

MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO

USUCAPIÃO

COMO FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO
DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA



Coleção

César Cunha

D'PLÁCIDO
EDITORA

Coleção

César Fuzze

MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO

USUCAPIÃO

COMO FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO
DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA



D'PLÁCIDO
EDITORA

Copyright © 2016, D'Plácido Editora.
Copyright © 2016, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto

Editor Chefe
Plácido Arraes

Produtor Editorial
Tales Leon de Marco

Capa
Letícia Robini de Souza

Diagramação
Bárbara Rodrigues da Silva

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta obra pode ser reproduzida, por quaisquer meios, sem a autorização prévia da D'Plácido Editora.



D'PLÁCIDO
E D I T O R A

Editora D'Plácido
Av. Brasil, 1843 , Savassi
Belo Horizonte – MG
Tel.: 3261 2801
CEP 30140-007

Catálogo na Publicação (CIP)
Ficha catalográfica

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho.
Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária. [Coleção Direito Civil Contemporâneo; Org.: César Fiuza]-- Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016.

Bibliografia.
ISBN: 978-85-8425-247-3

1. Direito. 2. Direito Civil. I. Título.

CDU347

CDD342.1

*À minha esposa Juliana,
pelo incentivo e apoio incondicional e
ao Toby, pela fiel e tranquilizadora companhia.*

“O medievo que emoldura os institutos
do status quo se mostra em pânico,
pois na medida em que o civilismo
pretensamente neutro se assimilou ao
servilismo burocrata doutrinário e jurisprudencial,
não conseguiu disfarçar que não responde aos fatos
e às situações que brotam da realidade contemporânea.”

(ARONNE, 2014, p. 48-49)



AGRADECIMENTOS

A todas as pessoas que, direta ou indiretamente, contribuíram para a construção deste trabalho.

Primeiramente, à Juliana, que me instigou e incentivou a começar esta caminhada, dando todo apoio, suporte e auxílio para que eu pudesse superar as adversidades e persistir na busca do objetivo. Sem suas críticas e sugestões, eu não conseguiria atingir o resultado almejado.

À minha família e, em especial, a meus pais, por terem me dado a base necessária para iniciar esta jornada.

À Climene, Galeno, Jussara e Rodrigo, minha segunda família, cujo apoio, orientação e incentivo foram fundamentais. Saber que vocês acreditavam no meu sucesso me dava força para continuar.

Aos meus amigos e colegas, pela compreensão dos momentos ausentes e companheirismo nos horas mais difíceis. É sempre bom saber que podemos contar com vocês.

Ao professor César Fiuza, meu orientador, pelos valiosos ensinamentos e pela confiança em mim depositada, ao longo do curso.

Aos professores da Pós-Graduação da PUC Minas, em especial à Fatinha, Taisa, Poli, Walsir, Lusia e Marçal, por fazerem das aulas um local de reflexão sobre o sentido da vida e da importância do Direito para o desenvolvimento do ser humano e das relações sociais. Conhecê-los me fez

acreditar que o conhecimento pode tornar as pessoas cada vez mais humanas.

Aos colegas do mestrado, pela amizade espontânea construída ao longo destes anos, comprovando que é sempre possível fazer amizades novas e verdadeiras.

Aos companheiros do Colégio Registral Imobiliário, instituição que construímos com dedicação, e onde os encontros e discussões proporcionaram crescimento pessoal e institucional. Juntos, vamos iniciar uma nova era para a nossa atividade!

Aos colegas do cartório, cujo auxílio foi imprescindível para concluir esta jornada!

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

a.C.....	antes de Cristo
art.....	artigo
arts.....	artigos
CC/02	Código Civil de 2002
CC/16.....	Código Civil de 1916
CEF.....	Caixa Econômica Federal
CF/88.....	Constituição Federal de 1988
CPC/15.....	Código de Processo Civil de 2015
CPC/73.....	Código de Processo Civil de 1973
d.C.....	depois de Cristo
LRP.....	Lei de Registros Públicos
STF.....	Supremo Tribunal Federal
STJ.....	Superior Tribunal de Justiça
TJMG.....	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TRF.....	Tribunal Regional Federal



SUMÁRIO

PREFÁCIO	15
1. INTRODUÇÃO	17
2. HISTÓRICO DA PROPRIEDADE E DA USUCAPÇÃO	21
3. PROPRIEDADE	33
3.1. Propriedade formal e domínio.....	40
3.2. Função social registral.....	53
3.3. Constituição da relação jurídica e aquisição da titularidade.....	64
3.4. Modo e formas de aquisição da propriedade imobiliária.....	67
4. USUCAPÇÃO	77
4.1. Conceito.....	79
4.2. Requisitos.....	80
4.3. Espécies.....	86
4.4. Efeitos.....	92
5. DA AQUISIÇÃO PELA USUCAPÇÃO	101
5.1. Usucapião como forma originária de aquisição.....	121
5.2. Usucapião como forma derivada de aquisição.....	126

5.3. Publicidade registral e cancelamento de ônus e gravames.....	133
6. CONCLUSÃO	147
REFERÊNCIAS.....	151



PREFÁCIO

A palavra usucapião, etimologicamente, quer dizer “aquisição pelo uso”. Em latim, *usucapio* é palavra composta, em que *usu* significa literalmente “pelo uso”, e *capio* significa captura, tomada, ou, em tradução mais livre, aquisição.

Usucapião é, pois, tipo extraordinário de aquisição da propriedade. Funda-se em posse prolongada, que transforma situação de fato em situação de Direito.

Sua justificativa baseia-se em três teorias predominantes. Para a primeira teoria, denominada subjetiva, encontra-se no intuito de eliminar a incerteza em relações jurídicas fundamentais e tão relevantes, como a propriedade. O domínio das coisas não pode ser incerto – *ne rerum dominio in incerto essent*. Para uma segunda teoria, chamada de objetiva, o usucapião só se legitima se o analisarmos sob a óptica da função social da propriedade: dono é quem explore o imóvel; é quem lhe confira utilidade. Ainda na opinião de terceiro grupo, o usucapião seria espécie de pena para a negligência do verdadeiro dono, que abandona a coisa. Uma teoria, na verdade, não exclui a outra. Todas se entrelaçam, na legitimação filosófica do usucapião.

O presente trabalho, volume da coleção de teses acadêmicas que tenho a honra de organizar, trata, exatamente, do usucapião e de seus aspectos registraes mais polêmicos, como o cancelamento de ônus e gravames que recaiam sobre o imóvel.

O autor, Marcelo Couto, é registrador experiente, e essa experiência se mostra em sua obra. Cuida do usucapião, a partir da propriedade formal e do domínio, da função social registral, da constituição da relação jurídica e da aquisição da titularidade, na perspectiva do título e do modo de aquisição da propriedade imobiliária.

Na sequência, estuda o conceito, os requisitos, as espécies e os efeitos do usucapião. Fecha a temática com uma densa análise a respeito da natureza da aquisição por usucapião, se forma originária ou derivada, para, em seguida, abordar as nuances registraes.

O livro reúne teoria e prática, sendo valioso, tanto para o acadêmico, quanto para o operador do Direito. Sua leitura é leve, fluente e enriquecedora.

Com essas palavras, deixo o leitor com a obra.

César Fiuza

Doutor em Direito pela UFMG; Professor
Titular de Direito Civil na Universidade FU-
MEC; Professor de Direito Civil na PUCMG e
na UFMG; Professor colaborador na FADIPA;
Advogado e consultor.

O presente trabalho não tem como objetivo defender que toda forma de aquisição da propriedade por usucapião seja derivada. Ao contrário, a originalidade também se faz presente em inúmeras situações. Torna-se, contudo, imperioso desvincular desta distinção o efeito liberatório de todo e qualquer ônus e gravames, de modo que a aplicação do instituto não se revele contrária aos valores e princípios do sistema jurídico nacional.

Entretanto, diante do dogma encontrado na maior parte da doutrina atual, optou-se por este título como forma de alertar para a necessidade de se revisitar o instituto da usucapião, relendo-o à luz dos valores constitucionais e em conformidade com a realidade e objetivos da sociedade brasileira.