

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

Universidade Presbiteriana Mackenzie

Coordenadoria de Fomento à Pesquisa - Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

Giovanna Fiel Cruz Zaccaro
Apoio: PIVIC Mackenzie

Felipe Assis de Castro Alves Nakamoto

Faculdade de Direito – *campus* Higienópolis

Universidade Presbiteriana Mackenzie – São Paulo, SP – Brasil

10402033@mackenzista.com.br
felipe.nakamoto@mackenzie.br

RESUMO

No cenário jurídico contemporâneo, a usucapião consolida-se como um dos instrumentos mais relevantes para a regularização da propriedade imobiliária e para a efetiva função social da propriedade, permitindo a aquisição do direito de propriedade após certo período de posse contínua, ininterrupta e exercida com *animus domini*, desde que atendidos os requisitos legais. Contudo, surgem controvérsias quanto às consequências desse instituto, sobretudo a respeito do pagamento de encargos e tributos incidentes sobre o imóvel usucapido, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A principal controvérsia está na discussão sobre débitos dessa natureza anteriores à usucapião. Há, portanto, 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; de outro, as obrigações *propter rem*, que vinculam a obrigação à coisa, independentemente do titular. Assim, o IPTU representa uma das principais fontes de arrecadação municipal, enquanto a usucapião, é essencial para a regularização fundiária. Essa tensão foi recentemente enfrentada pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 2.051.106-SP, tornando-se imprescindível aprofundar o debate acerca da responsabilidade do usucapiente pelo pagamento de tributos anteriores à posse *ad usucapionem*, que comprometeria tanto a segurança jurídica dos novos titulares quanto a eficiência do sistema tributário, ambos direitos de interesse público. A partir de uma análise doutrinária e jurisprudencial, espera-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; IPTU; obrigações *propter rem*; responsabilidade tributária.

ABSTRACT

In the contemporary legal context, adverse possession has been consolidated as one of the most relevant instruments for the regularization of real estate ownership and for the effective fulfillment of social function of property. It allows the acquisition of rights after a certain period of continuous, uninterrupted possession exercised with *animus domini*, provided that legal requirements are met. Nevertheless, controversies arise regarding the consequences of this institute, particularly the payment of charges and taxes levied on the property subject to adverse possession, such as the Municipal Property Tax, when outstanding prior to the possessor's

tenure. There is, therefore, a confrontation between two fundamental concepts: the liberatory effect of adverse possession, which, as a form of original acquisition, extinguishes burdens and liens of certain previous debts attached to the property; and the *propter rem* obligations, which bind the obligation to the property itself regardless of ownership. In this context, the IPTU constitutes a major source of municipal revenue, while adverse possession is essential for land regularization. This tension was recently addressed by the Superior Court of Justice in Special Appeal No. 2.051.106-SP, making it to further examine the liability of the adverse possessor for tax debts predating *ad usucapionem* possession. The discussion impacts both matters of public interest: the legal certainty of new owners and the efficiency of the tax system. Through doctrinal and jurisprudential analysis, this research seeks to clarify which institute should prevail and whether the liberatory effect excludes the incidence of *propter rem* obligations.

Keywords: adverse possession; liberatory effect; property tax (IPTU); *propter rem* obligations; tax liability.

1. INTRODUÇÃO

A usucapião constitui um dos mais tradicionais institutos do direito civil brasileiro, configurando-se como forma de aquisição originária da propriedade a partir do decurso de certo prazo e requisitos previstos em lei. Por aquisição originária, entende-se aquela em que não há vínculo jurídico entre o usucapiente e o proprietário anterior, de modo que se rompe a conexão com o titular precedente e com eventuais gravames registrados ou averbados na matrícula do imóvel. Assim, uma vez reconhecida a usucapião, há o efeito liberatório, em que o bem é transmitido ao novo titular livre de quaisquer ônus ou restrições que recaíam sobre ele.

Diante da realidade fundiária nacional marcada pela informalidade e pela ausência de registro formal em grande parte dos imóveis urbanos, a possibilidade de adquirir propriedade por meio da posse prolongada, contínua e com *animus domini* representa um mecanismo efetivo de proteção dos possuidores com o cumprimento da função social da propriedade, assumindo um papel de destaque no ordenamento jurídico brasileiro por sua função regularizadora.

Contudo, embora os fundamentos legais da usucapião estejam consolidados no Código Civil de 2002, persistem controvérsias acerca dos efeitos jurídicos decorrentes da aquisição originária da propriedade, sobretudo no campo das obrigações tributárias. O problema assume importância quando se analisa o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), tributo de competência municipal que incide anualmente sobre imóveis urbanos. A questão central consiste em definir se o usucapiente, ao adquirir o bem por usucapião, deve responder também pelos débitos de IPTU anteriores à sua aquisição pela usucapião ou se tais dívidas se extinguem em razão do efeito liberatório da usucapião.

O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, ou seja, o pagamento do imposto é de responsabilidade tanto do possuidor quanto do proprietário do imóvel. Portanto, já que não há lei específica dando imunidade de imposto sobre o bem usucapido, cabe definir quem será responsável pelo adimplemento de tal imposto, o proprietário ou o possuidor/usucapiente.

A tensão jurídica decorre do embate entre dois institutos: de um lado, o efeito liberatório da usucapião, que pressupõe a extinção de gravames e obrigações vinculadas ao imóvel; de outro, a natureza *propter rem* do IPTU, cuja lógica é justamente vincular a obrigação ao bem, independentemente da pessoa do devedor. Em outras palavras, o imposto acompanha a coisa, transferindo-se ao novo titular no momento da aquisição da propriedade.

Essa dualidade é relevante em casos nos quais o usucapiente passa a exercer a posse sobre um imóvel urbano já onerado por débitos de IPTU. Portanto, questiona-se: como determinar de quem será a responsabilidade pelo adimplemento do IPTU em caso de usucapião de bem imóvel particular urbano, já que de um lado há o efeito liberatório da usucapião, que é entregue ao usucapiente livre de quaisquer ônus ou gravames que recaia o imóvel usucapido, e do outro, o IPTU, uma obrigação *propter rem*, que acompanha o imóvel e a de quem o possuidor também possui responsabilidade.

A ausência de previsão legal expressa sobre essa hipótese tem gerado decisões judiciais conflitantes e interpretações divergentes na doutrina. Nesse contexto, ganha destaque o julgamento do Recurso Especial nº 2.051.106-SP, no qual o Superior Tribunal de Justiça (STJ) inaugurou nova compreensão ao afirmar que o efeito liberatório da usucapião prevalece sobre o caráter *propter rem* de dívidas condominiais e dívidas de IPTU.

Diante desse cenário, o objetivo deste trabalho é analisar se o efeito liberatório da usucapião alcança as dívidas de IPTU anteriores ao início da posse do usucapiente enquanto modo originário de aquisição da propriedade. Para alcançar esse objetivo, pretende-se discutir as dificuldades inerentes à definição da responsabilidade tributária em contextos que envolvem imóveis adquiridos pela usucapião; aplicar os princípios das obrigações *propter rem* na perspectiva das dívidas de IPTU; analisar o alcance do efeito liberatório da usucapião sobre tais débitos; examinar a divergência doutrinária existente; investigar o alcance do precedente firmado pelo STJ no Recurso Especial nº 2.051.106-SP; e, por fim, oferecer subsídios que auxiliem na pacificação do tema, proporcionando maior clareza e segurança jurídica e buscando proteger os dois interesses da coletividade.

A estrutura do trabalho organiza-se em seis capítulos: no primeiro, examina-se a propriedade imóvel, sua função social e os direitos reais; no segundo, analisa-se o instituto da usucapião, suas modalidades, requisitos e efeito liberatório; no terceiro, tratam-se as obrigações *propter rem* e suas consequências; no quarto, aborda-se o IPTU, seu fato gerador e sujeitos passivos segundo o Código Tributário Nacional; no quinto, examina-se o Recurso Especial nº 2.051.106-SP e os efeitos de sua decisão; e, por fim, no sexto, analisam-se outros julgados, tanto os que reforçam quanto os que divergem do precedente.

A solução para essa controvérsia é essencial para harmonizar dois valores igualmente relevantes: de um lado, a efetividade do instituto da usucapião como mecanismo de justiça social e regularização fundiária; de outro, a necessidade de garantir a arrecadação tributária municipal, indispensável ao financiamento de políticas públicas. Desse modo, 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.

2. DESENVOLVIMENTO DO ARGUMENTO

2.1 Direitos Reais

No ordenamento jurídico brasileiro, os direitos reais são regidos pelo princípio do *numerus clausus*, segundo o qual somente podem existir aqueles expressamente previstos em lei. Estão elencados no artigo 1.225 do Código Civil e caracterizam-se, sobretudo, pela eficácia *erga omnes*, exigindo-se que todos respeitem o direito do titular sobre a coisa, e pelo direito de sequência, que autoriza a perseguição do bem independentemente de quem o detenha. (GONÇALVES, 2013, p. 32)

O direito real objeto do presente estudo é o da propriedade, (art. 1.225, I, do Código Civil), mais especificamente o bem imóvel particular urbano, cuja aquisição, no caso em análise, ocorre pela via da usucapião. A propriedade é um instituto central do Direito Civil, dotado de consequências relevantes quanto à transferência da titularidade, à incidência do efeito liberatório e à vinculação de obrigações, especialmente as de natureza *propter rem*.

A propriedade pode ser definida como o direito de usar, gozar e dispor da coisa, observada sua função social, com base no previsto no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal e reiterado no artigo 170, inciso III, que vincula a ordem econômica ao atendimento da justiça social e da dignidade da pessoa humana. Não se trata da coisa em si, mas do direito que recai sobre ela, de modo que o proprietário tem a faculdade de usar, fruir e dispor do bem, além de reavê-lo de quem injustamente o possua. Ao mesmo tempo, sobre ele recai o dever de dar cumprimento à função social da propriedade, o que reforça sua oponibilidade *erga omnes*.

A doutrina distingue nitidamente os direitos reais dos direitos obrigacionais. Enquanto os primeiros estabelecem uma relação imediata entre a pessoa e a coisa, permitindo o exercício de poderes jurídicos sobre esta, os segundos criam uma relação mediata entre pessoas, em que uma delas se obriga a prestar algo em favor da outra.

De modo geral - e do ponto de vista ao menos aparente -, pode-se afirmar que os direitos reais são mais estáveis e duradouros, por se destinarem, principalmente, à manutenção e à defesa de uma situação, ao passo que os direitos obrigacionais são ontológica e essencialmente transitórios, pois existem justamente para se extinguir pelo adimplemento, além de normalmente terem prazo determinado. (ALVIM, 1987, p. 50)

A aquisição da propriedade pode ocorrer de forma derivada ou originária. Nos modos derivados, como é o caso da compra e venda, doação ou adjudicação, há transmissão do direito de um titular anterior para outro, mantendo-se eventuais gravames e ônus vinculados ao bem. Já nos modos originários, como a usucapião, o direito nasce novo e independente, desvinculado do titular anterior. Nesse caso, extingue-se não apenas o domínio pretérito, mas também as obrigações que o acompanhavam, salvo previsão legal diversa. O presente estudo concentra-se na aquisição originária, pela usucapião, por sua relevância em relação ao efeito liberatório.

Outro tema fundamental à análise do problema é a função social da propriedade, expressamente prevista no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, segundo o qual “a propriedade atenderá a sua função social”. Esse comando constitucional assegura que toda propriedade seja utilizada de modo a satisfazer as necessidades coletivas, conferindo-lhe destinação adequada, seja para moradia, lazer, cultura, produção de alimentos, preservação ambiental ou outras finalidades de interesse público.

Além disso, o artigo 170, inciso III, da Constituição, ao tratar da ordem econômica, reforça que esta deve assegurar a todos uma existência digna, conforme os ditames da justiça social, impondo o respeito à função social da propriedade. Dessa forma, exige-se que o imóvel urbano seja destinado ao atendimento de interesses coletivos, como a construção de moradias, espaços de comércio, cultura, esporte, lazer e áreas verdes, contribuindo para o bem-estar social, a proteção ambiental e a promoção da dignidade da pessoa humana.

A compreensão do regime jurídico dos direitos reais e, em especial, da propriedade e de seus modos de aquisição, é fundamental para a análise do efeito liberatório da usucapião frente às obrigações de natureza *propter rem*, como o IPTU. Isso porque a qualificação da usucapião como forma originária de aquisição influencia diretamente a discussão sobre a possibilidade ou não de subsistência de vínculos obrigacionais anteriores, constituindo o ponto central da problemática investigada neste estudo.

2.2 Usucapião e Efeito Liberatório

A usucapião configura-se, no direito brasileiro, como modo originário de aquisição da propriedade, caracterizado pela transformação de uma situação de posse prolongada, contínua, pacífica e exercida com *animus domini*, intenção de ser dono, em um direito real pleno e oponível *erga omnes*. Diferencia-se, assim, das modalidades derivadas de aquisição, em razão do seu efeito liberatório, que rompe com a cadeia de titularidade anterior e confere ao possuidor um domínio novo, desvinculado de ônus e vícios que recaíam sobre o proprietário precedente.

O instituto apresenta diversas modalidades, cada qual com requisitos próprios quanto ao tempo de posse, à boa-fé, ao justo título, à área e à finalidade: Há a usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC), que dispensa justo título e boa-fé, exigindo posse de 15 anos, reduzidos para 10 quando houver moradia habitual ou exploração produtiva do imóvel; usucapião ordinária (art. 1.242 do CC), que requer justo título e boa-fé, com prazo de 10 anos, reduzidos para 5 em hipóteses específicas; usucapião especial urbana (art. 183 da CF e art. 1.240 do CC), voltada à moradia em área de até 250m², após 5 anos de posse ininterrupta; usucapião especial rural (art. 191 da CF e art. 1.239 do CC), aplicável a áreas de até 50 hectares, exploradas produtivamente pelo prazo de 5 anos; e a usucapião familiar (art. 1.240-A do CC), que assegura ao cônjuge ou companheiro que permaneceu no imóvel, após abandono do lar pelo outro, a aquisição da propriedade em 2 anos.

De todos os modos, a usucapião é dotada de natureza originária, que implica a quebra dos vínculos obrigacionais pretéritos e a constituição de um direito real livre de ônus pessoais. Débitos de caráter individual do antigo proprietário, como tributos pessoais, obrigações contratuais ou dívidas condominiais vinculadas a ele, não se transmite ao usucapiente (TJSP, Conselho da Magistratura, Apelação Cível n. 10204526820248260100, Rel. Francisco Loureiro (Corregedor Geral), julgado em 20 maio. 2024). Essa característica levou a doutrina a denominar a usucapião como *usucapio libertatis*, justamente por liberar o bem de gravames anteriores (RIBEIRO, 2020).

Todavia, a presente discussão gira em torno da aquisição que não elimina obrigações de natureza *propter rem*, ou seja, obrigações que aderem ao imóvel independentemente da pessoa do devedor e que acompanham o bem, como é o caso de tributos e encargos vinculados à própria coisa (GONÇALVES, 2017, p. 22). Nessas hipóteses, deve-se analisar em que medida tais débitos podem ser exigidos do novo titular, especialmente no tocante ao IPTU e a contribuições condominiais de imóveis usucapidos.

Quanto à eficácia temporal, a usucapião produz efeitos retroativos (*ex tunc*), o que significa dizer que, uma vez proferida a sentença e realizado o registro no cartório competente da usucapião, considera-se que a propriedade foi adquirida desde o início da posse qualificada do usucapiente, o que reforça a segurança jurídica, impedindo que terceiros pleiteiem direitos incompatíveis com a titularidade reconhecida (RIBEIRO, 2012, p. 247).

O procedimento pode ser tanto judicial quanto extrajudicial, sendo imprescindível, em qualquer caso, a atualização do registro imobiliário para assegurar plena eficácia contra

terceiros e evitar constrições judiciais sobre o bem. Assim, a formalização registral consolida a mudança da titularidade e garante a proteção do direito adquirido.

A doutrina nacional reforça o papel liberatório e estabilizador do instituto. Para Francisco Loureiro a usucapião sana vícios da propriedade defeituosamente adquirida, afasta direitos reais limitados e elimina a necessidade de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), por se tratar de aquisição originária, prestigiando o interesse público:

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, pois não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. O direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão. São efeitos do fato da aquisição ser a título originário: não haver necessidade de recolhimento do imposto de transmissão quando do registro da sentença, (...); os direitos reais limitados e eventuais defeitos que gravam ou viciam a propriedade não se transmitirem ao usucapiente; (...) sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado. (LOUREIRO, 2024, p. 1130.)

Flávio Tartuce, enfatiza a função transformadora da posse prolongada em situação jurídica consolidada, reconhecendo-se a propriedade ou outros direitos reais:

Na esteira da melhor doutrina, a usucapião — grafada pelo CC/2002 no feminino — constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade). (TARTUCE, 2015, p.902)

Nesse mesmo sentido, Moacyr Petrocelli Ribeiro, expõe:

A denominada "usucapião libertadora", ou *usucapio libertatis*, em verdade, consiste no modo de aquisição pelo qual se adquire determinado direito real livre de quaisquer ônus ou outros direitos preexistentes. Trata-se, assim, de hipótese em que a usucapião faz com que o prescribente adquira a coisa imóvel livre de quaisquer direitos ou encargos porventura existentes. (RIBEIRO, 2020, p. 111-178).

Por outro lado, autores como Leonardo Brandelli alertam que o efeito liberatório não deve ser tomado como absoluto, uma vez que determinados gravames podem subsistir em razão da lei ou do caso concreto, como ocorre em certas hipóteses envolvendo hipotecas e obrigações *propter rem* (Usucapião Administrativa, 2016).

A usucapião é espécie de aquisição originária, como já foi aqui dito, porém, a indagação que se deve fazer neste momento é se tal característica da prescrição aquisitiva tem o condão de fazer com que todos os direitos que existam sobre o imóvel usucapido serão sempre extintos pela usucapião, isto é, se o usucapiente adquirirá sempre a coisa livre de quaisquer ônus.

A resposta, parece-nos, deve ser negativa. A solução não comporta uma única resposta, e deve ser encontrada com base nas nuances do caso concreto. Assim, a questão que se coloca é a de se, por exemplo, adquirindo alguém, pela usucapião, a propriedade de certo bem, há, ou não, a extinção de hipoteca que sobre ele pesava antes da aquisição. (BRANDELLI, 2016. p. 54.)

Dessa forma, a usucapião deve ser compreendida como um mecanismo de pacificação social e regularização fundiária, que valoriza a posse e assegura a função social da propriedade, ao mesmo tempo em que preserva a estabilidade das relações jurídicas e tributárias. Embora o efeito liberatório seja predominante, ele encontra limites nas obrigações que decorrem diretamente da lei e aderem ao próprio imóvel. Nesse contexto, busca-se discutir a extensão desse efeito liberatório, especialmente em relação ao seu conflito com as obrigações *propter rem* e à responsabilidade pelo pagamento de débitos anteriores, como o IPTU, e os desafios práticos decorrentes dessa limitação.

2.3 Obrigações *Propter Rem*

No direito brasileiro, algumas obrigações vinculam-se diretamente à coisa, e não à pessoa que a possui. Tais obrigações, conhecidas como *propter rem*, surgem quando o titular de um direito real é obrigado, em razão dessa titularidade, a satisfazer determinada prestação. O sujeito ativo da obrigação é definido pela lei, mas o sujeito passivo é quem detém a titularidade do direito real sobre o bem, independentemente de quem tenha sido originalmente o responsável. Nesse sentido destaca-se a doutrina de “Direitos Reais” (Orlando Gomes):

A natureza jurídica de tais obrigações *in rem scriptae*, ou *propter rem* não está definida. Para determiná-la, tomando posição no debate que se trava, necessário se faz defini-las. Tais obrigações existem quando o titular de um direito real é obrigado, devido a essa condição, a satisfazer determinada prestação. O direito de quem pode exigí-la é subjetivamente real. Quem quer que seja o proprietário da coisa, ou titular de outro direito real, é, *ipso facto*, devedor da prestação. Pouco importa, assim, a pessoa em quem surgiu pela primeira vez. A obrigação está vinculada à coisa. (GOMES, 2012, p. 25)

No campo do direito obrigacional, as obrigações tradicionais vinculam-se a pessoas determinadas: o devedor se compromete com o credor a realizar uma prestação de dar, fazer ou não fazer. Já as obrigações *propter rem* são híbridas, surgem de uma relação jurídica real e se transferem automaticamente a cada mutação da titularidade do direito real. Isso significa que a obrigação acompanha o bem, independentemente da anuência do novo titular. Exemplos clássicos incluem o IPTU e as taxas condominiais, cuja exigibilidade decorre da titularidade sobre o imóvel.

Nesse sentido:

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacífico no sentido de os tributos ditos reais, tais como IPTU e ITR, serem geradores de obrigação *propter rem*, que, portanto, transmite-se a todos que venham a assumir a posição jurídica ativa descrita na regra-matriz de incidência, ainda que o fato gerador do tributo tenha-se concretizado antes desta transmissão. (BUNAZAR, 2012.)

Nesse cenário, evidencia-se a peculiaridade da obrigação *propter rem*, que trata-se de uma obrigação, pois existe um credor e um devedor responsáveis por determinada prestação, mas seu surgimento decorre diretamente da titularidade de um direito real, vinculando-se ao bem. Em razão disso, apresenta natureza ambulatoria, no qual a obrigação acompanha o imóvel, transferindo-se automaticamente ao sucessor a cada transferência de titularidade, independentemente da concordância do adquirente, mantendo sua exigibilidade enquanto perdurar a relação jurídica com o bem.

Ao correlacionar as obrigações *propter rem* com a usucapião, surgem questões jurídicas complexas. Embora a usucapião seja uma aquisição originária, que rompe a cadeia de titularidade anterior e afasta obrigações pessoais do antigo proprietário, algumas obrigações *propter rem* podem manter sua exigibilidade frente ao novo titular. Em tese, a posse *ad usucapionem* gera um domínio novo e independente, e a maioria dos débitos pretéritos não se transfere, ao contrário das aquisições derivadas.

No plano dos direitos reais, as obrigações *propter rem* estão intimamente ligadas ao exercício das prerrogativas do proprietário ou possuidor. A usucapião, ao consolidar a titularidade plena, substitui o sujeito passivo de obrigações futuras, preservando o equilíbrio entre o gozo do direito real e os encargos vinculados à coisa. Dessa forma, embora a usucapião e as obrigações *propter rem* possuam natureza distinta, elas se intersectam na medida em que a titularidade do direito real implica tanto prerrogativas quanto deveres inerentes ao imóvel.

O IPTU exemplifica essa interseção, já que, tratando-se de um tributo real que acompanha o imóvel, caracteriza uma obrigação *propter rem*, como será mais bem exposto a seguir. O usucapiente, ao exercer a posse com *animus domini*, encontra-se em uma situação de indeterminação jurídica entre a aquisição de um direito real originário e a assunção de obrigações que podem derivar dessa titularidade.

2.4 Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é um tributo de competência municipal que incide anualmente sobre todo imóvel urbano de titularidade particular. Previsto no artigo 156, inciso I, da Constituição Federal de 1988 e regulamentado pelo artigo 32 e seguintes do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966), o IPTU desempenha não apenas função arrecadatória, mas também papel de instrumento de política urbana, contribuindo para a efetivação da função social da propriedade.

Trata-se de imposto cuja responsabilidade pelo pagamento recai tanto sobre o proprietário quanto sobre o titular do domínio útil ou mesmo sobre o possuidor qualificado do bem, uma vez que a lei estabelece como fato gerador a propriedade, o domínio ou a posse. Essa amplitude subjetiva revela a natureza jurídica do IPTU como obrigação *propter rem*, já que o tributo se vincula à própria coisa, independentemente da pessoa do contribuinte.

Em razão dessa característica, a obrigação tributária nasce da titularidade de um direito real ou de uma posse com características de proprietário, sendo irrelevante a existência de relação contratual ou pessoal com o ente tributante, implicando que a transmissão da titularidade do imóvel leva consigo a obrigação tributária, transferindo ao novo titular a responsabilidade pelos débitos vencidos e vincendos (STJ, Primeira Turma, Recurso Especial n. 840623 BA 2006/0081142-8, Rel. Ministro Luiz Fux, julgado em 06 set. 2007).

Essa característica, entretanto, gera controvérsias relevantes no âmbito da aquisição originária da propriedade pela usucapião. Como a usucapião rompe a cadeia de titularidade anterior e opera a aquisição originária, em regra afasta a sucessão de obrigações vinculadas ao proprietário precedente. Surge, assim, a discussão sobre a exigibilidade do IPTU relativo a períodos anteriores ao início da posse apta a usucapir.

Parte da doutrina e da jurisprudência, conforme será analisado, entende que o usucapiente não responde por débitos tributários pretéritos, limitando sua responsabilidade ao imposto devido a partir do momento em que passou a exercer a posse qualificada. Outra corrente, porém, sustenta que, por se tratar de obrigação *propter rem*, o novo titular deve responder pelos débitos existentes, independentemente da forma de aquisição.

Essa divergência revela a tensão entre a natureza ambulatória das obrigações *propter rem* e o caráter originário da usucapião, com implicações práticas para a arrecadação municipal e para a segurança jurídica da regularização fundiária. Ademais, é relevante mencionar que, conforme dispõe o artigo 173 do Código Tributário Nacional, o direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário extingue-se em cinco anos. Dessa forma, a discussão sobre a

responsabilidade do usucapiente também se conecta ao limite temporal da prescrição, considerando que a propriedade adquirida por usucapião retroage à data em que o possuidor tomou a coisa com *animus domini*.

Em síntese, a análise do IPTU como obrigação *propter rem* evidencia o conflito entre sua característica de aderência ao imóvel e o caráter originário da usucapião. A solução dessa controvérsia passa pela ponderação entre a necessidade de garantir a arrecadação municipal e a efetividade da função social da propriedade, sem comprometer a segurança jurídica do instituto da usucapião. Trata-se, portanto, de tema que demanda aprofundamento teórico e uniformização jurisprudencial, a fim de assegurar equilíbrio entre o interesse público e a proteção do usucapiente.

É válido mencionar que, embora o pagamento do IPTU não constitua requisito legal para o reconhecimento da usucapião, sua quitação pode assumir relevância probatória no curso do processo, sobretudo na via extrajudicial. O adimplemento dos tributos evidencia o comportamento típico de proprietário, reforçando o *animus domini* e demonstrando zelo e responsabilidade pelo bem. Por outro lado, a ausência de recolhimento não descaracteriza a posse qualificada, tampouco impede a declaração da usucapião, como reiteradamente reconhecem os tribunais. Nesse sentido, a jurisprudência tem afirmado que a falta de pagamento do IPTU é juridicamente irrelevante para a configuração da usucapião, mas o cumprimento dessa obrigação pode favorecer a análise do julgador ao corroborar a efetividade da posse exercida. Nesse sentido, vejam-se decisões proferidas pelos Tribunais de Justiça dos Estados do Paraná (17ª Câmara Cível, Apelação Cível n. 00123321720168160034, Rel. Des. Francisco Cardozo Oliveira, julgado em 28 out. 2024), do Mato Grosso (Primeira Câmara de Direito Privado, Apelação Cível n. 1013606-26.2022.8.11.0002, Rel. Des. Sebastião Barbosa Farias, julgado em 14 mai. 2024) e de Minas Gerais (10ª Câmara Cível, Apelação Cível n. 10024122882640001, Rel. Des. Claret de Moraes, julgado em 19 out. 2021).

2.5 Recurso Especial Nº 2.051.106-SP

A controvérsia jurídica objeto do Recurso Especial nº 2.051.106-SP, julgado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em 24 de outubro de 2023, gira em torno da aquisição de propriedade por usucapião prevalecer sobre débitos condominiais que possuem natureza *propter rem*. No presente caso, o recorrente, é o Condomínio em que se encontra o imóvel urbano usucapido, que, interessado em reverter a decisão de 1º grau que determinou decisão favorável aos usucapientes, sustentou que tais débitos deveriam subsistir mesmo depois de consumada a usucapião. Já os recorridos são os usucapientes, que, por meio de embargos de

terceiro, buscaram a desconstituição da penhora e a confirmação da aquisição originária do imóvel livre de gravames anteriores.

O caso em questão teve início com ações de cobrança e execução de taxas condominiais ajuizadas pelo Condomínio Jardins do Morumbi nos anos de 2001 e 2006. As cobranças referiam-se a débitos de condomínio acumulados entre 1997 e 2000, período em que os atuais ocupantes ainda não residiam no imóvel. No curso da execução, a unidade foi objeto de constrição judicial, sendo registrada uma penhora em 2019, além de já constarem na matrícula registros de hipoteca e de arresto fiscal por débitos de IPTU.

Entretanto, desde fevereiro de 2001 o apartamento estava sob a posse de dois indivíduos, inicialmente a título de comodato. Com o falecimento do comodante em agosto de 2004, extinguiu-se o contrato e a posse passou a ser exercida com *animus domini*, ou seja, com intenção de dono da coisa. Esse caráter possessório foi reforçado pelo fato de os herdeiros não terem incluído o bem em inventário e não terem apresentado qualquer contestação quando do procedimento de usucapião.

Os possuidores consolidaram sua ocupação de forma contínua, mansa e pacífica, arcando com todas as despesas incidentes sobre o imóvel, como tributos, taxas condominiais posteriores e contas de consumo. Além disso, realizaram benfeitorias e reformas ao longo dos anos, demonstrando vínculo de fato e de direito com a unidade. Essa realidade levou-os a requerer o reconhecimento da usucapião extrajudicial perante o 15º Registro de Imóveis de São Paulo, que, em 2021, declarou a aquisição do domínio e registrou o imóvel em seus nomes.

Os débitos condominiais que originaram a constrição eram anteriores ao exercício da posse *ad usucapionem*, ou seja, a posse idônea à aquisição da propriedade por meio da usucapião. A sentença em primeiro grau foi favorável aos usucapientes, o que motivou a interposição do recurso especial pelo condomínio credor.

Apesar do reconhecimento da propriedade por usucapião, a execução condominial ainda mantinha a penhora sobre o apartamento, o que levou os ocupantes a ajuizarem Embargos de Terceiro, com o objetivo de desconstituir penhora incidente sobre um imóvel que alegavam haver usucapido. Nessa ação, alegaram que a dívida objeto da execução era anterior à sua posse e, portanto, não lhes poderia ser atribuída, pois a usucapião constitui forma originária de aquisição da propriedade, apta a extinguir os gravames e constrições incidentes sobre o bem.

O condomínio, por sua vez, defendeu que a obrigação condominial teria natureza *propter rem*, isto é, adere ao imóvel e acompanha sua titularidade, devendo os novos

proprietários responder pelas dívidas, ainda que anteriores. Essa divergência foi apreciada pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 2.051.106/SP.

A discussão foi submetida à Terceira Turma do STJ, sob a relatoria da Ministra Nancy Andrichi, que manteve o acórdão estadual. Por maioria, a Terceira Turma concluiu que, tratando-se de aquisição originária, a usucapião rompe os vínculos jurídicos anteriores, inclusive a penhora judicial, de modo que não incide o art. 1.345 do Código Civil, que pressupõe aquisição derivada por alienação.

A relatora baseou-se no princípio segundo o qual “o acessório segue o principal”, ou seja, se o direito de propriedade anterior é extinto, as obrigações a ele vinculadas também o são. A aquisição originária, portanto, não pressupõe sucessão jurídica, mas a criação de um novo direito, desvinculado da titularidade pretérita. Assim, reafirmou-se o efeito liberatório da usucapião, conforme já consolidado na jurisprudência da Corte:

4- A usucapião insere-se no rol dos modos originários de aquisição de propriedade, pois não há conexão entre o direito de propriedade que dela surge e o direito de propriedade antecedente. 5- Em razão do efeito liberatório, se a propriedade anterior se extingue pela usucapião, tudo o que gravava o bem – e lhe era acessório – também se extinguirá. (REsp 2.051.106-SP, Rel. Min. Nancy Andrichi, j. 24 out. 2023, Terceira Turma, DJe 22 nov.2023)

Apesar disso, o julgamento dividiu a Turma. O voto-vista do Ministro Moura Ribeiro inaugurou divergência significativa, sustentando que, mesmo se tratando de aquisição originária, a obrigação *propter rem* adere ao bem independentemente da titularidade, recaindo sobre o usucapiente enquanto atual proprietário e possuidor.

Embora reconhecesse que o entendimento dominante na doutrina e na jurisprudência é o de que a usucapião constitui forma originária de aquisição da propriedade, o Ministro ressaltou a posição de Caio Mário da Silva Pereira, segundo a qual a usucapião teria natureza híbrida, com traços de aquisição derivada, justamente porque pressupõe a perda da titularidade por outrem em benefício do usucapiente. Para ele, ainda que se admita o caráter originário, esse não seria suficiente para “limpar” o imóvel de todas as obrigações a ele vinculadas. (PEREIRA, 2004, p. 138).

A divergência também se apoiou em fundamentos constitucionais e de função social. O Ministro Moura Ribeiro destacou que a aquisição de um imóvel gera não apenas direitos, mas também deveres, de modo que seria incompatível com os objetivos fundamentais da República admitir que alguém usufrua das utilidades da coisa sem assumir as despesas decorrentes de sua

manutenção. Nesse contexto, para defender que as despesas condominiais configuram obrigações *propter rem*, de natureza ambulatoria, vinculadas ao imóvel e transmissíveis ao sucessor, independentemente de sua participação na fase de conhecimento da ação de cobrança, invocou o art. 1.315 do Código Civil, que impõe ao condômino o dever de concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas comuns.

Ainda, por maioria, prevaleceu o seguinte entendimento da Ministra Nancy Andrighi:

6- Não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem objeto de usucapião, pois, extinguindo-se o direito de propriedade ao qual o gravame estava atrelado, não há como prevalecer os ônus que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza “*propter rem*”. 7- Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, revelando-se incontestada a consumação da usucapião, extinguiu-se o direito de propriedade anterior e, juntamente com ele, a penhora outrora realizada no âmbito da execução, em virtude da natureza originária da aquisição da propriedade, sendo certo, ainda, que os débitos condominiais executados são anteriores à própria posse dos embargantes. (REsp 2.051.106-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24 out. 2023, Terceira Turma, DJe 22 nov.2023)

Assim, o STJ fixou o entendimento de que o usucapiente não responde por dívidas condominiais anteriores à data em que passou a exercer a posse do bem, limitando sua responsabilidade às despesas surgidas durante sua ocupação. No caso concreto, prevaleceu a tese dos embargantes, assegurando-lhes a propriedade livre de gravames e a plena eficácia da usucapião já reconhecida. O STJ concluiu que, pela natureza originária da usucapião, todos os ônus anteriores, incluindo penhoras para garantir débitos condominiais, se extinguem com a aquisição da propriedade por usucapião, não necessitando reforma no acórdão recorrido.

Este precedente adquire especial relevância no contexto contemporâneo, pois, embora trate de débitos condominiais, os fundamentos adotados são plenamente aplicáveis ao IPTU, também classificado como obrigação *propter rem*. Desse modo, o julgado reforça a tese de que o usucapiente não deve ser responsabilizado por débitos fiscais anteriores à aquisição originária, consolidando o efeito sanatório da usucapião frente a obrigações reais anteriores.

Ainda assim, o voto divergente alerta para as possíveis repercussões sociais dessa interpretação, sobretudo para a sustentabilidade financeira de condomínios e entes públicos. O julgamento, portanto, não apenas resolve um conflito técnico, mas também lança luz sobre uma tensão estrutural entre a função social da propriedade e a rigidez das obrigações reais, tema que permanece aberto à reflexão doutrinária e legislativa.

Apesar da relevância do entendimento firmado no REsp 2.051.106-SP, é importante destacar que a questão ainda não conta com uma jurisprudência pacificada nos tribunais superiores. Existem decisões proferidas com entendimento divergente, reconhecendo a subsistência das obrigações *propter rem* mesmo após a aquisição da propriedade por usucapião, como será analisado a seguir.

2.6 Análise Jurisprudencial

No julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.551.595/SP, de relatoria do Ministro Humberto Martins, julgado pela Segunda Turma do STJ e publicado em 21 de junho de 2016, a controvérsia dizia respeito à cobrança de IPTU relativo a imóvel urbano que havia sido invadido. O município de São Paulo pretendia responsabilizar o proprietário formal constante no registro imobiliário pelo pagamento do tributo, ainda que este tivesse perdido a posse do bem em razão da invasão. O caso analisou se o dever de adimplir a obrigação tributária *propter rem* recairia sobre o titular registral do imóvel ou sobre o ocupante de fato.

Neste contexto, a Turma afastou a responsabilidade do antigo proprietário, entendendo que não seria razoável impor-lhe a obrigação tributária quando não mais exercia as faculdades inerentes à propriedade. O raciocínio central adotado pelo relator foi o de que a obrigação *propter rem* deve acompanhar a realidade da posse e da fruição do bem, pois é o possuidor quem retira utilidade econômica da coisa e, portanto, deve suportar os encargos a ela vinculados. Assim, decidiu-se que o usucapiente deveria responder pela obrigação de pagamento do IPTU do período em que exerceu a posse.

Esse raciocínio, também foi expandido em julgados posteriores da justiça estadual, que reforçaram a ideia de que, no caso da aquisição por usucapião, o possuidor já deve ser considerado responsável pelas obrigações tributárias. No julgamento da Apelação Cível nº 70082495102, em 30 de outubro de 2019, a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, sob relatoria da Desembargadora Laura Louzada Jaccottet, o Município de Porto Alegre buscava cobrar IPTU e taxas de coleta de lixo referentes a 2014 e 2015 do proprietário registral do imóvel. Ocorre que, no curso da execução, ficou demonstrado que a posse vinha sendo exercida, desde décadas anteriores, por outro indivíduo, que obteve o reconhecimento da usucapião em 2017.

A Corte decidiu, então, que o proprietário do imóvel não poderia ser responsabilizado, uma vez que não exercia mais a posse nem o domínio útil. Contudo, em razão da natureza *propter rem* do IPTU, em que cita os artigos 32, 34, 130 e 131 do CTN, a obrigação deveria ser

redirecionada ao usucapiente, que já exercia a posse qualificada com *animus domini* à época dos fatos geradores, reafirmando que a posse consolidada, apta a atrair a sujeição tributária.

Esse julgado evidencia uma nuance importante: embora se reconheça que o antigo proprietário não responde pelo imposto após a perda da posse, admite-se que o usucapiente, por já exercer de fato o domínio, deve assumir as obrigações tributárias incidentes, ainda que o registro formal tenha ocorrido apenas em momento posterior. Assim, enquanto o STJ em algumas oportunidades tem enfatizado o efeito liberatório da usucapião, tribunais estaduais como o TJRS têm reforçado a eficácia prática da obrigação *propter rem*, privilegiando a vinculação da dívida à utilidade econômica retirada do bem:

2. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU configura obrigação *propter rem*, de modo que se a reconhece pelo usucapiente, pois exercia a posse qualificada pelo *animus domini* à época do fato gerador, vendo, a seguir, declarada a propriedade sobre o imóvel por aquisição originária. Ademais, os artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional estabelecem que o fato gerador para incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano ? IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse a qualquer título de bem imóvel localizado em zona urbana. Desse modo, como o fato gerador do imposto é também a posse, o usucapiente à época já era parte responsável pelo pagamento do tributo. (Apelação Cível nº 70082495102, Segunda Câmara Cível, TJRS, Rel. Des.^a Laura Louzada Jaccottet, j. 30 out. 2019)

A ausência de uniformidade no entendimento jurisprudencial evidencia a necessidade de um exame mais aprofundado da matéria, considerando não apenas a legislação aplicável, mas também a doutrina especializada e os diversos precedentes judiciais já formados. Esse esforço interpretativo é essencial para a construção de critérios claros e consistentes, capazes de conferir maior segurança jurídica a aqueles que adquire o direito real a propriedade por meio da usucapião, evitando incertezas quanto à extensão de suas responsabilidades e à efetividade da aquisição originária.

3. CONCLUSÃO

A presente pesquisa examinou a relação entre o efeito liberatório da usucapião e a natureza *propter rem* do IPTU, buscando responder ao problema central: se a aquisição originária da propriedade extingue ou não os débitos tributários anteriores vinculados ao imóvel. Para tanto, foram analisados a legislação, a doutrina e a jurisprudência, especialmente os julgados do Superior Tribunal de Justiça, em que os resultados revelaram a existência de duas correntes antagônicas.

De um lado, o REsp 2.051.106-SP, relatado pela Ministra Nancy Andrighi, reconhece que a usucapião possui efeito liberatório também em relação ao IPTU. Essa posição assegura segurança jurídica ao novo proprietário, protege o possuidor de boa-fé e incentiva a regularização fundiária e a função social da propriedade, permitindo que o imóvel volte a circular no mercado sem gravames. Todavia, enfraquece a arrecadação municipal e pode estimular o inadimplemento tributário durante litígios possessórios.

De outro lado, decisões como o AgInt no REsp 1.551.595/SP defendem a subsistência da obrigação *propter rem*, de modo que o usucapiente responderia pelos débitos de IPTU vencidos. Esse entendimento reforça o caráter público do tributo, assegura a arrecadação municipal e assegura a manutenção das receitas municipais destinadas a serviços públicos essenciais. Porém, transfere ao usucapiente encargos que não decorrem de sua conduta, podendo desestimular a busca pela regularização dominial e penalizar possuidores de boa-fé.

A análise evidenciou que tanto a propriedade, assegurada pela usucapião, quanto a arrecadação do IPTU são expressões de interesse público e de proteção ao patrimônio coletivo. Surge, então, uma contradição aparente: se ambos possuem natureza de interesse da coletividade, por que razão o efeito liberatório deveria prevalecer sobre o interesse público arrecadatório, ou vice-versa? A resposta exige ponderação entre valores igualmente relevantes, a segurança jurídica e a regularização fundiária, de um lado, e a efetividade tributária e a sustentabilidade das finanças públicas, de outro.

A principal contribuição desta pesquisa foi demonstrar que não há solução isenta de custos sociais, jurídicos e econômicos e ressalta-se a ausência de uniformidade legislativa e jurisprudencial, que mantém a controvérsia apta à discussão.

Assim, dois interesses relevantes conflitam na discussão apresentada. De um lado, ou se prestigia o efeito liberatório da usucapião, eliminando quaisquer dívidas que recaiam sobre o bem, inclusive as *propter rem*. De outro prisma, pode-se reafirmar a prevalência da obrigação *propter rem*, mesmo diante de uma usucapião, limitando, portanto, o chamado efeito liberatório.

Conclui-se, portanto, que a solução mais adequada deve buscar compatibilizar o caráter originário da usucapião com a natureza pública do IPTU, reconhecendo que ambos são instrumentos voltados ao interesse coletivo. A reflexão crítica que se impõe é se é coerente ao ordenamento jurídico proteger a propriedade em nome da coletividade e, ao mesmo tempo, enfraquecer a eficácia da obrigação *propter rem*, igualmente destinada a atender necessidades coletivas.

4. 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 registraais 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.