

**XXXII CONGRESSO NACIONAL  
DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

**DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II**

**ELIZETE MARIA BARTAH**

**ROGERIO DA SILVA**

**JOSEPH RODRIGO AMORIM PICAZIO**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU – São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

#### **Secretarias**

#### **Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

#### **Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

#### **Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM – São Paulo

#### **Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI – Santa Catarina

#### **Educação Jurídica**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – MS

#### **Eventos:**

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

#### **Comissão Especial**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito civil contemporâneo II[Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Joseph Rodrigo Amorim Picazio, Rogerio da Silva, Elizete Maria Bartah – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-264-3

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Os Caminhos Da Internacionalização E O Futuro Do Direito

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito 3. civil contemporâneo. XXXII Congresso Nacional do CONPEDI São Paulo - SP (4: 2025: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

# **XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

## **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II**

---

### **Apresentação**

É com grande satisfação acadêmica que apresentamos os pôsteres submetidos ao Grupo de Trabalho de Direito Civil Contemporâneo II, integrantes da programação científica do XXXII Congresso Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), realizado na cidade de São Paulo, nas dependências da Universidade Presbiteriana Mackenzie, nos dias 26, 27 e 28 de novembro de 2025.

Os trabalhos aqui reunidos refletem o compromisso acadêmico com o desenvolvimento da pesquisa jurídica no Brasil, em especial diante de um cenário caracterizado por aceleradas transformações sociais, tecnológicas e normativas. Os trabalhos analisados contemplam entre outros, discussões acerca da propriedade, da responsabilidade civil, inclusive sob a perspectiva da atuação estatal e, como não poderia deixar de constar, da crescente preocupação com o uso indevido da imagem e de dados sensíveis dos cidadãos, evidenciando a pertinência e a urgência de um debate aprofundado sobre a necessária consolidação de marcos regulatórios capazes de assegurar a tutela efetiva da personalidade.

A qualidade dos pôsteres evidencia o esforço dos pesquisadores em articular rigor teórico, profundidade crítica e aplicabilidade prática, demonstrando às tensões que permeiam o Direito Civil na contemporaneidade, marcado pela complexidade das relações sociais e pela necessidade de constante atualização do ordenamento jurídico.

A todos os autores e autoras, registramos nossos cumprimentos pela relevância das contribuições apresentadas. Cada pôster revela, a seu modo, a importância dos espaços de diálogo promovidos pelo CONPEDI para o fortalecimento da pesquisa acadêmica, para a construção coletiva do saber jurídico e para a consolidação de um Direito Civil comprometido com as transformações e necessidades sociais.

Desejamos uma excelente leitura e reflexão a todos. Profa. Elizete Maria Bartah; Prof. Joseph Rodrigo Amorim Picazio e Prof. Rogerio da Silva.

# **EFEITO LIBERATÓRIO DA USUCAPIÃO: OBRIGAÇÃO DE PAGAR DÍVIDAS DE IPTU EM IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELA USUCAPIÃO**

**Felipe Assis de Castro Alves Nakamoto<sup>1</sup>**  
**Giovanna Fiel Cruz Zaccaro**

## **Resumo**

**INTRODUÇÃO:** No cenário jurídico contemporâneo, diante da realidade fundiária nacional marcada pela informalidade e pela ausência de registro formal em parte dos imóveis urbanos, a usucapião consolida-se como um instrumento relevante para a regularização da propriedade imobiliária e para a efetiva função social da propriedade. Trata-se de forma originária de aquisição, que permite a aquisição do direito de propriedade desde que atendidos os requisitos legais e é capaz de romper a cadeia de titularidade anterior e extinguir gravames vinculados ao imóvel. Essa característica, denominada efeito liberatório, assegura que o usucapiente receba o bem livre de ônus e restrições já que não transmite encargos existentes no imóvel. A questão central envolve o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), tributo municipal de natureza “propter rem”, que é vinculado diretamente ao bem imóvel, no qual o recolhimento do imposto é de responsabilidade tanto do possuidor quanto do proprietário do imóvel. O Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 2.051.106-SP, enfrentou a ponderação entre esses dois institutos e tornou imprescindível aprofundar o debate acerca da responsabilidade do usucapiente pelo pagamento de tributos anteriores à posse “ad usucapionem”, que compromete tanto a segurança jurídica dos novos titulares quanto a eficiência do sistema tributário, ambos direitos de interesse público.

**PROBLEMA DE PESQUISA:** Surgem controvérsias quanto às consequências do instituto da usucapião, sobretudo a respeito do pagamento de encargos e tributos incidentes sobre o imóvel usucapido, como o IPTU. A principal controvérsia está na discussão sobre débitos dessa natureza anteriores à usucapião, já que há um confronto entre dois conceitos fundamentais do Direito Civil: de um lado, o efeito liberatório da usucapião que, como forma de aquisição originária, rompe com os ônus de dívidas anteriores atreladas ao imóvel e de outro, as obrigações “propter rem”, que vinculam a obrigação à coisa, independentemente do titular. Não há lei específica dando imunidade de imposto sobre o bem usucapido e cabe definir quem será responsável pelo adimplemento de tal imposto, o proprietário ou o possuidor/usucapiente. Portanto, questiona-se como determinar a responsabilidade pelo pagamento do IPTU em caso de usucapião de imóvel urbano particular, considerando-se, de um lado, o efeito liberatório da usucapião e, de outro, a natureza “propter rem” do tributo. Em outras palavras, ao adquirir o imóvel por usucapião, o novo proprietário deve responder pelos débitos de IPTU anteriores ao início da posse, ou tais obrigações são extintas pelo efeito liberatório? O tema ganhou relevo após o julgamento do REsp nº 2.051.106-SP, em que o STJ reconheceu que a usucapião extingue débitos condominiais anteriores, aplicando o efeito

---

<sup>1</sup> Orientador(a) do trabalho/resumo científico

liberatório inclusive contra obrigações “propter rem”. Essa decisão abriu espaço para a discussão sobre a extensão do mesmo raciocínio às dívidas de IPTU, colocando em tensão dois interesses coletivos: a segurança jurídica do novo proprietário e a efetividade da arrecadação tributária municipal.

**OBJETIVO:** A solução para essa controvérsia é essencial para harmonizar dois valores igualmente relevantes: a efetividade do instituto da usucapião como mecanismo de justiça social e regularização fundiária e de outro, a necessidade de garantir a arrecadação tributária municipal, indispensável ao financiamento de políticas públicas. A reflexão proposta neste trabalho busca não apenas esclarecer os limites do efeito liberatório da usucapião, mas também contribuir para a construção de maior segurança jurídica e equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos que permeiam a função social da propriedade. Diante desse cenário, o objetivo deste trabalho foi analisar se o efeito liberatório da usucapião alcançou as dívidas de IPTU anteriores ao início da posse do usucapiente enquanto modo originário de aquisição da propriedade. Para alcançar esse objetivo, foram discutidas as dificuldades inerentes à definição da responsabilidade tributária em contextos que envolvem imóveis adquiridos pela usucapião; foram aplicados os princípios das obrigações “propter rem” na perspectiva das dívidas de IPTU; foi examinado o alcance do efeito liberatório da usucapião sobre tais débitos; foi analisada a divergência doutrinária existente; foi investigado o alcance do precedente firmado pelo STJ no REsp nº 2.051.106-SP; e, por fim, foram oferecidos subsídios que auxiliaram na pacificação do tema, proporcionando maior clareza e segurança jurídica e buscando proteger os dois interesses da coletividade.

**MÉTODO:** Para alcançar os objetivos propostos, adotou-se o método dialético, que permite analisar contradições jurídicas a partir da tensão entre a tese (efeito liberatório da usucapião) e a antítese (obrigações “propter rem”). A pesquisa foi desenvolvida em três etapas, sendo a primeira uma revisão bibliográfica, que consistiu na análise de doutrinas clássicas e contemporâneas sobre usucapião, direitos reais e obrigações “propter rem”. Em segundo, o estudo de julgados, incluindo o REsp 2.051.106-SP e decisões divergentes. E, em terceiro, uma análise crítica, que confrontou as correntes doutrinárias e jurisprudenciais, buscando identificar critérios consistentes para a definição da responsabilidade pelo adimplemento das dívidas de IPTU.

**RESULTADOS ALCANÇADOS:** A pesquisa demonstrou a existência de duas correntes antagônicas: uma que prestigia o efeito liberatório e outra que prioriza a eficácia da obrigação “propter rem”. Ambas possuem fundamentos legítimos, mas produzem impactos sociais distintos. De um lado, decisões como a do REsp 2.051.106-SP afirmam que o efeito liberatório da usucapião extingue dívidas anteriores, inclusive de natureza “propter rem”, reforçando a natureza originária do instituto e assegurando que o usucapiente receba o bem livre de gravames. Esse entendimento privilegia a segurança jurídica, a regularização

fundiária e a proteção do possuidor de boa-fé. De outro lado, outras decisões sustentam que o usucapiente deve responder pelos débitos de IPTU, pois a obrigação “propter rem” acompanha o imóvel, vinculando o novo titular ao pagamento do imposto, mesmo que o débito seja anterior. Essa corrente valoriza a arrecadação municipal e a sustentabilidade financeira de políticas públicas. A principal contribuição deste estudo foi evidenciar que a solução não pode ser absoluta, devendo buscar equilíbrio entre a proteção do usucapiente e a preservação do interesse público na arrecadação tributária. Enquanto não houver uniformização legislativa ou jurisprudencial, a questão seguirá aberta a interpretações divergentes. A partir de uma análise doutrinária e jurisprudencial, esperou-se evidenciar qual dos institutos deve prevalecer e se o efeito liberatório efetivamente exclui a incidência das obrigações “propter rem”.

**Palavras-chave:** usucapião, efeito liberatório, obrigações “propter rem”

### Referências

ALVIM, Arruda. Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais. In: CAHALI, Yussef Said. Posse e propriedade: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987.

BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 54.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial n. 1551595/SP. Segunda Turma. Rel. Min. Humberto Martins. Julgado em: 21 jun. 2016.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 840623/BA. Primeira Turma. Rel. Min. Luiz Fux. Julgado em: 06 set. 2007.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 2051106/SP. Terceira Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgado em: 24 out. 2023.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Mato Grosso. Primeira Câmara de Direito Privado. Apelação Cível n. 1013606-26.2022.8.11.0002. Relator: Desembargador Sebastião Barbosa Farias. Julgado em: 14 mai. 2024.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. 10ª Câmara Cível. Apelação Cível n. 10024122882640001. Relator: Desembargador Claret de Moraes. Julgado em: 19 out. 2021.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Paraná. 17ª Câmara Cível. Apelação Cível n. 00123321720168160034. Relator: Desembargador Francisco Cardozo Oliveira. Julgado em: 28 out. 2024.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Segunda Câmara Cível. Apelação Cível n. 70082495102 RS. Relator: Desembargadora Laura Louzada Jaccotte. Julgado em: 30 out. 2019.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça de São Paulo. Conselho da Magistratura. Apelação Cível n. 10204526820248260100. Relator: Desembargador Francisco Loureiro (Corregedor Geral). Julgado em: 20 mai. 2024.

BUNAZAR, Maurício Baptistella. Da obrigação ““propter rem””, na dissertação (mestrado), Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2012.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 25.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. vol. 5. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

\_\_\_\_\_. Direito Civil Brasileiro. Teoria Geral das Obrigações. 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 2.

LOUREIRO, Francisco. In: PELUZO, Cezar (Coord). Código Civil Comentado. 18ª ed. Barueri: Manole, 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, Vol. IV – Direitos Reais. 18ª ed. São Paulo: Forense, 2004.

RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de usucapião. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1 e 2.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A usucapio libertatis no Registro de Imóveis: perspectivas registrais a partir da incidência de ônus reais na propriedade imobiliária. Revista de Direito Imobiliário. vol. 88. ano 43. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2020, p. 111-178.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 5ª ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2015.