI, Ricardo Benevenuti. **Usucapião familiar:** comentários à Lei 12424/11 e a alteração no código civil brasileiro. 2013. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/pdf/cj041836.pdf>>. Acesso em: 2 fev. 2013.

SIQUEIRA, Heidy Cristina Boaventura. Usucapião especial urbano por abandono de lar: comentários ao artigo 1240-A do Código Civil Brasileiro. **Revista Síntese Direito Imobiliário**, v. 14, n. 28, p. 27, set./out. 2012.

SIMÃO, José Fernando. **Usucapião familiar:** problema ou solução? 2011. Disponível em: <<http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2011/07/artigo-de-jose-fernando-simao-sobre.html>>. Acesso em: 18 mar. 2013.

SOUZA, Marcelo Agamenon Goes de; MANOEL, Vinícius. **Usucapião “familiar” ou usucapião especial urbana por abandono de lar.** *Consulex*, Brasília, DF, ano XVI, n. 373, ago. 2012.

TARTUCE, Flávio. **Debate - A PEC do Divórcio e a Culpa:** Possibilidade. 2010. Disponível em: <<http://www.ibdfam.org.br/artigos/detalhe/579>>. Acesso em: 20 maio 2013.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil:** Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2012.

TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado; RODRIGUES, Renata de Lima. **V Jornada De Direito Civil-** Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília : CJP, 2012. Disponível em: <http://www.jf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/jornadas-cej/v-jornada-direito-civil/VJornadadireitocivil2012.pdf>. Acesso em: 05 mar.2013.

VAZ, Caroline. **A compensação dos danos morais no divórcio, após a EC n. 66 de 13 de julho de 2010.** In: BOECKEL, Fabricio Dani de; ROSA, Karin Regina. *Direito de Família: em perspectiva interdisciplinar.* Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** Direito das Coisas. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012. v. 5.

_____. **Direito Civil:** Direito de Família. São Paulo: Atlas, 2012. v. 6.

VILARDO, Maria Aglaé Tedesco. **Usucapião Especial e Abandono de lar**: Usucapião entre Ex-Casal. **Magister OnLine**, n. 27, abr./set. 2012. Disponível em: <<http://www.magisteronline.com.br/mgstrrf/Ipext.dll/infobase/1664/2757/23fb/23ff;f=templates&fn=document-frame.htm&2.0#JD DoutrinaFam%EDlia27-3/>>. Acesso em: 20 ago. 2012.

VILSON, Leonel; MOTTA, Alexandre de Medeiros. **Ciência e pesquisa**: livro didático. 2. ed. rev. atual. Palhoça: Unisul Virtual, 2007.

VOLTOLINI, Gabriela C. Buzzi. **A nova forma de aquisição de propriedade**: Usucapião Familiar. 2012. Disponível em: <<http://www.ibdfam.org.br/novosite/artigos/detalhe/838>>. Acesso em: 10 out. 2012.

WELTER, Imiro Pedro. **A secularização da culpa no Direito de Família**. 2005. Disponível em: <http://www.mundojuridico.adv.br/sis_artigos/artigos.asp?codigo=612>. Acesso em: 29 maio 2013.

ANEXOS

ANEXO A – Lei n. 12.424/2011

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. Citado por 30

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

Art.1o Os

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

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

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

II - o Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR.

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

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

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

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

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

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

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

"Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira:

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

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

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

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

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

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

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

"Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos:

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

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

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

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

e

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

§ 3o O Poder Executivo federal definirá:

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

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

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

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

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

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

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

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

"Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos.

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

I - (revogado);

III - (revogado);

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

"Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:

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

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

§ 4º Na hipótese do § 3º:

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

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

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

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

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

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

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

"Art. 13. Nas operações de que trata o art. 11, poderá ser concedido subvenção econômica, no ato da contratação do financiamento, com o objetivo de:

I - facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial;

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

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

"Art. 14. Em casos de utilização dos recursos de que trata o art. 11 em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto no art. 13, será exigida a devolução ao

erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei." (NR)

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

§ 1º (Revogado).

"Art.20

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

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

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

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

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

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

III - (revogado).

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. (Revogado).

I - (revogado);

II - (revogado)." (NR)

"Art. 47.

VII -

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

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

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

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

"Art. 50.

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

"Art.51.....

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

"Art.53

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

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

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

"Art.54.

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

"Art.56.

§1o

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

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

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

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

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

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

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

- I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
- III - domínio público." (NR)

"Art. 57.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56.

§ 5º (Revogado).

"Art.58.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia." (NR)

"Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

- I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.
- III - (revogado).

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado." (NR)

"Art. 60.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião." (NR)

"Art.65;

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979." (NR)

"Art.73.

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência." (NR)

"Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

§ 1o Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no caput;

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.

§ 2o Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1o deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros.

§ 3o Nas operações em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, os agentes financeiros poderão dispensar a contratação de seguro de que trata o caput, nas hipóteses em que os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel estejam garantidos pelos respectivos fundos.

§ 4o Nas operações de financiamento na modalidade de aquisição de material de construção com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de danos físicos ao imóvel.

§ 5o Nas operações de financiamento de habitação rural, na modalidade de aquisição de material de construção, com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário nos casos em que estes riscos contarem com outra garantia." (NR)

"Art. 80. Até que a quantidade mínima a que se refere o inciso I do § 1o do art. 79 desta Lei seja regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional, os agentes financeiros poderão oferecer apenas uma apólice ao mutuário." (NR)

"Art. 82. Fica autorizado o custeio, no âmbito do PMCMV, da aquisição e instalação de equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo de água em moradias.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos com recursos do FAR, poderão ser financiados também equipamentos de educação, saúde e outros equipamentos sociais complementares à habitação, nos termos do regulamento." (NR)

Art. 2o A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 5o-A, 6o-A, 6o-B, 43-A, 44-A, 60-A, 71-A, 73-A, 79-A, 81-A, 82-A, 82-B e 82-C:

"Art. 5º-A. Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público." "Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos transferidos ao FAR e ao FDS, conforme previsto no inciso II do art. 2o, ficam condicionadas a:

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário.

§ 1o Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o caput, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio.

§ 2o É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1o pelo condomínio a que estiverem vinculadas.

§ 3o Será dispensada, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I, bem como a cobertura a que se refere o inciso III do caput, nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR, quando estas operações forem vinculadas a intervenções de urbanização de assentamentos precários, saneamento integrado, manejo de águas pluviais e prevenção de deslizamento de encostas que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais, desde que tais intervenções:

I - sejam executadas por meio de transferência obrigatória de recursos de que trata o art. 1o da Lei no 11.578, de 26 de novembro de 2007; ou

II - sejam financiadas por meio de operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento." "Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2o, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de 15% (quinze por cento) do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento, considerado o limite de 100 (cem) unidades habitacionais por Município.

§ 1o O Poder Executivo federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos:

I - valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário;

II - remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas;

III - quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e

IV - tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente.

§ 2o As operações de que trata o caput poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito que tenham entre seus objetivos o financiamento habitacional a seus cooperados, desde que tais instituições e agentes financeiros sejam especificamente autorizados a operar o programa pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências.

§ 3o Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros." "Art. 43-A. (VETADO)." "Art. 44-A. Nos atos registrares relativos ao PMCMV, o prazo para qualificação do título e respectivo registro, averbação ou devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia.

§ 1o Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do servidor responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

§ 2o Reingressando o título dentro da vigência da prenotação, e estando em ordem, o registro ou averbação será feito no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3o Em caso de inobservância do disposto neste artigo, será aplicada multa, na forma do inciso II do caput do art. 32 da Lei no 8.935, de 18 de novembro de 1994, com valor mínimo de 20% (vinte por cento) dos respectivos emolumentos, sem prejuízo de outras sanções

cabíveis." "Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973." "Art. 71-A. O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1o Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2o O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei no 11.481, de 31 de maio de 2007." "Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, com renda familiar mensal inferior a R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, não se lhes aplicando o disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 -Código Civil.

§ 1o O contrato firmado na forma do caput será registrado no registro de imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge.

§ 2o Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos." "Art. 79-A. Para construção, reforma ou requalificação de imóveis no âmbito do PMCMV, a Caixa Econômica Federal fica autorizada a adquirir, em nome do FAR, e pelo prazo necessário à conclusão das obras e transferência da unidade construída aos beneficiários do programa:

I - os direitos de posse em que estiver imitado qualquer ente da Federação a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, conforme comprovado mediante registro no cartório de registro de imóveis competente; e

II - os direitos reais de uso de imóvel público, de que trata o art. 7o do Decreto-Lei no 271, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 1o A aquisição prevista no inciso I do caput será condicionada ao compromisso do ente público de transferir o direito de propriedade do imóvel ao FAR, após o trânsito em julgado da sentença do processo judicial de desapropriação.

§ 2o A transferência ao beneficiário final será condicionada ao adimplemento das obrigações assumidas por ele com o FAR.

§ 3o A aquisição prevista no inciso II do caput somente será admitida quando o direito real de uso for concedido por prazo indeterminado.

§ 4o Os contratos de aquisição de imóveis ou de direitos a eles relativos pelo FAR serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados no registro de imóveis competente." "Art. 81-A. Os limites de renda familiar expressos nesta Lei constituem valores máximos, admitindo-se a atualização nos termos do § 6o do art. 3o, bem como a definição, em regulamento, de subtetos de acordo com as modalidades operacionais praticadas." "Art. 82-A. Enquanto não efetivado o aporte de recursos necessários às subvenções econômicas de que tratam os incisos I e II do art. 2o e o art. 11 desta Lei, observado o disposto na lei orçamentária anual, o agente operador do FGTS, do FAR e

do FDS, que tenha utilizado as disponibilidades dos referidos fundos em contratações no âmbito do PMCMV, terá direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa Selic." "Art. 82-B. O PMCMV, nos termos do art. 1o desta Lei, tem como meta promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1o de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014, das quais, no mínimo, 220.000 (duzentas e vinte mil) unidades serão produzidas por meio de concessão de subvenção econômica na forma do inciso I do § 1o do art. 6o-B, nas operações de que trata o inciso III do caput do art. 2o, a beneficiários finais com renda de até R\$(mil, trezentos e noventa e cinco reais), respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais.

Parágrafo único. As diretrizes para a continuidade do programa poderão ser complementadas no plano nacional de habitação a ser apresentado pelo Poder Executivo federal mediante projeto de lei." "Art. 82-C. Para o exercício de 2011, a União fica autorizada a utilizar os recursos previstos nos arts. 2o, 5o, 12, 18 e 19 desta Lei."

Art. 3o O § 3o do art. 1o da Lei no 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.1o.....

§ 3o Fica facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa." (NR)

Art. 4o Os arts. 167, 176, 205, 213, 221, 235, 237-A e 290-A da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art.67.

I -

36. da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;

42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009;

27. da extinção da legitimação de posse;

28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

29. da extinção da concessão de direito real de uso." (NR)

"Art. 176.

§ 8o O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior." (NR)

"Art.205.

Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo." (NR)

"Art.213.

§11.

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos;

III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

IV - a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009; e

V - o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do caput, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais." (NR)

"Art.221.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

§ 1o Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas.

§ 2o Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis." (NR)

"Art.235.

III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal.

§ 1o Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233.

§ 2o A hipótese de que trata o inciso III somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação.

§ 3o Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse." (NR)

"Art.237-A.

§ 1o Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos." (NR)

"Art.290-A.

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade.

§ 1o O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2o (Revogado)." (NR)

Art. 5o A Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 195-A e 195-B e do Capítulo XII do Título V, com os arts. 288-A, 288-B, 288-C, 288-D, 288-E, 288-Fe 288-G:

"Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo

urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;

III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e

IV - planta de parcelamento assinada pelo loteador ou aprovada pela prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese deste não ter sido inscrito ou registrado.

§ 1o Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

§ 2o Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3o Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937.

§ 4o Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.

§ 5o A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público." "Art. 195-B. Os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 195-A.

§ 1o Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5o do art. 195-A.

§ 2o O Municipiopodera realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imoveis competente a abertura de matricula de imoveis urbanos situados nos limites do respectivo territorio municipal." "

CAPITULO XII

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA"

"Art. 288-A. O registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, deverá ser requerido diretamente ao Oficial do registro de imóveis e será efetivado independentemente de manifestação judicial, importando:

I - na abertura de matrícula para a área objeto de regularização, se não houver;

II - no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e

III - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária.

§ 1o O registro da regularização fundiária poderá ser requerido pelos legitimados previstos no art. 50da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, independentemente de serem proprietários ou detentores de direitos reais da gleba objeto de regularização.

§ 2o As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

§ 3o O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária poderá ser cancelado, parcialmente ou em sua totalidade, observado o disposto no art. 250.

§ 4o Indepe da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro:

I - da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia; e

II - do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979 que não possuir registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009." "Art. 288-B. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à totalidade da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas." "Art. 288-C. A planta e o memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público." "Art. 288-D. A averbação da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nos arts. 56 e 57 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e será feita mediante requerimento do poder público dirigido ao registro de imóveis responsável pela circunscrição imobiliária na qual o imóvel estiver situado.

§ 1o Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento previsto no art. 57 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, será feito no registro de imóveis que contiver a maior porção da área demarcada.

§ 2o O requerimento de que trata o caput deverá ser acompanhado do auto de demarcação urbanística, instruído com os documentos relacionados nos incisos I a III do § 1o do art. 56 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3o Recepcionado o auto de demarcação urbanística, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 4o Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada para apresentar impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo a notificação ser feita:

I - pessoalmente;

II - por correio, com aviso de recebimento; ou

III - por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 5o No caso de o proprietário ou de os confrontantes não serem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para notificação na forma estabelecida no § 4o, disso o oficial deverá comunicar o poder público responsável pelo procedimento para notificação nos termos dos §§ 2o e 3o do art. 57 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 6o Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7o O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 8o Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9o Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada." "Art. 288-E. Nas hipóteses de curso do prazo sem impugnação ou de superação da oposição ao procedimento, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pelo auto, devendo ser informadas:

I - a área total e o perímetro correspondente ao auto de demarcação urbanística;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 1o Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula nos termos do art. 228, devendo esta refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 2o Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 1o, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 3o Na hipótese de que trata o § 1o do art. 288-D, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas.

§ 4o A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2o do art. 225.

§ 5o Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação do memorial descritivo da área não abrangida pelo auto, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido." "Art. 288-F. O parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser registrado na matrícula correspondente.

§ 1o O registro do parcelamento implicará a imediata abertura de matrícula para cada parcela, inclusive daquelas referentes a áreas destinadas ao uso público, nos termos do

§ 2o do art. 288-A.

§ 2o Os documentos exigíveis para o registro do parcelamento, conforme o caso, são aqueles relacionados nos incisos I a IV do art. 65 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3o O registro do parcelamento independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979." "Art. 288-G. Na hipótese de procedimento de demarcação urbanística, o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social será feito em todas as matrículas nas quais o auto de demarcação urbanística estiver averbado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

§ 1o No procedimento de demarcação urbanística, admite-se o registro de parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária ainda que a área parcelada, correspondente ao auto de demarcação urbanística, supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no

§ 2o do art. 225.

§ 2o Nas matrículas abertas para cada parcela deverão constar, nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto e a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167.

§ 3o Nas matrículas abertas para as áreas destinadas a uso público, deverá ser observado o mesmo procedimento definido no § 2o.

§ 4o O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente."

Art. 6o O parágrafo único do art. 22 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.22.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio." (NR)

Art. 7o Os arts. 31 e 32 da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passam a vigorar acrescidos dos seguintes dispositivos:

"Art.31.

c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente." (NR)

"Art. 32.

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas a, b, c, f e o deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4o, 5o e 6o do art. 26 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979." (NR)

Art. 8o O § 6o do art. 47 da Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991, passa a vigorar acrescido da seguinte alínea e:

"Art. 47.

§ 6o

e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009." (NR)

Art. 9o A Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.240-A:

"Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2o (VETADO)." (NR)

Art. 10. Nas operações no âmbito do PMCMV protocoladas nos agentes financeiros até 1o de dezembro de 2010, poderá ser assegurada a aplicação das regras de contratação então vigentes, nos termos do regulamento.

Art. 11. Fica instituído o cadastro nacional de beneficiários de programas habitacionais urbanos ou rurais e de regularização fundiária em áreas urbanas, promovidos pelo poder público, nos quais tenham sido concedidos, com recursos públicos, materiais ou financeiros, incentivos de qualquer natureza, que possam ser considerados como subsídio.

§ 1o O cadastro de que trata o caput reunirá informações da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e será implantado progressivamente, nos termos do regulamento.

§ 2o A adesão dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ao cadastro previsto no caput é condição para o repasse de recursos da União ou por ela geridos direcionados a programas habitacionais ou de regularização fundiária em áreas urbanas.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13. Ficam revogados:

I - o § 1º do art. 18, os §§ 1o, 2o, 3o, 4o e 5o do art. 19, o § 5o do art. 57 e o art. 70 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009;

II - o art. 2o da Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e

III - a partir de 31 de dezembro de 2011, os arts. 5o e 12, o caput e o § 2o do art. 18 e o caput do art. 19 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

Brasília, 16 de junho de 2011; 190o da Independência e 123o da República.

DILMA ROUSSEFF

José Eduardo Cardozo

Guido Mantega

Miriam Belchior

Mário Negromonte

Luis Inácio Lucena Adams

Este texto não substitui o publicado no DOU de 17.6.2011 e republicado em 20.6.2011

ANEXO B – Lei n. 11.977

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009.

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV

Seção I

Regulamento

Da Estrutura e Finalidade do PMCMV

Art. 1º ~~O Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV compreende:-~~

~~I – o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU;~~

~~II – o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR;~~

~~III – a autorização para a União transferir recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial –~~

~~FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS; (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~IV – a autorização para a União conceder subvenção econômica tendo em vista a implementação do PMCMV em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes; (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~V – a autorização para a União participar do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab; e (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~VI – a autorização para a União conceder subvenção econômica ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos e compreende os seguintes subprogramas: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I – o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II – o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I – família: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II - imóvel novo: unidade habitacional com até cento e oitenta dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo Federal destinado a prover recursos às instituições financeiras e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~IV - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~V - agricultor familiar: aquele definido no art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~VI - trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - o Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

IV - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

V - agricultor familiar: aquele definido no caput, nos seus incisos e no § 2º do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

VI - trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 2º O PMCMV tem como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos, que residam em qualquer dos Municípios brasileiros.

Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

II - transferirá recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social FDS de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até cinquenta mil habitantes; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

IV - participará do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

V - concederá subvenção econômica através do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Parágrafo único. Para o exercício de 2011, a União fica autorizada a utilizar, além dos recursos previstos nos incisos deste artigo, os valores previstos no arts. 5º, 12, 18 e 19 da Lei nº 11.977, de 2009. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - transferirá recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social FDS de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - participará do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, mediante integralização de cotas e transferirá recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; (Redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 2012)

II - participará do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), mediante integralização de cotas e transferirá recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)

III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

IV - participará do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

V - concederá subvenção econômica por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º A aplicação das condições previstas no inciso III do caput dar-se-á sem prejuízo da possibilidade de atendimento aos Municípios com população entre 20.000 (vinte mil) e 50.000 (cinquenta mil) habitantes por outras formas admissíveis no âmbito do PMCMV, nos termos do regulamento. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º O regulamento previsto no § 1º deverá prever, entre outras condições, atendimento aos Municípios com população urbana igual ou superior a 70% (setenta por cento) de sua população total e taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo Estado. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 3º Para a definição dos beneficiários do PMCMV, devem ser respeitadas, além das faixas de renda, as políticas estaduais e municipais de atendimento habitacional, priorizando-se, entre os critérios adotados, o tempo de residência ou de trabalho do candidato no Município e a adequação ambiental e urbanística dos projetos apresentados.~~

~~Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 3º Para a definição dos beneficiários do PMCMV, devem ser respeitadas, além das faixas de renda vigentes na data da solicitação dos benefícios, as políticas estaduais e municipais de atendimento habitacional, priorizando-se, entre os critérios adotados, o tempo de residência ou de trabalho do candidato no Município e a adequação ambiental e urbanística dos projetos apresentados. (Redação dada pela Lei nº 12.350, de 2010)~~

~~I - comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até dez salários mínimos; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II - faixas de renda definidas pelo Poder Executivo Federal para cada uma das modalidades de operações; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~IV - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I - comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II - faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~IV - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~V - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

§ 1º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

I - a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II - a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social;

III - a implementação pelos Municípios dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade.

§ 2º (VETADO)

~~§ 3º Terão prioridade como beneficiários os moradores de assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda que, em razão de estarem em áreas de risco ou de~~

~~outros motivos justificados no projeto de regularização fundiária, excepcionalmente tiverem de ser relocados, não se lhes aplicando o sorteio referido no § 2º.~~

~~§ 3º O Poder Executivo Federal definirá: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II os limites de renda familiar, expressos em moeda corrente; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~III a periodicidade de atualização desses limites. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 4º Além dos critérios estabelecidos no caput, os Estados, Municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Poder Executivo Federal. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 5º Os Estados, Municípios e Distrito Federal que aderirem ao PMCMV serão responsáveis pela execução do trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 3º O Poder Executivo federal definirá: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I - os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

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

~~§ 4º Além dos critérios estabelecidos no caput, os Estados, Municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Poder Executivo federal. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 5º § 5º Os Estados, Municípios e Distrito Federal que aderirem ao PMCMV serão responsáveis pela execução do trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 6º Na atualização dos valores adotados como parâmetros de renda familiar estabelecidos nesta Lei deverão ser observados os seguintes critérios: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~III - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

Seção II

Regulamento

Do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU

~~Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU tem como objetivo subsidiar a produção e a aquisição de imóvel para os segmentos populacionais com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos.~~

~~§ 1º Incluem-se entre as ações passíveis de serem realizadas no âmbito do PNHU:-~~

~~I— produção ou aquisição de novas unidades habitacionais em áreas urbanas; (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II— (VETADO);~~

~~III— requalificação de imóveis já existentes em áreas consolidadas. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 2º— A assistência técnica deve fazer parte da composição de custos do PNHU.~~

~~Art. 4º— O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 1º— Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 4º— O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 1º— Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II - (VETADO);~~

~~III - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 2º— A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHU. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~Art. 5º— Fica a União autorizada a conceder subvenção econômica no âmbito do PNHU até o montante de R\$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais). (Vide Medida Provisória nº 514, de 2010, Vigência) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~Parágrafo único.— Enquanto não efetivado o aporte de recursos de que trata o caput, caso o agente operador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS tenha suportado ou venha a suportar, com recursos das disponibilidades atuais do referido fundo, a parcela da subvenção econômica de que trata o caput, terá direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa Selic. (Vide Medida Provisória nº 514, de 2010, Vigência) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~Art. 5º-A. Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I— localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo Federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II— adequação ambiental do projeto; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~III— infraestrutura básica que permita as ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, solução de esgotamento sanitário, vias de acesso e transportes públicos; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~IV— a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, saúde e lazer. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 5º-A. Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II - adequação ambiental do projeto; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 6º - A subvenção econômica de que trata o art. 5º será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos, somente no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:-~~

~~Art. 6º - A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~I - facilitar a aquisição do imóvel residencial; ou-~~

~~I - facilitar a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial; ou (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

I - facilitar a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial; ou (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)

II - complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital.

~~§ 1º - A subvenção econômica no âmbito do PNHU será concedida 1 (uma) única vez para cada beneficiário final e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo, com os descontos habitacionais concedidos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.~~

~~§ 1º - A subvenção econômica de que trata o caput será concedida uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 1º A subvenção econômica de que trata o caput será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º A subvenção poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios.

~~§ 3º - No caso de operações realizadas com recursos previstos no inciso II do art. 2º, para famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), a subvenção econômica de que trata o caput será concedida nas prestações de financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 2012) (Revogado pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

~~§ 4º Na hipótese do § 3º: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 2012) (Revogado pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

~~I— a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 2012) (Revogado pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

~~II— não se admite transferência inter vivos de imóveis sem a respectiva quitação. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 2012) (Revogado pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

~~§ 5º Serão consideradas nulas as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda ou promessa de compra e venda ou a cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV e que estejam em desacordo com o inciso II do § 4º. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 2012) (Revogado pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

~~Art. 6º-A As operações realizadas com recursos transferidos ao FAR e ao FDS, conforme previsto no inciso II do art. 2º, ficam condicionadas a: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I— exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II— quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~III— cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 1º Nos empreendimentos habitacionais verticalizados produzidos com os recursos de que trata o **caput**, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas a atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio, na forma do regulamento. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas a atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiver vinculado. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 3º Será dispensada, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I, bem como a cobertura a que se refere o inciso III do **caput**, nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR, quando estas operações sejam vinculadas a intervenções de urbanização de assentamentos precários, saneamento integrado, manejo de águas pluviais e prevenção de deslizamento de encostas que demandem o reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais, desde que tais intervenções: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I— sejam executadas por meio de transferência obrigatória de recursos de que trata o art. 1º da Lei nº 11.578, de 2007; ou (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II— sejam financiadas por meio de operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2º, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de quinze por cento do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 1º O Poder Executivo Federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I— valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II – remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~III – quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~IV – tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 2º – O Conselho Monetário Nacional – CMN definirá as instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação – SFH que poderão realizar as operações de que trata o **caput**, desde que também autorizadas pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 3º – Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos transferidos ao FAR e ao FDS, conforme previsto no inciso II do art. 2º, ficam condicionadas a: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do **caput** do art. 2º, ficam limitadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), e condicionadas a: (Redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 2012)~~

~~Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do **caput** do art. 2º, são limitadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), e condicionadas a: (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

~~I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o **caput**, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiverem vinculadas. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 3º – Será dispensada, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I, bem como a cobertura a que se refere o inciso III do **caput**, nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR, quando estas operações forem vinculadas a intervenções de urbanização de assentamentos precários, saneamento integrado, manejo de águas pluviais e prevenção de deslizamento de encostas que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais, desde que tais intervenções: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I – sejam executadas por meio de transferência obrigatória de recursos de que trata o art. 1º da Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007; ou (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II – sejam financiadas por meio de operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 3º Serão dispensadas, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do **caput** e a cobertura a que se refere o inciso III do **caput**, nas~~

~~operações com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, quando essas operações: — (Redação dada pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~I — forem vinculadas às programações orçamentárias do Programa de Aceleração do Crescimento — PAC e demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; — (Redação dada pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~II — forem vinculadas a intervenções financiadas por operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento, e demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; ou — (Redação dada pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~III — forem destinadas ao atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel. — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~§ 4º — Exclusivamente nas operações previstas no § 3º, será admitido atendimento a famílias com renda mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais). — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~§ 5º — Nas operações com recursos previstos no **caput**: — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~I — a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de cento e vinte meses; — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~II — a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo; — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~III — não se admite transferência **inter vivos** de imóveis sem a respectiva quitação. — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~§ 6º — As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5º, serão consideradas nulas. — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~§ 7º — Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida, no ato da contratação da unidade habitacional, exclusivamente para o beneficiário que comprovar a titularidade e regularidade fundiária do imóvel do qual será removido, do imóvel que foi destruído ou do imóvel cujo uso foi impedido definitivamente, quando nele esteja ou estivesse habitando, na forma do regulamento. — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~§ 8º — É vedada a concessão de subvenções econômicas lastreadas nos recursos do FAR ou FDS a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção e aquelas previstas no atendimento a famílias nas operações estabelecidas no § 3º, na forma do regulamento. — (Incluído pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

~~§ 3º Serão dispensadas, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do **caput** e a cobertura a que se refere o inciso III do **caput** nas operações com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, quando essas operações: (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

~~I — forem vinculadas às programações orçamentárias do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

~~II — forem vinculadas a intervenções financiadas por operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento, e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; ou (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)~~

III – forem destinadas ao atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

§ 4º Exclusivamente nas operações previstas no § 3º, será admitido atendimento a famílias com renda mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais). (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

§ 5º Nas operações com recursos previstos no **caput**: (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

I – a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses; (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

II – a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo; (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

III – não se admite transferência **inter vivos** de imóveis sem a respectiva quitação. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

§ 6º As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5º, serão consideradas nulas. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

§ 7º Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida, no ato da contratação da unidade habitacional, exclusivamente para o beneficiário que comprovar a titularidade e regularidade fundiária do imóvel do qual será removido, do imóvel que foi destruído ou do imóvel cujo uso foi impedido definitivamente, quando nele esteja ou estivesse habitando, na forma do regulamento. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

§ 8º É vedada a concessão de subvenções econômicas lastreadas nos recursos do FAR ou do FDS a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção e aquelas previstas no atendimento a famílias nas operações estabelecidas no § 3º, na forma do regulamento. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2º, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de 15% (quinze por cento) do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento, considerado o limite de 100 (cem) unidades habitacionais por Município. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O Poder Executivo federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

IV - tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º As operações de que trata o caput poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito que tenham entre seus objetivos o financiamento habitacional a seus cooperados, desde que tais instituições e agentes

financeiros sejam especificamente autorizados a operar o programa pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~§ 4º É vedada a concessão de subvenções econômicas de que trata o inciso III do caput do art. 2º a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção, na forma do regulamento. — (Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012)~~

§ 4º É vedada a concessão de subvenções econômicas de que trata o inciso III do caput do art. 2º a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção, na forma do regulamento. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

~~Art. 7º Em casos de utilização dos recursos da subvenção de que trata o art. 5º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto no art. 6º, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à concessão da subvenção, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.~~

~~Art. 7º Em casos de utilização dos recursos de que trata os incisos I, II e III do art. 2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto nos arts. 6º, 6º-A e 6º-B, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 7º Em casos de utilização dos recursos de que tratam os incisos I, II e III do art. 2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto nos arts. 6º, 6º-A e 6º-B, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 8º Caberá ao Poder Executivo a regulamentação do PNHU, especialmente em relação:

I – à fixação das diretrizes e condições gerais;

II – à distribuição regional dos recursos e à fixação dos critérios complementares de distribuição desses recursos;

III – aos valores e limites máximos de subvenção;

IV – ao estabelecimento dos critérios adicionais de priorização da concessão da subvenção econômica; e

V – ao estabelecimento das condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica.

~~Art. 9º A gestão operacional dos recursos de subvenção do PNHU será efetuada pela Caixa Econômica Federal.~~

~~Art. 9º A gestão operacional dos recursos destinados à concessão da subvenção do PNHU de que trata o inciso I art. 2º desta Lei será efetuada pela Caixa Econômica Federal – CEF. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 9º A gestão operacional dos recursos destinados à concessão da subvenção do PNHU de que trata o inciso I do art. 2º desta Lei será efetuada pela Caixa Econômica Federal - CEF. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. Os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda fixarão, em ato conjunto, a remuneração da Caixa Econômica Federal pelas atividades exercidas no âmbito do PNHU.

Art. 10. Competem aos Ministérios da Fazenda e das Cidades a regulamentação e a gestão do PNHU no âmbito das suas respectivas competências.

Seção III

Regulamento

Do Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR

~~Art. 11. O Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou a aquisição de moradia aos agricultores familiares, definidos nos termos do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, e trabalhadores rurais.–~~

~~Art. 11. O Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR tem como finalidade subsidiar a produção de moradia aos agricultores familiares, definidos nos termos do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, e trabalhadores rurais. (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~Art. 11. O Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR tem como finalidade subsidiar a produção de moradia aos agricultores familiares, definidos nos termos do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, e trabalhadores rurais. (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)~~

~~Art. 11. O PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do orçamento geral da união ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Parágrafo único. A assistência técnica deve fazer parte da composição de custos do PNHR.–~~

~~§ 1º A assistência técnica deve fazer parte da composição de custos do PNHR. (Incluído pela Medida Provisória nº 478, de 2009)~~

~~§ 2º Para efeitos do PNHR, a produção compreende também a reforma de moradia. (Incluído pela Medida Provisória nº 478, de 2009)~~

~~Parágrafo único. A assistência técnica deve fazer parte da composição de custos do PNHR. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 11. O PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do orçamento geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHR. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art.12. Fica a União autorizada a conceder subvenção econômica no âmbito do PNHR até o montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). (Vide Medida Provisória nº 514, de 2010, Vigência) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

Parágrafo único. Enquanto não efetivado o aporte de recursos de que trata o caput, caso o agente operador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS tenha suportado ou venha a suportar, com recursos das disponibilidades atuais do referido fundo, a parcela da subvenção econômica de que trata o caput, terá direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa Selic. (Vide Medida Provisória nº 514, de 2010, Vigência) (Vide Lei nº 12.424, de 2011, Vigência)

~~Art. 13. A subvenção econômica de que trata o art. 12 será concedida somente no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:–~~

~~I – facilitar a aquisição do imóvel residencial;~~

~~I – facilitar a produção do imóvel residencial; (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~Art. 13. Nas operações de que trata o art. 11, poderá ser concedida subvenção econômica, no ato da contratação do financiamento, com o objetivo de: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I – facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I – facilitar a produção do imóvel residencial; (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)~~

~~§ 1º – A subvenção econômica no âmbito do PNHR será concedida 1 (uma) única vez para cada beneficiário final e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo, com os descontos habitacionais concedidos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.~~

~~§ 1º – A subvenção econômica do PNHR será concedida uma única vez por imóvel e por beneficiário e, excetuados os casos previstos no inciso III do art. 13, será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do FGTS. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 13. Nas operações de que trata o art. 11, poderá ser concedido subvenção econômica, no ato da contratação do financiamento, com o objetivo de: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I - facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II – complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelos agentes financeiros; ou~~

~~III – complementar a remuneração do agente financeiro, nos casos em que o subsídio não esteja vinculado a financiamento.~~

~~§ 1º A subvenção econômica do PNHR será concedida uma única vez por imóvel e por beneficiário e, excetuados os casos previstos no inciso III deste artigo, será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do FGTS. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 2º A subvenção poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos Estados, Distrito Federal ou Municípios.~~

~~§ 3º – A concessão da subvenção econômica deverá guardar proporcionalidade com a renda familiar e o valor do imóvel, além de considerar as diferenças regionais.~~

~~§ 3º – Para definição dos beneficiários do PNHR devem ser respeitadas, exclusivamente, as faixas de renda, não se aplicando os demais critérios estabelecidos no art. 3º. (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~§ 3º – Para definição dos beneficiários do PNHR, devem ser respeitadas, exclusivamente, as faixas de renda, não se aplicando os demais critérios estabelecidos no art. 3º. (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)~~

~~§ 3º – Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados, exclusivamente, o limite de renda definido para o PMCMV e as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo Federal, não se aplicando os demais critérios estabelecidos nos incisos III e IV do caput do art. 3º. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados, exclusivamente, o limite de renda definido para o PMCMV e as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 14. Em casos de utilização dos recursos da subvenção de que trata o art. 12 em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto no art. 13, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à concessão da subvenção, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.~~

~~Art. 14. Em casos de utilização dos recursos de que trata o art. 11 em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto no art. 13, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 14. Em casos de utilização dos recursos de que trata o art. 11 em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto no art. 13, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 15. O Poder Executivo regulamentará o disposto nesta Seção, especialmente no que concerne à definição das diretrizes e condições gerais de operação, gestão, acompanhamento, controle e avaliação do PNHR.

Art. 16. A gestão operacional do PNHR será efetuada pela Caixa Econômica Federal.

Parágrafo único. Os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda fixarão, em ato conjunto, a remuneração da Caixa Econômica Federal pelas atividades exercidas no âmbito do PNHR.

Art. 17. Competem aos Ministérios da Fazenda e das Cidades a regulamentação e a gestão do PNHR no âmbito das suas respectivas competências.

Seção IV

Regulamento

Das Transferências de Recursos por parte da União e da

Subvenção para Municípios de Pequeno Porte

~~Art. 18. Fica a União autorizada a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, até o limite de R\$ 14.000.000.000,00 (quatorze bilhões de reais), e para o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).~~

~~Art. 18. Fica a União autorizada a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, até o limite de R\$ 16.500.000.000,00 (dezesseis bilhões e quinhentos milhões de reais), e para o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 18. Fica a União autorizada a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, até o limite de R\$ 16.500.000.000,00 (dezesseis bilhões e quinhentos milhões de reais), e para o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º A liberação dos recursos pela União será efetuada no âmbito do PMCMV.

§ 1º A liberação dos recursos de que trata o caput será efetuada no âmbito do PMCMV e ficará condicionada a que, nas operações realizadas com esses recursos: (Redação dada pela Lei nº 12.058, de 2009) (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~I— seja exigida a participação dos beneficiários sob a forma de prestações mensais; (Incluído pela Lei nº 12.058, de 2009) (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II— haja a quitação da operação, em casos de morte e invalidez permanente do mutuário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e (Incluído pela Lei nº 12.058, de 2009) (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~III— haja o custeio de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário. (Incluído pela Lei nº 12.058, de 2009) (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 2º— Enquanto não efetivado o aporte de recursos de que trata o caput, caso o agente operador do FAR tenha utilizado ou venha a utilizar as disponibilidades atuais do referido Fundo, em contratações no âmbito do PMCMV, terá o FAR direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa Selic. (Vide Medida Provisória nº 514, de 2010, Vigência) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~Art. 19. Fica a União autorizada a conceder subvenção econômica, no montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para implementação do PMCMV em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes e para atendimento a beneficiários com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos, por meio de instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou de agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação— SFH. (Vide Medida Provisória nº 514, de 2010, Vigência) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 1º— Os recursos referidos no caput serão alocados mediante oferta pública às instituições financeiras e aos agentes financeiros, a critério dos Ministérios da Fazenda e das Cidades. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 2º— Cada instituição financeira ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de 15% (quinze por cento) do total ofertado em cada oferta pública. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 3º— A regulamentação deste artigo disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos: (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I— os valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário; (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II— a remuneração das instituições financeiras ou dos agentes financeiros pelas operações realizadas; (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~III— as condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções, como também sua quantidade; (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~IV— a tipologia e o padrão das moradias e da infraestrutura urbana; (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~V— a permissão pelo Banco Central do Brasil, na esfera de sua competência e a seu exclusivo critério e discrição, para que as instituições financeiras referidas no caput possam realizar operações no âmbito do PMCMV; (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~VI— a atribuição ao Conselho Monetário Nacional— CMN para definir as instituições financeiras e os agentes financeiros do SFH referidos no caput; e (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~VII— a permissão pelos Ministérios da Fazenda e das Cidades, na esfera de sua competência e a seu exclusivo critério, para que as instituições financeiras e os agentes financeiros do SFH~~

~~definidos pelo CMN possam realizar operações no âmbito do PMCMV. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 4º Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor dos repasses com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 5º A aplicação das condições previstas neste artigo dar-se-á sem prejuízo da possibilidade de atendimento aos Municípios de que trata o caput por outras formas admissíveis no âmbito do PMCMV. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

Seção V

Do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab

Art. 20. Fica a União autorizada a participar, até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), de Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, que terá por finalidades:

~~I – garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos; e~~

~~II – assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até 10 (dez) salários mínimos.~~

I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais). (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~§ 1º As condições e os limites das coberturas de que tratam os incisos I e II deste artigo serão definidos no estatuto do FGHab.~~

~~§ 1º As condições e os limites das coberturas de que tratam os incisos I e II deste artigo serão definidos no estatuto do FGHab, que poderá estabelecer os casos em que será oferecida somente a cobertura de que trata o inciso II. (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

§ 1º As condições e os limites das coberturas de que tratam os incisos I e II deste artigo serão definidos no estatuto do FGHab, que poderá estabelecer os casos em que será oferecida somente a cobertura de que trata o inciso II. (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)

§ 2º O FGHab terá natureza privada e patrimônio próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas.

§ 3º Constituem patrimônio do FGHab:

I – os recursos oriundos da integralização de cotas pela União e pelos agentes financeiros que optarem por aderir às coberturas previstas nos incisos I e II do caput deste artigo;

II – os rendimentos obtidos com a aplicação das disponibilidades financeiras em títulos públicos federais e em ativos com lastro em créditos de base imobiliária, cuja aplicação esteja prevista no estatuto social;

III – os recursos provenientes da recuperação de prestações honradas com recursos do FGHab;

IV – as comissões cobradas com fundamento nos incisos I e II do caput deste artigo; e
V – outras fontes de recursos definidas no estatuto do Fundo.

§ 4º Os agentes financeiros que optarem por aderir à cobertura do FGHab deverão integralizar cotas proporcionais ao valor do financiamento para o mutuário final, na forma definida pelo estatuto.

§ 5º A integralização de cotas pela União será autorizada por decreto e poderá ser realizada, a critério do Ministério da Fazenda:

I – em moeda corrente;

II – em títulos públicos;

III – por meio de suas participações minoritárias; ou

IV – por meio de ações de sociedades de economia mista federais excedentes ao necessário para manutenção de seu controle acionário.

§ 6º O FGHab terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio, não respondendo os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

Art. 21. É facultada a constituição de patrimônio de afetação para a cobertura de que trata o inciso II do caput do art. 20, que não se comunicará com o restante do patrimônio do FGHab, ficando vinculado exclusivamente à garantia da respectiva cobertura, não podendo ser objeto de penhora, arresto, sequestro, busca e apreensão ou qualquer ato de constrição judicial decorrente de outras obrigações do Fundo.

Parágrafo único. A constituição do patrimônio de afetação será feita por registro em cartório de registro de títulos e documentos.

Art. 22. O FGHab não pagará rendimentos a seus cotistas, assegurando-se a qualquer deles o direito de requerer o resgate total ou parcial de suas cotas, correspondente ao montante de recursos financeiros disponíveis ainda não vinculados às garantias já contratadas, fazendo-se a liquidação com base na situação patrimonial do Fundo.

Art. 23. Os rendimentos auferidos pela carteira do FGHab não se sujeitam à incidência de imposto de renda na fonte, devendo integrar a base de cálculo dos impostos e contribuições devidos pela pessoa jurídica, na forma da legislação vigente, quando houver o resgate de cotas, total ou parcial, ou na dissolução do Fundo.

Art. 24. O FGHab será criado, administrado, gerido e representado judicial e extrajudicialmente por instituição financeira controlada direta ou indiretamente pela União, com observância das normas a que se refere o inciso XXII do art. 4º da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.

§ 1º A representação da União na assembleia de cotistas dar-se-á na forma do inciso V do art. 10 do Decreto-Lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967.

§ 2º Caberá à instituição financeira de que trata o caput deste artigo, na forma estabelecida no estatuto do Fundo:

I – deliberar sobre a gestão e a alienação dos bens e direitos do FGHab, zelando pela manutenção de sua rentabilidade e liquidez, após autorização dos cotistas;

II – receber comissão pecuniária, em cada operação, do agente financeiro concedente do crédito, que poderá exigí-la do mutuário, desde que o valor cobrado do mutuário, somado a outras eventuais cobranças de caráter securitário, não ultrapasse 10% (dez por cento) da prestação mensal.

§ 3º A instituição financeira a que se refere o caput deste artigo fará jus à remuneração pela administração do FGHab, a ser estabelecida no estatuto do Fundo.

§ 4º O estatuto do FGHab será proposto pela instituição financeira e aprovado em assembleia de cotistas.

Art. 25. Fica criado o Comitê de Participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular - CPFGHab, órgão colegiado com composição e competência estabelecidas em ato do Poder Executivo.

§ 1º O CPFGHab contará com representantes do Ministério da Fazenda, que o presidirá, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e da Casa Civil da Presidência da República.

§ 2º O estatuto do FGHab deverá ser examinado previamente pelo CPFGHab antes de sua aprovação na assembleia de cotistas.

Art. 26. O FGHab não contará com qualquer tipo de garantia ou aval por parte do setor público e responderá por suas obrigações até o limite dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

Art. 27. A garantia de que trata o inciso I do caput do art. 20 será prestada mediante as seguintes condições:

I – limite de cobertura, incluindo o número de prestações cobertas, a depender da renda familiar do mutuário, verificada no ato da contratação;

II – período de carência definido pelo estatuto;

III – retorno das prestações honradas pelo Fundo na forma contratada com o mutuário final, imediatamente após o término de cada período de utilização da garantia, dentro do prazo remanescente do financiamento habitacional ou com prorrogação do prazo inicial, atualizadas pelos mesmos índices previstos no contrato de financiamento; e

IV – risco de crédito compartilhado entre o Fundo e os agentes financeiros nos percentuais, respectivamente, de 95% (noventa e cinco por cento) e 5% (cinco por cento), a ser absorvido após esgotadas medidas de cobrança e execução dos valores honrados pelo FGHab.

Art. 28. Os financiamentos imobiliários garantidos pelo FGHab, na forma do inciso II do caput do art. 20, serão dispensados da contratação de seguro com cobertura de Morte, Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel - DFI.

~~Art. 29. O FGHab concederá garantia para até 600.000 (seiscentos mil) financiamentos imobiliários contratados exclusivamente no âmbito do PMCMV.~~

Art. 29. O FGHab concederá garantia para até 1.400.000 (um milhão e quatrocentos mil) financiamentos imobiliários contratados exclusivamente no âmbito do PMCMV. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 30. As coberturas do FGHab, descritas no art. 20, serão prestadas às operações de financiamento habitacional que obedeceram às seguintes condições:-~~

~~I – aquisição de imóveis novos, com valores de financiamento limitados aos definidos no estatuto do Fundo;~~

~~II – cobertura para somente um único imóvel financiado por mutuário no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; e~~

~~III – previsão da cobertura pelo FGHab expressa em cláusula específica dos contratos celebrados entre os agentes financeiros e os mutuários finais.~~

~~Parágrafo único. O estatuto do FGHab definirá o prazo das coberturas oferecidas pelo Fundo.~~

~~Art. 30. As coberturas do FGHab, descritas no art. 20, serão prestadas às operações de financiamento habitacional nos casos de: (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~— I – produção ou aquisição de imóveis novos em áreas urbanas; (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~— II – requalificação de imóveis já existentes em áreas consolidadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; ou (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~— III produção de moradia no âmbito do Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR. (Redação dada pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~— § 1º A contratação das coberturas de que trata o caput está sujeita às seguintes condições: (Incluído pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~— I os valores de financiamento devem obedecer aos limites definidos no estatuto do Fundo; (Incluído pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~— II a cobertura do FGHab está limitada a um único imóvel financiado por mutuário no âmbito do SFH; e (Incluído pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~— III a previsão da cobertura pelo FGHab deve estar expressa em cláusula específica dos contratos celebrados entre os agentes financeiros e os mutuários. (Incluído pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

~~— § 2º O estatuto do FGHab definirá o prazo das coberturas oferecidas pelo Fundo. (Renumerado pelo parágrafo único pela Medida Provisória nº 472, de 2009)~~

Art. 30. As coberturas do FGHab, descritas no art. 20, serão prestadas às operações de financiamento habitacional nos casos de: (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)

I - produção ou aquisição de imóveis novos em áreas urbanas; (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)

II - requalificação de imóveis já existentes em áreas consolidadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; ou (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)

III - produção de moradia no âmbito do Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR. (Redação dada pela Lei nº 12.249, de 2010)

§ 1º A contratação das coberturas de que trata o caput está sujeita às seguintes condições: (Incluído pela Lei nº 12.249, de 2010)

I - os valores de financiamento devem obedecer aos limites definidos no estatuto do Fundo; (Incluído pela Lei nº 12.249, de 2010)

II - a cobertura do FGHab está limitada a um único imóvel financiado por mutuário no âmbito do SFH; e (Incluído pela Lei nº 12.249, de 2010)

III - a previsão da cobertura pelo FGHab deve estar expressa em cláusula específica dos contratos celebrados entre os agentes financeiros e os mutuários. (Incluído pela Lei nº 12.249, de 2010)

§ 2º O estatuto do FGHab definirá o prazo das coberturas oferecidas pelo Fundo. (Renumerado pelo parágrafo único pela Lei nº 12.249, de 2010)

Art. 31. A dissolução do FGHab ficará condicionada à prévia quitação da totalidade dos débitos garantidos.

Art. 32. Dissolvido o FGHab, o seu patrimônio será distribuído entre os cotistas, na proporção de suas cotas, com base na situação patrimonial à data da dissolução.

Seção VI

Da Subvenção Econômica ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

Art. 33. Fica a União autorizada a conceder subvenção econômica ao BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular.

§ 1º O volume de recursos utilizado para a linha de que dispõe o caput deste artigo não pode superar R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

§ 2º A equalização de juros de que trata o caput deste artigo corresponderá ao diferencial entre o custo da fonte de captação do BNDES e o custo da linha para a instituição financeira oficial federal.

Art. 34. A concessão da subvenção de equalização de juros obedecerá aos limites e normas operacionais a serem estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional, especialmente no que diz respeito a custos de captação e de aplicação dos recursos.

Seção VII

Disposições Complementares

Art. 35. Os contratos e registros efetivados no âmbito do PMCMV serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

~~Art. 35-A. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do PMCMV, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções oriundas de recursos do Orçamento Geral da União, do FAR e do FDS, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável, excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS. — (Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012)~~

~~Parágrafo único. Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido. — (Incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012)~~

Art. 35-A. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do PMCMV, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções oriundas de recursos do orçamento geral da União, do FAR e do FDS, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável, excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

Parágrafo único. Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)

Art. 36. Os lotes destinados à construção de moradias no âmbito do PMCMV não poderão ser objeto de rememoração, devendo tal proibição constar expressamente dos contratos celebrados.

Parágrafo único. A vedação estabelecida no caput perdurará pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados a partir da celebração do contrato.

CAPÍTULO II

Regulamento

DO REGISTRO ELETRÔNICO E DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico.

Art. 39. Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico.

Art. 40. Serão definidos em regulamento os requisitos quanto a cópias de segurança de documentos e de livros escriturados de forma eletrônica.

Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

~~Art. 42. As custas e os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:-~~

~~I—90% (noventa por cento) para a construção de unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);-~~

~~II—80% (oitenta por cento) para a construção de unidades habitacionais de R\$ 60.000,01 (sessenta mil reais e um centavo) a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); e-~~

~~III—75% (setenta e cinco por cento) para a construção de unidades habitacionais de R\$ 80.000,01 (oitenta mil reais e um centavo) a R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).-~~

Art. 42. Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de “habite-se” e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - (revogado). (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 43. Não serão devidas custas e emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais, e aos demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado pelo beneficiário com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.-~~

~~Parágrafo único. As custas e emolumentos de que trata o caput, no âmbito do PMCMV, serão reduzidos em:-~~

~~I—80% (oitenta por cento), quando os imóveis residenciais forem destinados a beneficiário com renda familiar mensal superior a 6 (seis) e até 10 (dez) salários mínimos; e-~~

~~II—90% (noventa por cento), quando os imóveis residenciais forem destinados a beneficiário com renda familiar mensal superior a 3 (três) e igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos.-~~

Art. 43. Os emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. (Revogado). (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - (revogado). (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 43-A. (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 44. Os cartórios que não cumprirem o disposto nos arts. 42 e 43 ficarão sujeitos à multa no valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), bem como a outras sanções previstas na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Art. 44-A. Nos atos registrais relativos ao PMCMV, o prazo para qualificação do título e respectivo registro, averbação ou devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do servidor responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Reingressando o título dentro da vigência da prenotação, e estando em ordem, o registro ou averbação será feito no prazo de 10 (dez) dias. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Em caso de inobservância do disposto neste artigo, será aplicada multa, na forma do inciso II do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com valor mínimo de 20% (vinte por cento) dos respectivos emolumentos, sem prejuízo de outras sanções cabíveis. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 45. Regulamento disporá sobre as condições e as etapas mínimas, bem como sobre os prazos máximos, a serem cumpridos pelos serviços de registros públicos, com vistas na efetiva implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou

privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) ~~em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;~~

~~a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII.

~~IX – etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, parcelamento da gleba em quadras, parcelamento das quadras em lotes, bem como trechos ou porções do assentamento irregular objeto de regularização. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea ‘a’ do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º § 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º § 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea a do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 48. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 49. Observado o disposto nesta Lei e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Parágrafo único. A ausência da regulamentação prevista no caput não obsta a implementação da regularização fundiária.

Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

~~Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

~~IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e~~

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 53. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 51.

~~Parágrafo único. A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento ambiental e urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, desde que o Município tenha conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.~~

§ 1º A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental. (Incluído único pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade. (Incluído único pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 54. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

~~§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município. (Incluído único pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 55. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

~~I— planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e a indicação do proprietário, se houver;~~

~~II— planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante no registro de imóveis; e~~

~~I— planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 6º; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II— planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 6º; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

~~§ 2º Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o poder público deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.~~

~~§ 2º O Poder Público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de trinta dias: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I— quanto à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese da área a ser demarcada abranger imóvel público; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II - quanto aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~III - se detêm a titularidade da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

~~§ 5º Na hipótese de o ente público notificado comprovar que detém a titularidade da área, este deverá se manifestar relativamente ao disposto no § 2º, inciso I, deste artigo. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - domínio público. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~§ 6º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou totalidade de um ou mais imóveis de domínio: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I - privado cujos proprietários não tenham sido identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II - privado registrados, ainda que de proprietários distintos; ou (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~III - público. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 57. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

~~§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar pessoalmente o proprietário da área e, por edital, os confrontantes e eventuais interessados para, querendo, apresentarem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação à averbação da demarcação urbanística.~~

~~§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, a notificação do proprietário será realizada por edital.~~

~~§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de quinze dias. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 2º O Poder Público deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público para notificação na forma estabelecida no § 1º. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

~~§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser averbada na matrícula da área a ser regularizada.~~

~~§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~§ 5º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 5º (Revogado). (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

~~§ 3º Não será concedida legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.~~

~~Parágrafo único. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:~~

~~I — não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;~~

~~II — não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e~~

~~III — os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - (revogado).

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

~~I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
 IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

~~§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo poder público. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 60 A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo Poder Público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Seção III

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 61. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 51 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o caput deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 62. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV – das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do caput deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 63. (VETADO)

Seção IV

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 64. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas as disposições previstas neste Capítulo.

Art. 65. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – projeto de regularização fundiária aprovado;

III – instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

IV – no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 50, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

~~Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 66. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Art. 67. As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Seção V

Disposições Gerais

Art. 69. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas neste Capítulo para os Estados e Municípios.

~~Art. 70. As matrículas oriundas de parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social não poderão ser objeto de rememoração. (Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 2010) (Revogado pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

Art. 71. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º A regularização prevista no caput pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no caput, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

~~Art. 71 A. O Poder Público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia~~

e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 1º ~~Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

§ 2º ~~O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 71-A. O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

I – condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;

II – disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;

III – condições de sustentabilidade das construções;

IV – uso de novas tecnologias construtivas.

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 73-A. Executados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, com renda familiar mensal inferior a R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, não se lhes aplicando o disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil. — (Redação dada pela Mediada Provisória nº 561, de 2012)~~

Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)

§ 1º O contrato firmado na forma do caput será registrado no registro de imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 74. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 15.

§ 4º A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente.” (NR)

“Art. 32.

§ 1º As dívidas fiscais serão deduzidas dos valores depositados, quando inscritas e ajuizadas.

§ 2º Incluem-se na disposição prevista no § 1º as multas decorrentes de inadimplemento e de obrigações fiscais.

§ 3º A discussão acerca dos valores inscritos ou executados será realizada em ação própria.” (NR)

Art. 75. A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 8º

I – pelos bancos múltiplos;

II – pelos bancos comerciais;

III – pelas caixas econômicas;

IV – pelas sociedades de crédito imobiliário;

V – pelas associações de poupança e empréstimo;

VI – pelas companhias hipotecárias;

VII – pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas;

VIII – pelas fundações, cooperativas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria sem finalidade de lucro, que se constituirão de acordo com as diretrizes desta Lei;

IX – pelas caixas militares;

X – pelas entidades abertas de previdência complementar;

XI – pelas companhias securitizadoras de crédito imobiliário; e

XII – por outras instituições que venham a ser consideradas pelo Conselho Monetário Nacional como integrantes do Sistema Financeiro da Habitação.

.....” (NR)

“Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

§ 1º No ato da contratação e sempre que solicitado pelo devedor será apresentado pelo credor, por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro e preciso, e de fácil entendimento e compreensão, o seguinte conjunto de informações:

I – saldo devedor e prazo remanescente do contrato;

II – taxa de juros contratual, nominal e efetiva, nas periodicidades mensal e anual;

III – valores repassados pela instituição credora às seguradoras, a título de pagamento de prêmio de seguro pelo mutuário, por tipo de seguro;

IV – taxas, custas e demais despesas cobradas juntamente com a prestação, discriminadas uma a uma;

V – somatório dos valores já pagos ou repassados relativos a:

a) juros;

b) amortização;

c) prêmio de seguro por tipo de seguro;

d) taxas, custas e demais despesas, discriminando por tipo;

VI – valor mensal projetado das prestações ainda não pagas, pelo prazo remanescente do contrato, e o respectivo somatório, decompostos em juros e amortizações;

VII – valor devido em multas e demais penalidades contratuais quando houver atraso no pagamento da prestação.

§ 2º No cômputo dos valores de que trata o inciso VI do § 1º, a instituição credora deve desconsiderar os efeitos de eventual previsão contratual de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações.”

“Art. 15-B. Nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes.

§ 1º O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, geradas pelas operações de que trata o caput, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido.

§ 2º No caso de empréstimos e financiamentos com previsão de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações, para fins de apuração do valor presente de que trata o § 1º, não serão considerados os efeitos da referida atualização monetária.

§ 3º Nas operações de empréstimo ou financiamento de que dispõe o caput é obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante - SAC e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda o disposto nos §§ 1º e 2º, entre eles o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).”

Art. 76. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 17.

Parágrafo único. O acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (internet) deverão ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP.” (NR)

“Art. 167.

I –

41. da legitimação de posse;

II –

26. do auto de demarcação urbanística.” (NR)

“Art. 221.

V – contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária, dispensado o reconhecimento de firma.” (NR)

“Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.”

Art. 77. O inciso VII do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20.

VII – pagamento total ou parcial do preço de aquisição de moradia própria, ou lote urbanizado de interesse social não construído, observadas as seguintes condições:” (NR)

Art. 78. O inciso V do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido das seguintes alíneas *t* e *u*:

“Art. 4º

V –

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) legitimação de posse.

Art. 79. O art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

~~“Art. 2º Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.~~

~~§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:-~~

~~I – disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, uma quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no caput;~~

~~II – aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.~~

~~§ 2º Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros.” (NR)~~

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel. (Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009)

§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão: (Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009)

I— disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, uma quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no **caput**; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009)

II— aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no **caput** e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados— CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie. (Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009)

§ 2º— Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros. (Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009)

§ 3º— Nas operações em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial— FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social— FDS, os agentes financeiros poderão dispensar a contratação de seguro de que trata o **caput**, nas hipóteses em que os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel estejam garantidos pelos respectivos Fundos. (Incluído pela Medida Provisória nº 478, de 2009)

§ 4º— Nas operações de financiamento na modalidade aquisição de material de construção com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de danos físicos ao imóvel. (Incluído pela Medida Provisória nº 478, de 2009)

§ 5º— Nas operações de financiamento de habitação rural, na modalidade aquisição de material de construção, com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário nos casos em que estes riscos contarem com outra garantia. (Incluído pela Medida Provisória nº 478, de 2009)

Art. 79. O art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º— Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

§ 1º— Para o cumprimento do disposto no **caput**, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:

I— disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, uma quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no **caput**;

II— aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no **caput** e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados— CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.

§ 2º— Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros.” (NR)

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

§ 1º— Para o cumprimento do disposto no **caput**, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

~~I – disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no **caput**; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II – aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no **caput** e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 2º – Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 3º – Nas operações em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, os agentes financeiros poderão dispensar a contratação de seguro de que trata o **caput**, nas hipóteses em que os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel estejam garantidos pelos respectivos Fundos. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 4º – Nas operações de financiamento na modalidade de aquisição de material de construção com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de danos físicos ao imóvel. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 5º – Nas operações de financiamento de habitação rural, na modalidade de aquisição de material de construção, com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário nos casos em que estes riscos contarem com outra garantia. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no caput; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Nas operações em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, os agentes financeiros poderão dispensar a contratação de seguro de que trata o caput, nas hipóteses em que os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel estejam garantidos pelos respectivos fundos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 4º Nas operações de financiamento na modalidade de aquisição de material de construção com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de danos físicos ao imóvel. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 5º Nas operações de financiamento de habitação rural, na modalidade de aquisição de material de construção, com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário nos casos em que estes riscos contarem com outra garantia. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 79 A. Para construção, reforma ou requalificação de imóveis no âmbito do PMCMV, a Caixa Econômica Federal fica autorizada a adquirir, em nome do FAR, e pelo prazo necessário à conclusão das obras e transferência da unidade construída aos beneficiários do Programa: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I - os direitos de posse em que estiver imitado qualquer ente da federação a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, conforme comprovado mediante registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II - os direitos reais de uso de imóvel público, de que trata o art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 1º A aquisição prevista no inciso I será condicionada ao compromisso do ente público de transferir o direito de propriedade do imóvel, após o trânsito em julgado da sentença do processo judicial de desapropriação: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~I - ao beneficiário do PMCMV, caso a sentença tenha sido proferida após o prazo previsto no **caput**; ou (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~II - ao FAR, caso a sentença tenha sido proferida antes do prazo previsto no **caput**. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 2º A transferência de que trata o inciso I do § 1º será condicionada ao adimplemento das obrigações assumidas pelo beneficiário junto ao FAR. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 3º A aquisição prevista no inciso II do **caput** somente será admitida quando o direito real de uso for concedido por prazo indeterminado. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~§ 4º Os contratos de aquisição de imóveis ou de direitos a eles relativos pelo FAR serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Art. 79-A. Para construção, reforma ou requalificação de imóveis no âmbito do PMCMV, a Caixa Econômica Federal fica autorizada a adquirir, em nome do FAR, e pelo prazo necessário à conclusão das obras e transferência da unidade construída aos beneficiários do programa: (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~I - os direitos de posse em que estiver imitado qualquer ente da Federação a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, conforme comprovado mediante registro no cartório de registro de imóveis competente; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~II - os direitos reais de uso de imóvel público, de que trata o art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 1º A aquisição prevista no inciso I do **caput** será condicionada ao compromisso do ente público de transferir o direito de propriedade do imóvel ao FAR, após o trânsito em julgado da sentença do processo judicial de desapropriação. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 2º A transferência ao beneficiário final será condicionada ao adimplemento das obrigações assumidas por ele com o FAR. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

~~§ 3º A aquisição prevista no inciso II do **caput** somente será admitida quando o direito real de uso for concedido por prazo indeterminado. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)~~

§ 4º Os contratos de aquisição de imóveis ou de direitos a eles relativos pelo FAR serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 80. Até que a quantidade mínima a que se refere o inciso II do § 1º do art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, seja regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional, os agentes financeiros poderão oferecer apenas uma apólice ao mutuário.~~

~~Art. 80. Até que a quantidade mínima a que se refere o inciso I do § 1º do art. 79 desta Lei seja regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional, os agentes financeiros poderão oferecer apenas uma apólice ao mutuário. — (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 80. Até que a quantidade mínima a que se refere o inciso I do § 1º do art. 79 desta Lei seja regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional, os agentes financeiros poderão oferecer apenas uma apólice ao mutuário. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 81. Ficam convalidados os atos do Conselho Monetário Nacional que relacionaram as instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 81-A. Os limites de renda familiar expressos nesta Lei constituem valores máximos, admitindo-se a atualização nos termos do § 6º do art. 3º, bem como a definição, em regulamento, de subtetos de acordo com as modalidades operacionais praticadas. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 82. Fica autorizado o financiamento para aquisição de equipamento de energia solar e contratação de mão de obra para sua instalação em moradias cujas famílias auferam no máximo renda de 6 (seis) salários mínimos.~~

~~Art. 82. Fica autorizado o custeio, no âmbito do PMCMV, da aquisição e instalação de equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo de água em moradias. — (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011) — (Revogado pela Lei nº 12.722, de 2012)~~

~~Parágrafo único. No caso de empreendimentos com recursos do FAR, poderão ser financiados também equipamentos de educação, saúde e outros equipamentos sociais complementares à habitação, nos termos do regulamento. — (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) — (Revogado pela Lei nº 12.722, de 2012)~~

~~Art. 82 A. Enquanto não efetivado o aporte de recursos necessários às subvenções econômicas de que tratam os arts. 2º, incisos I e II, e 11 desta Lei, observado o disposto na lei orçamentária anual, o agente operador do FGTS e do FAR, que tenha utilizado as disponibilidades dos referidos fundos em contratações no âmbito do PMCMV, terão direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa SELIC. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 82-A. Enquanto não efetivado o aporte de recursos necessários às subvenções econômicas de que tratam os incisos I e II do art. 2º e o art. 11 desta Lei, observado o disposto na lei orçamentária anual, o agente operador do FGTS, do FAR e do FDS, que tenha utilizado as disponibilidades dos referidos fundos em contratações no âmbito do PMCMV, terá direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa Selic. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

~~Art. 82-B. O PMCMV, nos termos do art. 1º desta Lei, tem como meta promover a produção, aquisição, requalificação, e reforma de dois milhões de unidades, a partir da publicação desta Medida Provisória, a dezembro de 2014, respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais. — (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

~~Parágrafo único. As diretrizes para a continuidade do programa serão definidas no plano nacional de habitação a ser apresentado pelo Poder Executivo, no prazo de que trata o caput, mediante projeto de lei. — (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Art. 82-B. O PMCMV, nos termos do art. 1º desta Lei, tem como meta promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1º de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014, das quais, no mínimo, 220.000 (duzentas e vinte mil) unidades serão produzidas por meio de concessão de subvenção econômica na forma do inciso I do § 1º do art. 6º-B, nas operações de que trata o inciso III do caput do art. 2º, a beneficiários finais com renda de até R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais.

(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. As diretrizes para a continuidade do programa poderão ser complementadas no plano nacional de habitação a ser apresentado pelo Poder Executivo federal mediante projeto de lei. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 82-C. Para o exercício de 2011, a União fica autorizada a utilizar os recursos previstos nos arts. 2º, 5º, 12, 18 e 19 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 82-D. No âmbito do PMCMV, no caso de empreendimentos construídos com recursos do FAR, poderá ser custeada a edificação de equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação, inclusive em terrenos de propriedade pública, nos termos do regulamento. (Incluído pela Lei nº 12.722, de 2012)

§ 1º A edificação dos equipamentos de que trata o caput está condicionada à existência de compromisso prévio do Governo Estadual, Municipal ou Distrital em assumir a operação, a guarda e a manutenção do equipamento, imediatamente após a conclusão da obra, e colocá-lo em funcionamento em prazo compatível com o atendimento da demanda do empreendimento, nos termos do regulamento. (Incluído pela Lei nº 12.722, de 2012)

§ 2º Caso a operação não seja iniciada no prazo previsto no termo de compromisso, o ente responsável deverá ressarcir o FAR com os recursos gastos com a edificação, devidamente atualizados. (Incluído pela Lei nº 12.722, de 2012)

§ 3º Os equipamentos de que trata o caput serão incorporados ao patrimônio do ente público proprietário do terreno no qual foi realizada a edificação ou doados ao ente público responsável pela operação, guarda e manutenção, caso a edificação seja realizada em terreno de propriedade do FAR. (Incluído pela Lei nº 12.722, de 2012)

§ 4º Quando a edificação tiver que ser realizada em terreno cuja propriedade não seja do ente público responsável pela operação, guarda e manutenção dos equipamentos, o termo de compromisso deverá contar com a participação de todos os entes envolvidos como também prever a obrigação de transferência do uso ou da propriedade para o mencionado ente responsável pela operacionalização. (Incluído pela Lei nº 12.722, de 2012)

Art. 83. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 7 de julho de 2009; 188º da Independência e 121º da República.

JOSÉ ALENCAR GOMES DA SILVA

Luiz Paulo Teles Ferreira Barreto

Guido Mantega

Paulo Bernardo Silva

Carlos Minc

Marcio Fortes de Almeida

Este texto não substitui o publicado no DOU de 8.7.2009

ANEXO C – Lei n. 6.515/77

Antiga Lei do Divórcio e da Separação Judicial - Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977

Regula os casos de dissolução da sociedade conjugal e do casamento, seus efeitos e respectivos processos, e dá outras providências

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º - A separação judicial, a dissolução do casamento, ou a cessação de seus efeitos civis, de que trata a Emenda Constitucional nº 9, de 28 de junho de 1977, ocorrerão nos casos e segundo a forma que esta Lei regula.

CAPÍTULO I

DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE CONJUGAL

Art 2º - A Sociedade Conjugal termina:

- I - pela morte de um dos cônjuges;
- II - pela nulidade ou anulação do casamento;
- III - pela separação judicial;
- IV - pelo divórcio.

Parágrafo único - O casamento válido somente se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio.

SEÇÃO I

Dos Casos e Efeitos da Separação Judicial

Art 3º - A separação judicial põe termo aos deveres de coabitação, fidelidade recíproca e ao regime matrimonial de bens, como se o casamento fosse dissolvido.

§ 1º - O procedimento judicial da separação caberá somente aos cônjuges, e, no caso de incapacidade, serão representados por curador, ascendente ou irmão.

§ 2º - O juiz deverá promover todos os meios para que as partes se reconciliem ou transijam, ouvindo pessoal e separadamente cada uma delas e, a seguir, reunindo-as em sua presença, se assim considerar necessário.

§ 3º - Após a fase prevista no parágrafo anterior, se os cônjuges pedirem, os advogados deverão ser chamados a assistir aos entendimentos e deles participar.

Art 4º - Dar-se-á a separação judicial por mútuo consentimento dos cônjuges, se forem casados há mais de 2 (dois) anos, manifestado perante o juiz e devidamente homologado.

Art 5º - A separação judicial pode ser pedida por um só dos cônjuges quando imputar ao outro conduta desonrosa ou qualquer ato que importe em grave violação dos deveres do casamento e tornem insuportável a vida em comum.

~~§ 1º - A separação judicial pode, também, ser pedida se um dos cônjuges provar a ruptura da vida em comum há mais de 5 (cinco) anos consecutivos, e a impossibilidade de sua reconstituição.~~

§ 1º A separação judicial pode, também, ser pedida se um dos cônjuges provar a ruptura da vida em comum há mais de um ano consecutivo, e a impossibilidade de sua reconstituição. (Redação dada pela Lei nº 8.408, de 13.2.1992)

§ 2º - O cônjuge pode ainda pedir a separação judicial quando o outro estiver acometido de grave doença mental, manifestada após o casamento, que torne impossível a continuação da vida em comum, desde que, após uma duração de 5 (cinco) anos, a enfermidade tenha sido reconhecida de cura improvável.

§ 3º - Nos casos dos parágrafos anteriores, reverterão, ao cônjuge que não houver pedido a separação judicial, os remanescentes dos bens que levou para o casamento, e, se o regime de bens adotado o permitir, também a meação nos adquiridos na constância da sociedade conjugal.

Art 6º - Nos casos dos §§ 1º e 2º do artigo anterior, a separação judicial poderá ser negada, se constituir respectivamente, causa de agravamento das condições pessoais ou da doença do outro cônjuge, ou determinar, em qualquer caso, conseqüências morais de excepcional gravidade para os filhos menores.

Art 7º - A separação judicial importará na separação de corpos e na partilha de bens.

§ 1º - A separação de corpos poderá ser determinada como medida cautelar (art. 796 do CPC).

§ 2º - A partilha de bens poderá ser feita mediante proposta dos cônjuges e homologada pelo juiz ou por este decidida.

Art 8º - A sentença que julgar a separação judicial produz seus efeitos à data de seu trânsito em julgado, o à da decisão que tiver concedido separação cautelar.

SEÇÃO II

Da Proteção da Pessoa dos Filhos

Art 9º - No caso de dissolução da sociedade conjugal pela separação judicial consensual (art. 4º), observar-se-á o que os cônjuges acordarem sobre a guarda dos filhos.

Art 10 - Na separação judicial fundada no "caput" do art. 5º, os filhos menores ficarão com o cônjuge que a e não houver dado causa.

§ 1º - Se pela separação judicial forem responsáveis ambos os cônjuges; os filhos menores ficarão em poder da mãe, salvo se o juiz verificar que de tal solução possa adv prejuízo de ordem moral para eles.

§ 2º - Verificado que não devem os filhos permanecer em poder da mãe nem do pai, deferirá o juiz a sua guarda a pessoa notoriamente idônea da família de qualquer dos cônjuges.

Art 11 - Quando a separação judicial ocorrer com fundamento no § 1º do art. 5º, os filhos ficarão em poder do cônjuge em cuja companhia estavam durante o tempo de ruptura da vida em comum.

Art 12 - Na separação judicial fundada no § 2º do art. 5º, o juiz deferirá a entrega dos filhos ao cônjuge que estiver em condições de assumir, normalmente, a responsabilidade de sua guarda e educação.

Art 13 - Se houver motivos graves, poderá o juiz, em qualquer caso, a bem dos filhos, regular por maneira diferente da estabelecida nos artigos anteriores a situação deles com os pais.

Art 14 - No caso de anulação do casamento, havendo filhos comuns, observar-se-á o disposto nos arts. 10 e 13.

Parágrafo único - Ainda que nenhum dos cônjuges esteja de boa fé ao contrair o casamento, seus efeitos civis aproveitarão aos filhos comuns.

Art 15 - Os pais, em cuja guarda não estejam os filhos, poderão visitá-los e tê-los em sua companhia, segundo fixar o juiz, bem como fiscalizar sua manutenção e educação.

Art 16 - As disposições relativas à guarda e à prestação de alimentos aos filhos menores estendem-se aos filhos maiores inválidos.

SEÇÃO III

Do Uso do Nome

Art 17 - Vencida na ação de separação judicial (art. 5º "caput"), voltará a mulher a usar o nome de solteira.

§ 1º - Aplica-se, ainda, o disposto neste artigo, quando é da mulher a iniciativa da separação judicial com fundamento nos §§ 1º e 2º do art. 5º.

§ 2º - Nos demais casos, caberá à mulher a opção pela conservação do nome de casada.

Art 18 - Vencedora na ação de separação judicial (art. 5º "caput"), poderá a mulher renunciar, a qualquer momento, o direito de usar o nome do marido.

SEÇÃO IV

Dos Alimentos

Art 19 - O cônjuge responsável pela separação judicial prestará ao outro, se dela necessitar, a pensão que o juiz fixar.

Art 20 - Para manutenção dos filhos, os cônjuges, separados judicialmente, contribuirão na proporção de seus recursos.

Art 21 - Para assegurar o pagamento da pensão alimentícia, o juiz poderá determinar a constituição de garantia real ou fidejussória.

§ 1º - Se o cônjuge credor preferir, o juiz poderá determinar que a pensão consista no usufruto de determinados bens do cônjuge devedor.

§ 2º - Aplica-se, também, o disposto no parágrafo anterior, se o cônjuge credor justificar a possibilidade do não recebimento regular da pensão.

Art 22 - Salvo decisão judicial, as prestações alimentícias, de qualquer natureza, serão corrigidas monetariamente na forma dos índices de atualização das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN.

Parágrafo único - No caso do não pagamento das referidas prestações no vencimento, o devedor responderá, ainda, por custas e honorários de advogado apurados simultaneamente.

Art 23 - A obrigação de prestar alimentos transmite-se aos herdeiros do devedor, na forma do art. 1.796 do Código Civil.

CAPÍTULO II

DO DIVÓRCIO

Art 24 - O divórcio põe termo ao casamento e aos efeitos civis do matrimônio religioso.

Parágrafo único - O pedido somente competirá aos cônjuges, podendo, contudo, ser exercido, em caso de incapacidade, por curador, ascendente ou irmão.

~~**Art 25** - A conversão em divórcio da separação judicial dos cônjuges, existente há mais de três anos, contada da data da decisão ou da que concedeu a medida cautelar correspondente (art. 8º), será decretada por sentença, da qual não constará referência à causa que a determinou.~~

Art. 25. A conversão em divórcio da separação judicial dos cônjuges existente há mais de um ano, contada da data da decisão ou da que concedeu a medida cautelar correspondente (art. 8º), será decretada por sentença, da qual não constará referência à causa que a determinou. (Redação dada pela Lei nº 8.408, de 13.2.1992)

Parágrafo único. A sentença de conversão determinará que a mulher volte a usar o nome que tinha antes de contrair matrimônio, só conservando o nome de família do ex-marido se alteração prevista neste artigo acarretar: (Parágrafo incluído pela Lei nº 8.408, de 13.2.1992)

I - evidente prejuízo para a sua identificação; (Inciso incluído pela Lei nº 8.408, de 13.2.1992)

II - manifesta distinção entre o seu nome de família e dos filhos havidos da união dissolvida; (Inciso incluído pela Lei nº 8.408, de 13.2.1992)

III - dano grave reconhecido em decisão judicial."(Inciso incluído pela Lei nº 8.408, de 13.2.1992)

Art 26 - No caso de divórcio resultante da separação prevista nos §§ 1º e 2º do art. 5º, o cônjuge que teve a iniciativa da separação continuará com o dever de assistência ao outro. (Código Civil - art. 231, nº III).

Art 27 - O divórcio não modificará os direitos e deveres dos pais em relação aos filhos.

Parágrafo único - O novo casamento de qualquer dos pais ou de ambos também não importará restrição a esses direitos e deveres.

Art 28 - Os alimentos devidos pelos pais e fixados na sentença de separação poderão ser alterados a qualquer tempo.

Art 29 - O novo casamento do cônjuge credor da pensão extinguirá a obrigação do cônjuge devedor.

Art 30 - Se o cônjuge devedor da pensão vier a casar-se, o novo casamento não alterará sua obrigação.

Art 31 - Não se decretará o divórcio se ainda não houver sentença definitiva de separação judicial, ou se esta não tiver decidido sobre a partilha dos bens.

Art 32 - A sentença definitiva do divórcio produzirá efeitos depois de registrada no Registro Público competente.

Art 33 - Se os cônjuges divorciados quiserem restabelecer a união conjugal só poderão fazê-lo mediante novo casamento.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO

Art 34 - A separação judicial consensual se fará pelo procedimento previsto nos arts. 1.120 e 1.124 do Código de Processo Civil, e as demais pelo procedimento ordinário.

§ 1º - A petição será também assinada pelos advogados das partes ou pelo advogado escolhido de comum acordo.

§ 2º - O juiz pode recusar a homologação e não decretar a separação judicial, se comprovar que a convenção não preserva suficientemente os interesses dos filhos ou de um dos cônjuges.

§ 3º - Se os cônjuges não puderem ou não souberem assinar, é lícito que outrem o faça a rogo deles.

§ 4º - Às assinaturas, quando não lançadas na presença do juiz, serão, obrigatoriamente, reconhecidas por tabelião.

Art 35 - A conversão da separação judicial em divórcio será feita mediante pedido de qualquer dos cônjuges.

Parágrafo único - O pedido será apensado aos autos da separação judicial. (art. 48)

Art 36 - Do pedido referido no artigo anterior, será citado o outro cônjuge, em cuja resposta não caberá reconvenção.

Parágrafo único - A contestação só pode fundar-se em:

~~I - falta de decurso do prazo de 3 (três) anos de separação judicial;~~

I - falta do decurso de 1 (um) ano da separação judicial; (Redação dada pela Lei nº 7.841, de 17.10.1989)

II - descumprimento das obrigações assumidas pelo requerente na separação.

Art 37 - O juiz conhecerá diretamente do pedido, quando não houver contestação ou necessidade de produzir prova em audiência, e proferirá sentença dentro em 10 (dez) dias.

§ 1º - A sentença limitar-se-á à conversão da separação em divórcio, que não poderá ser negada, salvo se provada qualquer das hipóteses previstas no parágrafo único do artigo anterior.

§ 2º - A improcedência do pedido de conversão não impede que o mesmo cônjuge o renove, desde que satisfeita a condição anteriormente descumprida.

~~**Art 38** - O pedido de divórcio, em qualquer dos seus casos, somente poderá ser formulado uma vez.~~

(Revogado pela Lei nº 7.841, de 17.10.1989)

Art 39 - O capítulo III do Título II do Livro IV do Código de Processo Civil, as expressões "desquite por mútuo consentimento", "desquite" e "desquite litigioso" são substituídas por "separação consensual" e "separação judicial".

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art 40 – ~~No caso de separação de fato, com início anterior a 28 de junho de 1977, e desde que completados 5 (cinco) anos, poderá ser promovida ação de divórcio, na qual se deverão provar o decurso do tempo da separação e a sua causa.~~

Art. 40. No caso de separação de fato, e desde que completados 2 (dois) anos consecutivos, poderá ser promovida ação de divórcio, na qual deverá ser comprovado decurso do tempo da separação. (Redação dada pela Lei nº 7.841, de 17.10.1989)

~~§ 1º – O divórcio, com base neste artigo, só poderá ser fundado nas mesmas causas previstas nos artigos 4º e 5º e seus parágrafos.~~

(Revogado pela Lei nº 7.841, de 17.10.1989)

§ 2º - No divórcio consensual, o procedimento adotado será o previsto nos artigos 1.120 a 1.124 do Código de Processo Civil, observadas, ainda, as seguintes normas:

I - a petição conterá a indicação dos meios probatórios da separação de fato, e será instruída com a prova documental já existente;

II - a petição fixará o valor da pensão do cônjuge que dela necessitar para sua manutenção, e indicará as garantias para o cumprimento da obrigação assumida;

III - se houver prova testemunhal, ela será produzida na audiência de ratificação do pedido de divórcio a qual será obrigatoriamente realizada.

IV - a partilha dos bens deverá ser homologada pela sentença do divórcio.

§ 3º - Nos demais casos, adotar-se-á o procedimento ordinário.

Art 41 - As causas de desquite em curso na data da vigência desta Lei, tanto as que se processam pelo procedimento especial quanto as de procedimento ordinário, passam automaticamente a visar à separação judicial.

Art 42 - As sentenças já proferidas em causas de desquite são equiparadas, para os efeitos desta Lei, às de separação judicial.

Art 43 - Se, na sentença do desquite, não tiver sido homologada ou decidida a partilha dos bens, ou quando esta não tenha sido feita posteriormente, a decisão de conversão disporá sobre ela.

Art 44 - Contar-se-á o prazo de separação judicial a partir da data em que, por decisão judicial proferida em qualquer processo, mesmo nos de jurisdição voluntária, for determinada ou presumida a separação dos cônjuges.

Art 45 - Quando o casamento se seguir a uma comunhão de vida entre os nubentes, existentes antes de 28 de junho de 1977, que haja perdurado por 10 (dez) anos consecutivos ou da qual tenha resultado filhos, o regime matrimonial de bens será estabelecido livremente, não se lhe aplicando o disposto no artigo 258, parágrafo único, nº II, do Código Civil.

Art 46 - Seja qual for a causa da separação judicial, e o modo como esta se faça, é permitido aos cônjuges restabelecer a todo o tempo a sociedade conjugal, nos termos sem que fora constituída, contanto que o façam mediante requerimento nos autos da ação de separação.

Parágrafo único - A reconciliação em nada prejudicará os direitos de terceiros, adquiridos antes e durante a separação, seja qual for o regime de bens.

Art 47 - Se os autos do desquite ou os da separação judicial tiverem sido extraviados, ou se encontrarem em outra circunscrição judiciária, o pedido de conversão em divórcio será instruído com a certidão da sentença, ou da sua averbação no assento de casamento.

Art 48 - Aplica-se o disposto no artigo anterior, quando a mulher desquitada tiver domicílio diverso daquele em que se julgou o desquite.

Art 49 - Os §§ 5º e 6º do art. 7º da Lei de Introdução ao Código Civil passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º.

§ 5º - O estrangeiro casado, que se naturalizar brasileiro, pode, mediante expressa anuência de seu cônjuge, requerer ao juiz, no ato de entrega do decreto de naturalização, se apostile ao

mesmo a adoção do regime de comunhão parcial de bens, respeitados os direitos de terceiros e dada esta adoção ao competente registro.

§ 6º - O divórcio realizado no estrangeiro, se um ou ambos os cônjuges forem brasileiros, só será reconhecido no Brasil depois de três anos da data da sentença, salvo se houver sido antecedida de separação judicial por igual prazo, caso em que a homologação produzirá efeito imediato, obedecidas as condições estabelecidas para a eficácia das sentenças estrangeiras no País. O Supremo Tribunal Federal, na forma de seu regimento interno, poderá reexaminar, a requerimento do interessado, decisões já proferidas em pedidos de homologação de sentenças estrangeiras de divórcio de brasileiros, a fim de que passem a produzir todos os efeitos legais."

Art 50 - São introduzidas no Código Civil as alterações seguintes:

1) "Art. 12.

I - os nascimentos, casamentos, separações judiciais, divórcios e óbitos."2)"Art. 180.

V - certidão de óbito do cônjuge falecido, da anulação do casamento anterior ou do registro da sentença de divórcio."3)"Art. 186 - Discordando eles entre si, prevalecerá a vontade paterna, ou, sendo o casal separado, divorciado ou tiver sido o seu casamento anulado, a vontade do cônjuge, com quem estiverem os filhos."4)"Art. 195.

VII - o regime do casamento, com a declaração data e do cartório em cujas notas foi passada a escritura antenupcial, quando o regime não for o de comunhão parcial, ou o legal estabelecido no Título III deste livro, para outros casamentos."5)"Art. 240 - A mulher, com o casamento, assume a condição de companheira, consorte e colaboradora do marido nos encargos de família, cumprindo-lhe velar pela direção material e moral desta.

Parágrafo único - A mulher poderá acrescentar aos seus os apelidos do marido." 6)"Art. 248.

VIII - propor a separação judicial e o divórcio." 7)"Art. 258 - Não havendo convenção, ou sendo nela, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime de comunhão parcial."8)"Art. 267.

III - pela separação judicial;

IV - pelo divórcio. "9)"Art. 1.611 - A falta de descendentes ou ascendentes será deferida a sucessão ao cônjuge sobrevivente se, ao tempo da morte do outro, não estava dissolvida a sociedade conjugal."

Art 51 - A Lei nº 883, de 21 de outubro de 1949 passa a vigorar com as seguintes alterações:

1) "Art. 1º

Parágrafo único - Ainda na vigência do casamento qualquer dos cônjuges poderá reconhecer o filho havido fora do matrimônio, em testamento cerrado, aprovado antes ou depois do nascimento do filho, e, nessa parte, irrevogável."2)"Art. 2º - Qualquer que seja a natureza da filiação, o direito à herança será reconhecido em igualdade de condições."3) -"Art. 4º.

Parágrafo único - Dissolvida a sociedade conjugal do que foi condenado a prestar alimentos, quem os obteve não precisa propor ação de investigação para ser reconhecido, cabendo, porém, aos interessados o direito de impugnar a filiação."4)"Art. 9º - O filho havido fora do casamento e reconhecido pode ser privado da herança nos casos dos arts. 1.595 e 1.744 do Código Civil."

Art 52 - O nº I do art. 100, o nº II do art. 155 e o § 2º do art. 733 do Código de Processo Civil passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 100

I - da residência da mulher, para a ação de separação dos cônjuges e a conversão desta em divórcio, e para a anulação de casamento.

Art. 155.

II - que dizem respeito a casamento, filiação, separação dos cônjuges, conversão desta em divórcio, alimentos e guarda de menores.""Art. 733.

§ 2º - O cumprimento da pena não exime o devedor do pagamento das prestações vencidas e vincendas."

Art 53 - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art 54 - Revogam-se os arts. 315 a 328 e o § 1º do art. 1605 do Código Civil e as demais disposições em contrário.

Brasília, em 26 de dezembro de 1977; 156º da Independência e 89º da República.

ERNESTO GEISEL

Armando Falcão

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 27.12.1977