

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

COORDENAÇÃO

USUCAPIÃO EM CONDOMÍNIO

HENRIQUE FERRAZ DE MELLO

CARLA MODINA FERRARI

VIII

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiários: Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thaís Pereira e Victória Menezes Pereira

Designer Editorial: Lucas Kfourí

Estagiárias: Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Lucas Kfourí

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araújo e Rodrigo Araújo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Estagiária de Produção Gráfica: Ana Paula Evangelista

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Ferrari, Carla Modina

Usucapião em Condomínio / Carla Modina Ferrari, Henrique Ferraz Corrêa de Mello. -- 1. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário ; vol. VIII / Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coordenador)

Bibliografia.

ISBN 978-65-5614-152-7

1. Condomínios - Legislação - Brasil 2. Direito imobiliário - Brasil 3. Registro de imóveis 4. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil 5. Usucapião - Brasil I. Mello, Henrique Ferraz Corrêa de. II. Pedrosa, Alberto Gentil de Almeida. III. Série.

20-39121

CDU-347.235(81)

Índices para catálogo sistemático: 1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)
Cibebe Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO.....	9
SOBRE O COORDENADOR - ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO.....	11
ESTRUTURA DA COLEÇÃO	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO	15
APRESENTAÇÃO DO VOLUME.....	21
SOBRE OS AUTORES.....	23
INTRODUÇÃO.....	29
CAPÍTULO 1 - USUCAPIÃO	35
1. Breve resenha histórica da usucapião	35
1.1. Nótulas históricas da usucapião no Brasil.....	45
2. Natureza jurídica da usucapião	52
3. Estrutura Jurídica.....	55
4. Requisitos subjetivos, objetivos e formais.....	58
4.1. Dos requisitos subjetivos	58
4.2. Dos requisitos objetivos.....	68
4.3. Dos requisitos formais	89
4.4. Das causas suspensivas e interruptivas.....	101
5. Modalidades de usucapião	108
5.1. Lineamentos preliminares.....	108
5.2. Usucapião extraordinária	109
5.3. Usucapião ordinária.....	114
5.4. Usucapião <i>secundum tabulas</i>	118
5.5. Usucapião especial rural.....	120
5.6. Usucapião indígena.....	124
5.7. Usucapião especial urbana.....	125

5.8. Usucapião coletiva urbana	129
5.9. Usucapião familiar	134
6. Linhas gerais da usucapião judicial e da extrajudicial	136
CAPÍTULO 2 – CONDOMÍNIO	147
1. Breve notícia histórica.....	147
2. Natureza	149
3. Estrutura jurídica	153
4. Espécies	160
4.1. Condomínio ordinário	161
4.2. Condomínio edilício	163
4.2.1. Trajetória histórica	163
4.2.2. Natureza jurídica	168
4.2.3. Classificações	171
4.2.3.1. Condomínio edilício em plano horizontal e em plano vertical.....	173
4.2.3.2. Condomínio urbano simples	182
4.2.3.3. Condomínio de lotes.....	185
4.2.3.4. Multipropriedade	194
5. Criação	207
5.1. Do condomínio ordinário e germânico	207
5.2. Do condomínio edilício e de lotes	210
5.2.1. Alterações da especificação e instituição condominial	219
5.3. Da multipropriedade.....	221
6. Extinção, divisão amigável e ação de divisão	224
CAPÍTULO 3 – DIÁLOGO ENTRE A USUCAPIÃO E O CONDOMÍNIO.....	229
1. Aplicação da usucapião no condomínio <i>pro diviso e pro indiviso</i>	229
2. Usucapião de unidades autônomas de condomínio irregular	240
3. Usucapião sobre áreas comuns no condomínio horizontal	252
4. Usucapião em vaga de garagem	271
5. Usucapião na multipropriedade	286
6. Qualificação registral.....	304
6.1. Linhas preliminares.....	304
6.2. Da qualificação registral propriamente dita.....	318
6.2.1. Conceituação e limites.....	318
6.2.2. Natureza dos vícios de titulação.....	321
6.2.3. Qualificação da usucapião.....	325
6.3. Qualificação da usucapião condominial	335

6.3.1. Usucapião de área certa em condomínio geral	335
6.3.2. Usucapião de unidade autônoma não constituída.....	335
6.3.3. Usucapião de condomínio edilício	341
6.3.4. Usucapião de áreas comuns em condomínio edilício	342
CONCLUSÕES	347
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	351