

JOSÉ CAMPOS DA SILVA

**DA USUCAPIÃO DE IMÓVEL PARTICULAR URBANO
EM FACE AO IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL
URBANO (IPTU) DEVIDOS PELO PROPRIETÁRIO
ANTERIOR**

BACHARELADO EM DIREITO

FIC – MINAS GERAIS
2010

JOSÉ CAMPOS DA SILVA

**DA USUCAPIÃO DE IMÓVEL PARTICULAR URBANO
EM FACE AO IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL
URBANO (IPTU) DEVIDOS PELO PROPRIETÁRIO
ANTERIOR**

Monografia apresentada à banca examinadora da Faculdade de Direito, das Faculdades Integradas de Caratinga – FIC, como exigência parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito, sob a orientação do professor Cláudio Boy Guimarães.

FIC – CARATINGA
2010



N

SOCIEDADE PRESBITERIANA DE EDUCAÇÃO E PESQUISA
FIC - Faculdades Integradas de Caratinga
Credenciadas pela Portaria 1644 de 20/10/2000 MEC
Curso: DIREITO

FOLHA DE APROVAÇÃO

A monografia intitulada:

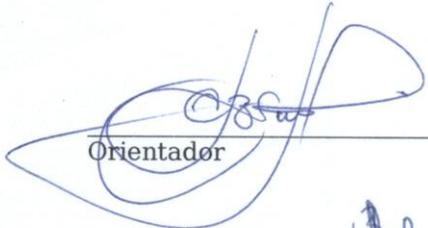
Da Vinciação de Imóvel Particular Urbano em face
ao IPTU devido pelo proprietário anterior.

Elaborada pelo Aluno: José Campos da Silva

Foi aprovada por todos os membros da Banca Examinadora e aceita pelo curso de Direito das Faculdades Integradas de Caratinga - FIC, como requisito parcial da obtenção do título de

BACHAREL EM DIREITO

Caratinga, 23 de novembro de 2000.


Orientador


Examinador 1


Examinador 2

À minha esposa Osana Fialho, aos meus filhos Eduardo e Augusto Fialho pelo apoio incondicional e constante, e a todos que de alguma forma contribuíram para minha jornada.

AGRADECIMENTOS

A minha esposa Osana Fialho, que sempre esteve a meu lado para a minha formação acadêmica.

Aos meus filhos Eduardo e Augusto Fialho, que sempre me apoiaram e me incentivaram, meu muito obrigado.

Ao professor Cláudio Boy Guimarães, que com toda a sua atenção e conhecimento me orientou neste trabalho.

“A natureza é sábia e justa. O vento sacode as árvores, move os galhos, para que todas as folhas tenham o seu momento de ver o sol”.

Humberto de Campos

RESUMO

Usucapião é uma forma de aquisição da propriedade pelo decurso do tempo. Trata-se de um direito que a pessoa adquire por exercer a posse mansa e pacífica sobre um determinado bem de outra pessoa, após o decurso de certo prazo estipulado em Lei. É uma forma de aquisição originária da propriedade, uma vez que não há vínculo entre a pessoa que requer a usucapião (usucapiente), e o proprietário anterior. O usucapiente requer a usucapião contra o proprietário anterior, uma vez que este não exerceu seu direito de proprietário contra o usucapiente em tempo hábil, reivindicando que lhe fosse devolvida a posse sobre sua propriedade. A propriedade a ser usucapida, no estudo em tela, é o bem imóvel particular urbano. Sobre o mesmo, incide um imposto municipal que deve ser recolhido anualmente, denominado Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Quando um bem imóvel é usucapido, por ser forma originária de aquisição da propriedade, esta deverá ser entregue livre de quaisquer ônus ou gravames que recaiam sobre a mesma. O IPTU é de responsabilidade de proprietários e posseiros, bem como o é o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR). Portanto, cabe definir quem será responsável pelo adimplemento de tal imposto, o proprietário ou o usucapiente. No caso de usucapião especial rural, que possui lei específica, o ITR não incidirá sobre o imóvel usucapido, conforme consta do parágrafo único do artigo 8º da Lei 6.969 de 10 de dezembro de 1981. Porém, em relação aos demais casos de usucapião, em particular a usucapião de imóvel particular urbano, tema em tela, não há lei específica dando imunidade de imposto sobre o bem usucapido. Elaborando-se Lei similar à da usucapião especial rural, a imunidade de imposto estaria garantida em caso de usucapião sobre imóvel particular urbano. Enquanto tal norma não figurar no ordenamento jurídico pátrio, através da hermenêutica, com base no princípio da aparência, considerando ainda o efeito retroativo produzido pela usucapião e o fato gerador do IPTU, o responsável pelo adimplemento do mesmo deverá ser o usucapiente.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião – Imóvel – Urbano – IPTU – Obrigação – Responsabilidade

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1. DIREITOS REAIS.....	11
1.1. Conceito	11
1.2. Espécies.....	12
1.3. Propriedade.....	15
1.3.1. Formas de aquisição da propriedade imóvel.....	17
1.3.2. Função social da propriedade imóvel.....	19
2. OBRIGAÇÃO.....	21
2.1. Conceito e natureza jurídica	21
2.2. Modalidades	23
2.3. Obrigação <i>propter rem</i>	24
3. RESPONSABILIDADE CIVIL	26
3.1. Conceito	26
3.2. Responsabilidade civil subjetiva e objetiva.....	27
4. USUCAPIÃO	29
4.1. Conceito	29
4.2. Natureza Jurídica	32
4.3. Requisitos.....	33
4.4. Modalidades	34
5. IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU).....	37
5.1. Conceito	37
5.2. Natureza jurídica	38
5.3. Fato gerador.....	39
5.4. Sujeitos responsáveis pelo adimplemento do IPTU	39
CONSIDERAÇÕES FINAIS	41
BIBLIOGRAFIA	43

INTRODUÇÃO

Usucapião é um modo de aquisição do direito real de propriedade pelo decurso do tempo, satisfeitas algumas exigências da lei. Trata-se de um direito que a pessoa adquire por exercer a posse mansa e pacífica sobre um determinado bem pertencente a outra pessoa, após o decurso de certo prazo estipulado em Lei, e, conforme a modalidade de usucapião, depende ou não de justo título e boa fé.

O presente trabalho tem como marco teórico a doutrina de SÍLVIO DE SALVO VENOSA.

Sanar as dúvidas que possam surgir a respeito da usucapião, é tão importante para os operadores do direito em geral quanto o é para a coletividade, pois trata-se de um direito que é exigido milhares de vezes todos os dias em nosso país. Resolvendo a questão acerca de quem seria a responsabilidade pelo adimplemento do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), daria maior segurança jurídica em relação ao imposto sobre o imóvel usucapido, resolvendo conflitos existentes entre doutrinadores e juristas.

A propriedade a ser usucapida, no estudo em tela, é o bem imóvel particular urbano, ou seja, somente o imóvel localizado dentro da zona urbana do município e que não possua destinação de imóvel rural, como plantações e criação de animais, e também que seja de propriedade particular, uma vez que bens públicos não são suscetíveis de usucapião. Sobre o referido imóvel particular urbano, incide um imposto municipal que deve ser recolhido anualmente, denominado Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Tanto proprietários quanto possuidores são responsáveis pelo adimplemento do referido imposto, pois a lei afirma que este imposto tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse. O IPTU é uma obrigação inerente ao imóvel, porém o posseiro também tem a obrigação de quitar tal imposto. Portanto, cabe definir quem será responsável pelo adimplemento de tal imposto, o proprietário ou o usucapiente.

Assim como o IPTU, o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR) também é de responsabilidade de proprietários e posseiros. No caso de usucapião especial rural, que possui lei específica, o ITR não incidirá sobre o imóvel usucapido,

conforme consta do parágrafo único do artigo 8º da Lei 6.969 de 10 de dezembro de 1981. Porém, em relação aos demais casos de usucapião, em particular o usucapião de imóvel particular urbano, tema em tela, não há lei específica dando imunidade de imposto sobre o bem usucapido.

Vale ressaltar ainda que a usucapião seja uma forma de aquisição originária da propriedade, uma vez que não há vínculo entre a pessoa que requer a usucapião, e o proprietário do imóvel. Por ser forma originária de aquisição da propriedade, uma vez decretada a usucapião, o imóvel deverá ser entregue ao usucapiente sem quaisquer ônus ou gravames.

Considerando o princípio da aparência e o fato da usucapião produzir efeitos *ex tunc*, quando se efetivar o registro do título de aquisição da propriedade perante o Registro de Imóveis, o tempo de propriedade no qual o adquirente passa a figurar como proprietário retroage à data em que o mesmo se apossou do imóvel com o intuito de tê-lo para si. No caso em estudo, após decretada a usucapião e registrado o título judicial, o adquirente passa a figurar como proprietário do imóvel a partir da data que este se apossou do mesmo com a intenção de se tornar proprietário.

O artigo 945 do Código de Processo Civil determina que para decretar a usucapião, deverão ser satisfeitas as obrigações fiscais. Porém, a lei não determina quem será o responsável pelo pagamento dos impostos inerentes ao imóvel usucapido, se o antigo ou o novo proprietário.

Portanto, questiona-se: Como determinar de quem será a responsabilidade pelo adimplemento do IPTU em caso de usucapião de imóvel particular urbano?

Para solucionar tal dilema, a princípio parte-se para a pesquisa bibliográfica, pesquisas junto aos juízes de direito locais e de localidades próximas, junto ao Registro de Imóveis, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, e demais órgãos ligados ao foro judicial e extrajudicial, pesquisando a legislação, doutrina pátria, bem como a jurisprudência, a fim de construir conceitos, confirmar posições, e comparar legislação e doutrina, acerca da usucapião de imóvel particular urbano, e verificar de quem é a responsabilidade pelo adimplemento do IPTU relativo ao referido imóvel.

Faz-se o fichamento do que estiver relacionado ao tema em tela, bem como do que possa estar relacionado ao mesmo, como outros ramos do direito vinculados à usucapião.

O presente trabalho é composto por 05 (cinco) capítulos. No primeiro capítulo

são abordados os temas pertinentes à propriedade imóvel, explicando o que é, sua função social, o que são direitos reais, e formas de aquisição da propriedade imóvel, que será de suma importância para a compreensão do tema principal.

No segundo capítulo, resumidamente, é analisado o que vem a ser obrigação em sua acepção jurídica.

No terceiro capítulo, é verificada a responsabilidade civil pelo adimplemento do IPTU.

O quarto capítulo é dedicado ao tema principal da monografia, a Usucapião. Nele, é analisada a usucapião, elaborando conceitos, descrevendo suas modalidades, os requisitos de cada uma, e principalmente a usucapião de imóvel particular urbano.

E, no quinto capítulo, é analisado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), seu fato gerador e quem pode ser responsável pelo adimplemento do mesmo.

Uma vez analisada e resolvida a questão sobre a responsabilidade sobre o adimplemento do IPTU sobre o imóvel particular urbano objeto de usucapião, ajudaria tanto ao proprietário do imóvel quanto ao usucapiente conhecer não apenas seu direito, mas também qual dever está obrigado a satisfazer junto ao poder público. Desta forma, o município não seria lesado de seu direito de receber o imposto devido, e seria identificado quem seria o responsável pelo adimplemento do mesmo, considerando ainda que o principal objetivo da usucapião é fazer com que, através da alteração da titularidade sobre o imóvel, a propriedade possa exercer sua função social, principalmente para moradia, mas também satisfazendo as obrigações fiscais.

Atualmente, há um movimento pela descodificação, portanto, ao invés de inserir artigos no Código Civil, seria interessante a criação de nova norma disciplinando especificamente a usucapião de imóvel urbano, da mesma forma que foi feita com a usucapião especial rural, isentando ou não o usucapiente do pagamento do IPTU. Criando-se norma similar à esta, solucionado estaria o problema acerca da responsabilidade pelo adimplemento do IPTU, nos casos de usucapião de imóvel urbano. Entretanto, enquanto tal norma não figurar no ordenamento jurídico pátrio, através da hermenêutica, com base no princípio da aparência, considerando ainda o efeito retroativo produzido pela usucapião, o responsável pelo adimplemento do IPTU deverá ser o usucapiente.

1. DIREITOS REAIS

Tema importantíssimo a ser analisado para compreensão do presente trabalho é o que tange aos direitos reais, considerando que só podem ser usucapidos os objetos que são suscetíveis de apropriação pelo homem, mesmo que incorpóreos. E, dentro dos direitos reais, figura a propriedade, sendo esta o objeto da usucapião, no caso em estudo, a propriedade imóvel particular urbana.

1.1. Conceito

Uma definição do que vem a ser direitos reais, elaborada por Clóvis Beviláqua, afirma que direitos reais são “o complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”¹. No presente trabalho, não se discute o mérito dos conflitos doutrinários acerca da distinção entre coisa e bem. Considera-se neste trabalho que coisa possui significado mais extenso que bem, abrangendo tanto as coisas que podem ser apropriadas pelo homem quanto aquelas que não podem. Bem, portanto, é espécie de coisa, considerando que bem pode ser corpóreo ou incorpóreo e possuir tanto valor pecuniário quanto axiológico, porém, que possa ser apropriado pelo homem. Trata-se, portanto, de um conjunto de normas que regulam a relação entre o ser humano e as coisas que possam ser apropriadas pelo homem, e, ainda, possam ser objeto de direito. Os direitos reais, no ordenamento pátrio, são *numerus clausus*², ou seja, são criados por lei e estão elencados no expressamente no corpo do ordenamento jurídico, não se admitindo quaisquer outros senão aqueles ali enumerados, além de possuírem eficácia *erga omnes*³, o que significa que o titular do direito real sobre determinado bem pode perseguir seu direito onde quer que o referido bem se encontre, e contra todos que o possuam ilegalmente.

¹ BEVILÁQUA, Clóvis. *apud* FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006. p. 1.

² Número restrito.

³ Contra todos.

1.2. Espécies

Os direitos reais, no ordenamento jurídico pátrio, estão elencados em no Código Civil, em seu artigo 1.225, com as alterações trazidas pela Lei 11.481 de 31 de maio de 2007, são eles, *in verbis*:

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.⁴

Lembrando que os direitos reais são *numerus clausus*, apenas os direitos supracitados são considerados como sendo direitos reais. Assim sendo, passa-se a uma breve conceituação dos direitos reais, ressalte-se que se trata da definição do direito, e não da coisa em si.

Propriedade é o direito que o proprietário tem de usar, gozar e dispor das coisas, observando sua função social.

Superfície é o direito que o proprietário tem de conceder, sem caráter perpétuo, a um terceiro o direito de construir ou plantar em seu terreno, mediante escritura pública registrada no Registro de Imóveis competente.

Servidão ocorre quando há imposição de restrição ou restrições em um prédio, denominado serviente, em benefício de outro, denominado dominante, pertencentes a proprietários distintos, sendo instituídas por contrato, testamento, usucapião, sentença, ou mesmo por destinação do proprietário, devendo ser registrada no Registro de Imóveis competente, gravando o prédio serviente, em sua matrícula.

⁴ BRASIL. Lei 10.406. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002.

Usufruto pode ser definido, nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2006, p.581), com sendo um “direito real temporário concedido a uma pessoa para desfrutar um objeto alheio como se fosse próprio, retirando suas utilidades e frutos, contudo sem alterar-lhe a substância”⁵. Em se tratando de imóvel, deve ser registrado no Registro de Imóveis competente.

O direito real de uso permite que o proprietário de determinada coisa, conceda a alguém o direito de usar da coisa ou parte dela, na proporção da necessidade sua e de sua família. Este direito não pode ser cedido.

O direito real de habitação é ainda mais limitado. Como o próprio nome diz, o titular deste direito pode apenas residir sem qualquer forma de fruição, em caráter gratuito e temporário, em um prédio pertencente a outrem, que mantém todos os poderes sobre o imóvel, com exceção da habitação. Da mesma forma que o direito real de uso, o direito real de habitação não pode ser cedido.

O direito real do promitente comprador surge através de contrato pactuado pela vontade das partes, onde um se compromete a vender e outro a comprar bem imóvel, estipulando cláusulas, valores, prazos e condições a serem cumpridas, até a lavratura da escritura definitiva. O promitente comprador possui direito à compra do imóvel e o promitente vendedor tem o dever de outorgar a escritura definitiva, porém este direito somente se torna direito real após o registro do contrato no Registro de Imóveis competente, uma vez que o registro dá publicidade ao ato perante terceiros, reduzindo a disponibilidade do bem pelo promitente vendedor.

Penhor é direito real de garantia sobre coisas móveis ou mobilizáveis que o credor tem em face do devedor. O devedor entrega a coisa ao credor como garantia do adimplemento da dívida, devendo o credor guardar e conservar a coisa, sem o direito de usar e fruir desta. Ressalte-se que no caso de penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, a coisa permanece em poder do devedor, que deverá zelar pela coisa.

Hipoteca é direito de garantia sobre bens imóveis, além de navios e aeronaves, onde o devedor permanece com a propriedade e posse sobre o bem, respondendo pela dívida com todo o bem hipotecado, pois não se admite hipoteca parcial, até o adimplemento total da dívida. A hipoteca dá direito de preferência ao credor de receber a dívida em caso do não adimplemento. Deve ser registrada no

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Ob. Cit. p. 581.

Registro de Imóveis competente, gravando o imóvel e dando publicidade a terceiros, continuando o proprietário com os direitos de usar, fruir, gozar e dispor do bem, necessitando da anuência do credor apenas no caso de hipoteca cedular.

Na anticrese, o credor recebe do devedor a posse sobre bem imóvel de propriedade deste, para que aquele possa explorar economicamente o bem, colhendo os frutos com os quais serão pagos os juros e a dívida principal.

Os direitos reais de concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso, foram incluídos pela Lei 11.481 de 31 de maio de 2007. No direito real de concessão de uso especial para fins de moradia, o poder público, seja federal, estadual ou municipal, concede, através de ato administrativo, ao particular que possuía até 30 de junho de 2001, durante cinco anos ininterruptos e sem oposição, imóvel urbano ou de área de marinha não superior a 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), o direito de utilizar deste imóvel para sua residência e/ou de sua família, no intuito de regularizar a situação destes particulares que ocupavam imóveis públicos. Este direito real visa a dois objetivos específicos: fazer com que a propriedade exerça sua função social e dar mais dignidade à população carente, que, via de regra, é quem ocupa tais bens públicos. A grande vantagem de se obter esta concessão de uso especial para fins de moradia como direito real, além do direito de seqüela *erga omnes*, é que o direito real concedido pode ser transmitido por atos *inter vivos*⁶ ou *causa mortis*⁷. Já na concessão de direito real de uso, o poder público concede, por contrato ou escritura pública, ao particular o direito de exploração econômica de imóvel público para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra forma de exploração de interesse social. Este direito também pode ser transmitido por atos *inter vivos* ou *causa mortis*.

Ambas as concessões podem ser revogadas pelo poder público se os titulares de tais direitos derem destinação diversa da específica ao bem público, ou seja, moradia ou uso.

Conforme será visto em capítulo próprio neste trabalho, poderão ser objeto de usucapião, além da propriedade, o usufruto, o uso, a habitação, as servidões, etc. Entretanto, o direito real que mais interessa ao presente trabalho é o direito real de propriedade, em particular sobre imóvel particular urbano.

⁶ Entre vivos.

⁷ Por causa da morte, em razão da morte.

1.3. Propriedade

Propriedade pode ser definida como sendo o “Direito de usar, gozar e dispor das coisas dentro de sua função social, desde que não se faça delas uso proibido por lei, e de reavê-las de quem injustamente as possui.”⁸ Não se trata da coisa em si, mas do direito sobre a coisa. Esta definição traz o direito e o dever de usar e gozar do direito de propriedade, fazendo com que a mesma exerça sua função social, e a faculdade que o proprietário tem de dispor da coisa, ressaltando ainda a oponibilidade *erga omnes*. No caso em estudo, a propriedade será o direito exercido sobre imóvel particular urbano.

Conceituando propriedade, FARIAS e ROSENVALD (2006, p.178), afirmam que “é um direito **complexo**, que se instrumentaliza pelo domínio, possibilitando ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de **usar, gozar, dispor e reivindicar** a coisa que lhe serve de objeto”⁹ (grifo no original).

Os autores trazem neste conceito o entendimento de que a propriedade é instrumentalizada pelo domínio. Em se tratando de bens imóveis, o domínio é adquirido com o registro do título de aquisição da propriedade no Registro de Imóveis competente. Não há que se confundir propriedade com domínio, uma vez que nem sempre o proprietário terá domínio sobre a coisa. V.g., Nos casos de sucessão, pelo princípio da *saisine*¹⁰, quando ocorre o óbito, os bens do *de cujus*¹¹ transmitem-se no mesmo instante aos herdeiros, ou seja, estes já possuem a posse e a propriedade, porém, o domínio somente será adquirido após o registro do inventário e/ou formal de partilha. Vale ressaltar que, uma vez registrado o título, o domínio retroage à data do falecimento. Da mesma forma ocorre quando alguém já tem direito à usucapião, porém ainda não registrou o título aquisitivo. O antigo titular ainda possui formalmente a propriedade, porém já não possui o domínio sobre a coisa. No caso da usucapião, conforme será visto, o usucapiente já possui a posse

⁸ SIDOU, J. M. Othon. *Dicionário jurídico: academia brasileira de letras jurídicas*. 8. ed. rev. atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2003. p. 699.

⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Ob. Cit. p. 178.

¹⁰ Ficção jurídica em que posse e propriedade são transmitidas aos herdeiros imediatamente ao falecimento do titular do direito. Provém etimologicamente da palavra latina *sacire*, tendo o sentido de apoderar-se (de um bem).

¹¹ De quem. Pessoa falecida.

direita sobre a coisa, passando a ser titular do direito de propriedade após o decurso do prazo legal, e passa a ter domínio com o registro do título junto ao Registro de Imóveis. Domínio este que retroage à data em que o usucapiente se apossou do imóvel com a intenção de tê-lo para si.

Sílvio de Salvo Venosa (2009, p. 168) define propriedade como sendo “o direito mais amplo da pessoa em relação à coisa. Esta fica submetida à senhoria do titular, do *dominus*, do proprietário”¹² (grifo no original). O autor dá ênfase ao poder de senhoria e o caráter de submissão que o proprietário inflige sobre a coisa. O autor ainda afirma que este poder de senhoria são as faculdades que o proprietário tem de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa. Estas faculdades são por ele assim definidas:

(...) *usar* é colocar a coisa a serviço do titular sem alterar-lhe a essência. O proprietário usa seu imóvel quando nele habita ou permite que terceiro o faça. Esse uso inclui também a conduta estática de manter a coisa em seu poder, sem utilização dinâmica. Usa de seu terreno o proprietário que o mantém cercado sem qualquer utilização. O titular serve-se, de forma geral, da coisa.¹³ (grifo no original).

Conforme afirmado pelo autor, o proprietário faz uso de seu imóvel quando nele constrói, habita ou permite que outrem o faça. Além de construir e habitar, usa também do imóvel aquele que nele planta ou o utiliza para o lazer. Vale ressaltar ainda que o proprietário usa do bem, mesmo que não dê destinação específica ao mesmo, conforme relatado supra, desde que zele pelo seu patrimônio.

Seguindo a doutrina do mesmo autor, VENOSA (2009, p.169) afirma que “*gozar* do bem significa extrair dele benefícios e vantagens. Refere-se à percepção de frutos, tanto naturais como civis.”¹⁴ (grifo no original).

Quanto ao gozo, o autor se refere ao caráter de fruição que o bem possa proporcionar, sejam eles naturais ou civis. São frutos naturais aqueles obtidos em razão da própria natureza da coisa, através da exploração dos frutos vegetais e animais, ou mesmo paisagístico e ecológico. São frutos civis, aqueles obtidos através da exploração econômica da coisa, tais como aluguel, arrendamento, etc.

¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. v. 5. p. 168.

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. v. 5. p. 169.

¹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. v. 5. p. 169.

Quanto à faculdade de disposição da coisa pelo titular do direito real de propriedade, o autor afirma que:

(...) envolve o poder de consumir o bem, alterar-lhe a substância, aliená-lo ou gravá-lo. É o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa dela também pode usar e gozar. Tal faculdade caracteriza efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja proprietário. O poder de dispor somente o proprietário o possui.¹⁵

Fato interessante trazido pela assertiva do autor é a possibilidade de transferência a terceiro do direito de usar e gozar da coisa, sendo impossível, todavia, a transferência do direito de dispor da mesma. Este direito compete apenas ao proprietário que possui domínio sobre a coisa.

Por fim, há ainda a faculdade de reivindicar a coisa, onde quer que se encontre e sob o poder que qualquer um que a possua ilegítimamente. Trata-se do direito de seqüela que recai sobre a coisa sendo oponível *erga omnes*. Em outras palavras, o proprietário que tiver sido retirado indevidamente de sua posse, direta ou indireta sobre seu bem, por outrem, tem o direito de reivindicar que lhe seja restituída a posse sobre a coisa, pois possuindo a propriedade eficácia *erga omnes*, toda a coletividade tem o dever de se abster da mesma.

1.3.1. Formas de aquisição da propriedade imóvel

Existem diversas formas de adquirir a propriedade. Pode-se citar compra e venda, sucessão, usucapião, casamento, adjudicação, acessão, dentre outros. No entanto, o domínio sobre o bem imóvel somente é adquirido após o registro no Registro de Imóveis. Considerando tal fato, pode-se dizer que, via de regra, a aquisição da propriedade imóvel se dá pelo Registro, pela Usucapião e pela Acessão.

Tanto a acessão quanto a usucapião são formas originárias de aquisição da

¹⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. Ob. Cit. p. 169.

propriedade imóvel, independentemente de registro, sendo que este servirá apenas para dar publicidade ao ato perante terceiros e eficácia *erga omnes*. Outra forma de aquisição da propriedade que independe de registro ocorre, conforme já vislumbrado, nos casos de sucessão, onde os herdeiros se tornam proprietários desde o momento do falecimento do *de cuius*. Da mesma forma, o título deverá ser registrado no Registro de Imóveis pelos mesmos motivos já expostos.

A aquisição da propriedade através do registro se dá quando alguém leva um título de aquisição de propriedade, v.g. escritura de compra e venda, junto ao Registro de Imóveis competente. Procede-se então ao registro deste título na matrícula do imóvel na serventia, dando publicidade ao ato e oponibilidade *erga omnes*. Conforme já visto, as demais formas de aquisição de propriedade também deverão ser registradas para produzirem os efeitos de publicidade e oponibilidade.

Na usucapião, a pessoa adquire a propriedade quando alguém possui coisa alheia como se sua fosse, com a intenção de tê-la para si, durante certo prazo estabelecido em lei e sem oposição, satisfazendo ainda algumas exigências da lei, tais como as dimensões do imóvel, a situação da pessoa junto ao Registro de Imóveis, e, conforme a modalidade de usucapião, pode depender ou não de possuir justo título e boa fé.

A acessão se dá quando há aumento da coisa por fatos naturais ou humanos. Ocorre quando há formação de ilhas, aluvião, avulsão, abandono de álveo, e construções e plantações em terreno alheio. Quando houver formação de ilhas em rios não navegáveis, os proprietários ribeirinhos adquirem a posse desta ilha, na proporção que lhes couber. Se a ilha se formar mais próxima da margem de um, ultrapassando a metade do rio, o adquirente será o proprietário com a margem mais próxima da ilha. Ocorre aluvião quando há um acréscimo lento e imperceptível do imóvel por depósito e aterros naturais ou por afastamento das águas que margeiam tal imóvel. Ocorre a avulsão quando a força da corrente arrancar violentamente uma porção considerável e reconhecível de um imóvel e agregá-la a outro. O proprietário do imóvel beneficiado pela avulsão receberá a propriedade mediante indenização ao proprietário prejudicado, ou, sem indenização se se passar ano e dia do fato sem reivindicação por parte deste. Ocorre a aquisição da propriedade por acessão por álveo abandonado quando o leito do rio seca ou se desvia naturalmente, passando então esta propriedade a pertencer aos proprietários ribeirinhos das duas margens, na proporção que lhes couberem, até o meio do álveo. A propriedade será adquirida

também quando terceiro plantar ou construir em imóvel alheio, ou o proprietário em imóvel próprio com sementes ou materiais alheios. Tudo depende da boa-fé tanto do proprietário quanto de quem construiu ou plantou, para fins de indenização.

1.3.2. Função social da propriedade imóvel

Tema fundamental para o presente trabalho é a análise da função social da propriedade. Está consagrada na Constituição da República, em seu artigo 5º, inciso XXIII, que “a propriedade atenderá a sua função social”¹⁶. Tal dispositivo legal visa a assegurar que toda propriedade seja utilizada de forma a satisfazer as necessidades da coletividade, dando à propriedade a destinação ou utilização adequada, tais como moradia, lazer, cultura, produção de alimentos, conservação e preservação do meio ambiente. Ao consagrar no artigo 170, inciso III, da Constituição da República que a ordem econômica tem como finalidade, assegurar a todos existência digna, conforme a justiça social, devendo ser observada, dentre outros princípios, a função social da propriedade, o legislador garante que toda propriedade deverá atender a sua função social e econômica, visando o bem-estar social, um meio-ambiente equilibrado, e que seja observado o princípio da dignidade da pessoa humana.

Nas palavras de José Afonso da Silva (2005, p. 284), a função social da propriedade “se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens.”¹⁷ Ou seja, o Estado tem o poder de regular a aquisição, gozo e utilização do direito de propriedade, visando que a mesma exerça sua função social em benefício da coletividade.

Portanto, da mesma forma que um imóvel rural deverá ser destinado à cultura de produtos agrícolas, pecuários ou agro-industrial, ao lazer, turismo, e ainda proteção da fauna, flora e recursos hídricos, o imóvel urbano deverá ser destinado a construção de moradia, comércio, lazer, cultura, esportes, praças e parques, ou

¹⁶ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. DOU nr. 191-A. Brasília: 05 de outubro de 1988.

¹⁷ SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 24. ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 284.

quaisquer outras construções ou destinações de interesse coletivo que vise ao bem-estar social e econômico.

2. OBRIGAÇÃO

Para melhor compreensão do tema em tela, seria interessante uma análise sucinta do que seria obrigação, uma vez que um dos objetivos do presente trabalho é determinar quem será o responsável a satisfazer uma obrigação. Desde o momento em que o homem passou a viver em sociedade, para que pudesse haver uma convivência harmônica, foi necessária a criação de regras regulando esta convivência. Estas regras, em princípio impostas pelo dominante do bando, depois passadas oralmente de geração a geração, e posteriormente consagradas de forma escrita, sempre sofrendo alterações que satisfizessem os anseios da comunidade. A estas regras, denominamos obrigação. Existem várias acepções para o termo obrigação. Dentre estas acepções, a que interessa ao presente estudo é a acepção jurídica de obrigação, que segundo VENOSA (2009, p. 2) é “aquela protegida pelo Estado, que lhe dá a garantia da coerção no cumprimento, que depende de uma norma, uma lei, ou um contrato ou negócio jurídico.”¹⁸ Passa-se, assim, ao estudo do que vem a ser obrigação.

2.1. Conceito e natureza jurídica

Há obrigação quando um sujeito se propõe a satisfazer junto a outrem uma prestação de cunho pecuniário em benefício de deste, sendo que, se não for cumprida tal prestação, aquele que se propôs a satisfazê-la e não cumpriu, responde com seu patrimônio para adimpli-la.

Sílvio de Salvo Venosa, conceitua obrigação como sendo:

(...) relação jurídica transitória de cunho pecuniário, unindo duas (ou mais) pessoas, devendo uma (o devedor) realizar uma prestação à outra (o credor). A responsabilidade que aflora no descumprimento, materializando-se no patrimônio do devedor, quer-nos parecer que não integra o âmago do

¹⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. 4. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2004. v. 2. p. 2.

conceito do instituto, embora seja fator de vital importância.¹⁹ (grifo no original)

Conforme citado pelo autor, obrigação é uma relação jurídica não perpétua, que une, juridicamente, uma ou mais pessoas, sendo que uma das partes se propõe a satisfazer determinada prestação de favor da outra, sendo que, não havendo adimplemento desta prestação, o devedor responde com seu patrimônio.

Sílvio Rodrigues (2002, p. 04) afirma ser a obrigação um “vínculo de direito pelo qual alguém (sujeito passivo) se propõe a dar, fazer ou não fazer qualquer coisa (objeto), em favor de outrem (sujeito ativo).”²⁰

RODRIGUES traz em seu conceito os elementos que compõem a obrigação, sendo eles os sujeitos da relação obrigacional (ativo e passivo), o objeto da obrigação (prestação) e o vínculo jurídico que os une.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p. 84), alegam ser a obrigação uma “relação jurídica transitória, estabelecendo vínculos jurídicos entre duas diferentes partes (denominadas devedor e credor, respectivamente), cujo objeto é uma prestação pessoal, positiva ou negativa, garantido o cumprimento, sob pena de coerção judicial.”²¹

Os autores contribuem neste conceito afirmando ser a obrigação uma relação jurídica transitória que estabelece vínculos jurídicos entre as partes. Apenas estas partes estão obrigadas a satisfazer a prestação avençada. Outra definição importante é a determinação de que a prestação pode possuir caráter positivo ou negativo, devendo a parte fazer algo ou abster-se de fazê-lo. Por fim, os autores ressaltam o caráter coercitivo do Estado, sendo que não havendo cumprimento da prestação, a parte lesada poderá se valer do órgão judicial.

A obrigação é composta pelo sujeito ativo (credor), pelo sujeito passivo (devedor); devendo haver uma prestação de cunho pecuniário e um o vínculo unindo juridicamente as partes à prestação. Esta prestação pode ser positiva (dar, fazer) ou negativa (não fazer).

¹⁹ VENOSA. ob. cit. p. 5.

²⁰ RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil: parte geral das obrigações*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 2. p. 04.

²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direito das obrigações*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. p. 84.

Em relação à natureza jurídica da obrigação, percebe-se nitidamente que esta possui natureza pessoal, uma vez que, conforme já visto, a obrigação gera um vínculo jurídico entre as partes, e apenas estas pessoas estão obrigadas a satisfazer a prestação, conforme ensina Maria Helena Diniz (2004, p. 33) “só a pessoa vinculada está adstrita ao cumprimento da prestação”²². Portanto, obrigação possui natureza jurídica de direito pessoal, gerando direitos e deveres apenas àqueles que estão vinculados juridicamente ao cumprimento da prestação.

2.2. Modalidades

Conforme supramencionado, as prestações obrigacionais poderão ser positivas ou negativas. Serão positivas as obrigações de dar e as de fazer. Serão negativas as obrigações de não fazer.

A obrigação de dar, pode recair sobre coisa certa ou incerta. Quando houver obrigação de dar coisa certa, esta deverá ser individualizada no momento da avença. Quando houver obrigação de dar coisa incerta o devedor deverá entregar a coisa que for determinada pelo menos pelo gênero e quantidade. No caso de entregar coisa certa, o credor não está obrigado a receber coisa diversa, que constava como sendo objeto da prestação, ainda que a outra coisa possua valor superior à da avençada. Neste caso, poderá o credor ser indenizado pelo devedor. No caso de coisa incerta, o devedor não está obrigado a entregar a melhor coisa, nem poderá entregar a pior. Nenhuma das partes poderá ser prejudicada.

Na obrigação de fazer, o devedor se propõe a executar algo, podendo ser trabalho manual ou intelectual. No caso de não poder fazer, o serviço será executado por outrem às custas do devedor. Se somente o devedor puder executá-lo e não o fazendo, este deverá indenizar o credor.

Haverá obrigação de não fazer quando alguém, por convenção das partes ou imposição de lei, está obrigado pelo vínculo jurídico que une a pessoa à prestação a abster-se de praticar determinado ato que, se não fosse tal vínculo, poderia fazê-lo.

²² DINIZ, Maria Helena. Ob Cit. p. 33.

2.3. Obrigação *propter rem*

No direito das obrigações, existe um tipo de obrigação em particular. Trata-se das obrigações denominadas de obrigação *propter rem*²³. Este tipo de obrigação difere das demais obrigações por sua natureza jurídica flutuar entre os direitos reais e os pessoais. Neste tipo de obrigação, a prestação surge não pela vontade das partes, mas sim, pela relação da parte com a coisa.

Sílvio de Salvo Venosa traz a seguinte definição de obrigação *propter rem*:

(...) as obrigações reais ou *propter rem* (também conhecidas como *ob rem*) são as que estão a cargo de um sujeito, à medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito real de uso e gozo dela.

Desse modo, a pessoa do devedor, nesse tipo de obrigação, poderá variar, de acordo com a relação de propriedade ou de posse existente entre o sujeito e determinada coisa.²⁴ (grifo no original)

Importante definição trazida pelo conceito exposto por VENOSA é o fato deste tipo de obrigação recair sobre a coisa, impondo obrigação de satisfação da prestação tanto ao proprietário quanto pelo possuidor que é titular de direito real sobre a coisa gravada. Mudando a titularidade do direito real sobre a coisa, muda-se também a pessoa do devedor, assumindo assim o novo titular tanto a coisa quanto a obrigação que sobre ela recaia.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald assim a conceituam:

Trata-se de obrigações em que a pessoa do credor ou do devedor individualiza-se não em razão de um ato de autonomia privada, mas em função da titularidade de um direito real. É uma obrigação imposta, em atenção a certa coisa, a quem for titular desta. Sua particularidade consiste na inerência ao objeto da posição do titular ativo ou passivo da relação. O obrigado é o titular do direito real, havendo a possibilidade de sucessão no débito fora das hipóteses normais de transmissão das obrigações.²⁵

²³ Em razão da coisa.

²⁴ VENOSA. ob. cit. p. 35.

²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006. p. 22.

Conforme exposto por FARIAS e ROSENVALD, não há autonomia de vontade na obrigação *propter rem*. Esta obrigação decorre da posição de titular de direito real que a pessoa exerce sobre a coisa. A obrigação recai sobre a coisa e não sobre a pessoa, sendo que, alterando-se o proprietário, o novo titular adquire a coisa juntamente com a obrigação, independentemente de vontade, culpa ou nexo de causalidade.

Nos casos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, o Superior Tribunal de Justiça entende que o IPTU é obrigação *propter REM*, incidindo sobre a coisa, responsabilizando-se o proprietário atual pelo adimplemento do imposto:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA *PROPTER REM*. INCLUSÃO DO NOVEL PROPRIETÁRIO. SUBSTITUIÇÃO DA CDA. POSSIBILIDADE.

1. A obrigação tributária real é *propter rem*, por isso que o IPTU incide sobre o imóvel (art. 130 do CTN).

2. Deveras, ainda que alienada a coisa litigiosa, é lícita a substituição das partes (art. 42 do CPC), preceito que se aplica à execução fiscal, em cujo procedimento há regra expressa de alteração da inicial, qual a de que é lícito substituir a CDA antes do advento da sentença.

[...]

4. O IPTU tem como contribuinte o novel proprietário (art. 34 do CTN), porquanto consubstanciou-se a responsabilidade tributária por sucessão, em que a relação jurídico-tributária deslocou-se do predecessor ao adquirente do bem. Por isso que impedir a substituição da CDA pode ensejar que as partes dificultem o fisco, até a notícia da alienação, quanto à exigibilidade judicial do crédito sujeito à prescrição.

5. *In casu*, não houve citação da referida empresa, tendo a Fazenda Pública requerido a substituição da CDA e a citação do atual proprietário do imóvel.

[...]

7. Conseqüentemente, descoberto o novel proprietário, ressoa manifesta a possibilidade de que, na forma do art. 2.º, da Lei 6.830/80, possa a Fazenda Pública substituir a CDA antes da sentença de mérito, impedindo que as partes, por negócio privado, infirmem as pretensões tributárias.²⁶ (grifo no original)

Nos casos supracitados de transmissão, conforme exposto, o novo proprietário adquire a dívida juntamente com a propriedade. Porém, a lei não é explícita quando se trata de forma originária de aquisição da propriedade. Mas, conforme visto, o IPTU é uma obrigação *propter rem*, e deverá acompanhar a coisa.

²⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp. nr. 840623/BA. T1 – Primeira Turma. Rel. Min. Luiz Fux. DJ 15.10.2007 p. 237.

3. RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil será apurada quando houver violação de um dever jurídico ou o não cumprimento de uma obrigação. Destarte, aquele que tiver o dever de cuidar de algo ou alguém, ou de adimplir determinada obrigação e que assim não proceder, será responsabilizado por tal violação, devendo reparar o dano causado a outrem.

3.1. Conceito

Conforme ensina Maria Helena Diniz (2004, p. 40), responsabilidade civil é

(...) a aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar o dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesmo praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal.²⁷

Conforme definido pela autora, aquele que causar dano a outrem, seja ele moral ou patrimonial, terá o dever de repará-lo. Salienta ainda Diniz, que não há necessidade do ato ser praticado diretamente por quem deverá reparar o dano, este terá também o dever de reparar o dano causado a outrem for oriundo de ato praticado por pessoa, animal ou coisa por quem o mesmo tem o dever de guarda. V. g. danos causados por animal, menor, ou por objetos que caiam de prédio deverão ser reparados por quem tem o dever de guarda, ou seja, o dono do animal, o responsável pelo menor ou o responsável pelo imóvel. Afirma ainda Diniz que haverá ainda responsabilidade civil quando a lei assim determinar.

Vale ressaltar que, em qualquer caso, para que haja responsabilidade civil, deverão estar presentes três requisitos, quais sejam, ato, dano e nexo de

²⁷ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil*. 18. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004. v. 7. p. 40.

causalidade. Ou seja, ação ou omissão que causem dano a outrem, havendo um vínculo entre o ato e o dano causado.

Nas palavras de Sérgio Cavalieri Filho (2005, p. 24), responsabilidade civil é “um dever jurídico sucessivo que surge para recompor o dano decorrente da violação de um dever jurídico originário”.²⁸ Conforme ensina o autor, não há responsabilidade civil sem que haja antes violação a dever jurídico, causando assim, dano a outrem.

A responsabilidade civil poderá ser subjetiva ou objetiva, conforme o caso concreto, devendo ou não ser apurada a culpa de quem praticou o ato danoso. Haverá casos em que não há necessidade de comprovação de culpa, apenas imposição legal.

3.2. Responsabilidade civil subjetiva e objetiva

A responsabilidade civil será subjetiva quando houver necessidade de verificar-se a culpa pelo dano causado a outrem, em outras palavras, havendo dano causado a outrem, deverá ser apurado quem causou o mesmo, para que este, o culpado diretamente pelo dano causado seja responsabilizado e repare o dano causado, v. g., em um acidente causado no trânsito, deverá ser verificado quem deu causa ao acidente que ocasionou danos materiais e/ou morais e estéticos, para que o causador do dano responda pela reparação do mesmo.

Vale ressaltar que para o agente causador do dano deverá ser pessoa capaz e estar gozando de plena faculdade mental quando da realização do ato (ação ou omissão), para que seja apurada sua culpa.

A responsabilidade civil objetiva é definida pela lei, e não depende da culpa de quem será responsável pela reparação do dano causado. Deverá ser comprovado apenas o nexo de causalidade entre o agente e o dano causado, independentemente de apuração da culpa. V. g., funcionário de companhia de saneamento, água e esgoto, por imperícia, imprudência ou negligência, causa inundação em várias casas de determinada localidade, sendo que os moradores

²⁸ CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. 6. ed. rev. aum. São Paulo: Malheiros Editores, 2005. p. 24.

perdem seus móveis e vestuário. A empresa de saneamento, água e esgoto será a responsável pela reparação do dano causado por seu funcionário, independentemente de culpa. Não havendo dúvida de que o dano foi causado pelo funcionário da empresa, esta responde pelo dano causado por seu funcionário, e não o funcionário que agiu causando o dano.

Por fim, a responsabilidade civil será objetiva quando imposta por lei, ou quando a própria natureza do serviço prestado pelo agente causador do dano for de risco, como nos casos das companhias elétricas e das transportadoras, devendo sempre haver uma conduta existindo nexos entre esta conduta e o dano causado. Será subjetiva, quando deverá ser apurada a culpa do agente pelo dano causado, determinando quem é o verdadeiro causador do dano, vinculando a conduta do agente, ao dano causado. A diferença primordial entre estes tipos de responsabilidade civil está no fato de que, na responsabilidade civil objetiva, não há apuração da culpa, mas somente a comprovação do nexo que une o ato praticado (no exercício de uma função ou em razão dela) ao dano causado, não havendo necessidade de apurar a culpa ou o dolo do agente, enquanto que, na responsabilidade civil subjetiva, para determinar quem será o responsável pela reparação do dano causado, deverá ser apurada, primeiramente, a culpa, ou seja, quem realmente deu causa ao dano, sendo este, o responsável pela reparação do mesmo, devendo sempre haver conduta, dano e nexo de causalidade unindo-os.

4. USUCAPIÃO

Uma das formas de aquisição da propriedade imóvel, conforme já visto, é a usucapião, tema central do presente trabalho. Conforme será apreciado, esta é uma forma de aquisição originária da propriedade, ou seja, o imóvel será entregue ao novo proprietário como se nunca tivesse pertencido a ninguém, cancelando a matrícula anterior no Registro de Imóveis competente e abrindo nova matrícula, sendo que o transmitente do referido imóvel será a Ação de Usucapião, não fazendo menção alguma ao antigo proprietário, além do que, o imóvel deverá ser entregue ao novo proprietário sem quaisquer ônus ou gravames que constavam sobre este imóvel.

4.1. Conceito

Conforme já citado, usucapião é um modo de aquisição do direito real de propriedade pelo decurso do tempo, satisfeitas algumas exigências da lei. Trata-se de um direito que a pessoa adquire por exercer a posse mansa e pacífica sobre um determinado bem pertencente a outra pessoa, após o decurso de certo prazo estipulado em Lei, e, conforme a modalidade de usucapião, depende ou não de justo título e boa fé.

Usucapião, etimologicamente, provém do termo latino *usucapio*. Este deriva de duas palavras, também em latim, quais sejam *usus*²⁹ e *capere*³⁰, ou seja, tomar pelo uso.

No ensinamento de VENOSA (2009, p. 199), usucapião é “o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições.”³¹ Conforme se vê pelo conceito exposto, aquele que possuir como seu determinado bem durante certo lapso de tempo e satisfeitas as condições da lei, adquire-lhe a propriedade.

²⁹ Uso.

³⁰ Tomar.

³¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. Ob. Cit. p. 199.

O mesmo autor fundamenta o instituto da usucapião alegando que:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que 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 de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição.³²

O doutrinador ressalta os valores de justiça, que conferem propriedade a quem teve interesse em possuir e utilizar do bem, fazendo com que o mesmo exerça sua função social. Vale ressaltar ainda que o usucapiente requer a usucapião contra o titular do domínio que não exerceu seu direito de proprietário em tempo hábil, reivindicando que lhe fosse devolvida a posse sobre sua propriedade.

FIÚZA (2007, p. 787) conceitua usucapião como sendo “tipo extraordinário de aquisição da propriedade. Funda-se em posse prolongada, que transforma situação de fato em situação de Direito”³³.

Conforme exposto supra, a usucapião é forma extraordinária de aquisição da propriedade, ou seja, é um meio diferente dos demais meios de aquisição da propriedade, uma vez que não há relação jurídica entre o proprietário que perde a propriedade e o que adquire, da mesma forma que há na compra e venda, doação, sucessão, dentre outras formas de aquisição de propriedade. Uma vez mais é mencionado o lapso temporal, que é requisito para usucapir, e ainda aduz o autor o fato de transformar uma situação de fato, ou seja, a pessoa possuir como sua determinado bem, em uma situação de direito, tornando esta pessoa proprietária do referido bem.

No conceito formulado por FARIAS e ROSENVALD (2006, p. 22) “usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”³⁴. Os autores lembram que outros direitos reais são passíveis de usucapião e afirmam ainda tratar-se de forma originária de aquisição da propriedade. É importante ressaltar o fato da forma

³² VENOSA, Sílvio de Salvo. Ob. Cit. p. 200.

³³ FIÚZA, César. *Direito civil: curso completo*. 10. ed. rev., atual. e amp. Belo Horizonte: Del Rey, 2007. p. 787.

³⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Ob. Cit. p. 22.

aquisitiva da propriedade ser originária, pois, esta difere da forma derivada. Na forma originária, não há vínculo jurídico entre o proprietário e seu antecessor, pois aquele não obtém a propriedade deste, mas sim, contra o mesmo. E o novo proprietário receberá a propriedade sem quaisquer ônus ou gravames. Já na forma derivada de aquisição da propriedade, o proprietário adquire a propriedade de seu antecessor, e a recebe com todos os ônus e gravames que possam existir sobre a mesma.

A usucapião é, portanto, uma forma de aquisição originária da propriedade, uma vez que não há vínculo entre a pessoa que requer a usucapião (usucapiente), e o proprietário do imóvel usucapido. Conforme já mencionado, não há vínculo jurídico entre o posseiro e seu titular do domínio, e o usucapiente requer a usucapião contra o proprietário desidioso.

RODRIGUES (2003, p. 108) conceitua usucapião como sendo o “modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei”³⁵.

O autor ressalta a forma mansa e pacífica da posse, ou seja, o possuidor detém a posse sobre o bem a ser usucapido, sem intervenção do proprietário ou qualquer outro interessado, v. g. um credor hipotecário.

Maria Helena Diniz afirma que

(...) o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadurecem com o tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito. (...) O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver.³⁶

A autora, conforme vislumbrado, discorre sobre o direito do possuidor de regularizar sua situação após o decurso de tempo que o torna legítimo proprietário

³⁵ RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 27 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 5. p. 108.

³⁶ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4. p. 144.

do imóvel, fazendo justiça, tornando uma situação de fato, que é a posse sobre o imóvel sem que o proprietário requeira a mesma para si em tempo hábil, em uma situação de direito, tornando o posseiro proprietário, dando a este, domínio sobre o referido bem imóvel.

Assim como os demais autores, GONÇALVES (2008, p. 124) afirma que a usucapião é “*modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei*”³⁷ (grifo no original).

O que o autor traz a em seu conceito, é a afirmação de que apenas os bens suscetíveis de exercício da posse continuada é que poderão ser usucapidos, outros bens, como o ar, partes do oceano e similares não poderão ser objeto de usucapião.

A propriedade a ser usucapida, no estudo em tela, é o bem imóvel particular urbano, ou seja, somente o imóvel localizado dentro da zona urbana do município e que não possua destinação de imóvel rural, como plantações e criação de animais, e também que seja de propriedade particular, uma vez que bens públicos não são suscetíveis de usucapião.

A sentença que decreta a usucapião possui cunho apenas declaratório, e não é constitutiva de direito, uma vez que, após o decurso do prazo necessário, cumpridos todos os demais requisitos, e considerando ainda o princípio da aparência, o usucapiente já é o proprietário do imóvel, dependendo apenas da declaração judicial para registro do título de propriedade junto ao Registro de Imóveis competente, para dar publicidade a terceiros e eficácia *erga omnes*.

4.2. Natureza Jurídica

A usucapião, conforme já mencionado é forma de aquisição do direito real de propriedade e outros direitos reais. Muito importante para o presente trabalho é a definição de qual forma este direito de propriedade será adquirido, se de forma originária ou derivada.

³⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das coisas*. 9. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 124.

Será forma derivada de aquisição do direito real de propriedade quando houver relação de direito real ou obrigacional entre o proprietário que está adquirindo a propriedade o antigo proprietário. V.g., quando há a transmissão por compra e venda.

Na forma originária de aquisição do direito real de propriedade não há qualquer vínculo, seja ele jurídico ou obrigacional, entre o adquirente e o transmitente da coisa, uma vez que o adquirente obtém a coisa contra o antigo proprietário, e não por avença entre as partes.

Outro fato importante é o fato de que, quando ocorre a aquisição por forma originária, a coisa deverá ser entregue ao novo proprietário sem quaisquer gravames ou máculas. Quaisquer gravames que recaíam sobre o bem passam a não mais existir.

A usucapião é forma originária de aquisição do direito real de propriedade, pois, conforme supramencionado, o usucapiente adquire a coisa contra o antigo ;proprietário. Assim sendo, a propriedade deverá ser-lhe entregue sem quaisquer ônus ou gravames, uma vez que o antigo proprietário não observou o dever de cuidado sobre a coisa de sua propriedade, nem seus credores tiveram também o cuidado de verificar a situação da coisa dada em garantia. Portanto, após o decurso do lapso temporal necessário, restando inertes proprietário e credores, o possuidor requisitará que lhe seja entregue a coisa por meio da usucapião.

4.3. Requisitos

Para que seja decretada a usucapião, deverão ser observados alguns requisitos. Estes requisitos se dividem em requisitos formais, requisitos reais e requisitos pessoais.

Dos requisitos formais, três são primordiais para usucapir a coisa, e deverão estar presentes em quaisquer das modalidades de usucapião, seja ela extraordinária, ordinária, especial urbana ou rural, são eles a posse mansa e pacífica, o tempo e o *animus domini*³⁸.

³⁸ Intenção de dono.

Os demais requisitos formais são justo título, boa-fé, moradia e trabalho, cada qual associado à modalidade específica de usucapião.

A posse, conforme mencionado, deverá ser mansa e pacífica, ou seja, sem violência ou oposição, e ainda, contínua dando ao possuidor a aparência de proprietário. O posseiro também deverá ter a intenção de ter a coisa para si.

Outro requisito de suma importância para que haja a usucapião é o tempo. Este deverá transcorrer sem intervalos, ou seja, deverá ser contínuo. Pode haver mudança na pessoa do posseiro, porém esta posse não poderá ser interrompida até que se complete o prazo necessário para a aquisição da coisa por usucapião, variando tal prazo conforme a modalidade específica de usucapião.

Quanto aos requisitos reais, FARIAS e ROSENVALD (2006, p. 267) ensinam que “apenas direitos reais que recaiam em coisas usucapíveis poderão ser obtidos por este modo de aquisição originário (...). Certos bens são inusucapíveis, como os que estão fora do comércio.”³⁹

Destarte, apenas os bens suscetíveis de apropriação pelo homem e que não sejam bens públicos de qualquer natureza, poderão ser objeto de usucapião. Portanto, conforme já mencionado, coisas como o ar, partes do oceano e similares não poderão ser objeto de usucapião.

Em relação aos requisitos pessoais deverá ser verificada situação das pessoas envolvidas no processo de usucapião em relação à coisa. A capacidade tanto do adquirente quanto do proprietário deverá ser averiguada, pois os bens do absolutamente incapaz são inusucapíveis. Da mesma forma, não poderá o marido usucapir o bem da esposa, nem o pai do filho incapaz, isto enquanto perdurarem estas situações, pois, cessada a relação conjugal e a incapacidade absoluta, os bens se tornam passíveis de usucapião. Assim também não poderão requerer usucapião o locatário ou arrendatário de imóvel.

4.4. Modalidades

No ordenamento jurídico pátrio, existem as modalidades de usucapião

³⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Ob. Cit. p. 267.

extraordinária, usucapião ordinária, usucapião rural, usucapião especial rural, e usucapião especial urbana, que poderá ser individual ou coletiva. Em todos os casos, a usucapião sempre visa fazer com que a propriedade exerça sua função social, seja por meio da habitação, pela produção agrícola, ou quaisquer outras atividades de interesse social e/ou econômico.

A usucapião extraordinária está consagrada no corpo do Código Civil, em seu artigo 1.238. Pela análise do referido artigo, poderá requerer usucapião extraordinária aquele que possuir como seu imóvel pertencente a outrem, com a intenção de tê-lo para si, sem oposição e pelo prazo ininterrupto de 15 (quinze) anos. Conforme se vê no parágrafo único do artigo supracitado, o prazo será reduzido a 10(dez) anos se o possuidor construir no imóvel com a intenção de habitá-lo ou de torná-lo produtivo. Note-se que não há limite de tamanho para o imóvel, nem há necessidade de comprovação de justo título ou boa-fé.

A usucapião ordinária está consagrada no artigo 1.242 do Código Civil. Poderá requerer a usucapião na modalidade ordinária, aquele que possuir continuamente como seu, imóvel pertencente a outrem, com a intenção de tê-lo para si, sem contestação, com justo título e boa-fé, pelo prazo de 10 (dez) anos. Conforme se vê no parágrafo único do artigo supracitado, o prazo será reduzido a 05(cinco) anos se o possuidor adquiriu o imóvel de forma onerosa e construiu no mesmo com a intenção de habitá-lo ou de torná-lo socialmente e/ou economicamente interessante para a coletividade. Note-se que, novamente, não há limite de tamanho para o imóvel.

A usucapião rural está consagrada no artigo 1.239 do Código Civil e disciplinada pela Lei 6.969 de 10 de dezembro de 1981. Nesta modalidade, adquirirá a propriedade aquele que não for proprietário de imóvel urbano ou rural, e que possuir como seu imóvel em zona rural pertencente a outrem, com área não superior a 50,00,00ha (cinquenta hectares), com a intenção de tê-lo para si, sem oposição e pelo prazo ininterrupto de 05 (cinco) anos, tornando o referido imóvel produtivo por seu trabalho ou de sua família, e ainda construir no imóvel com a intenção de habitá-lo. Note-se que não há necessidade de comprovação de justo título ou boa-fé.

A usucapião especial urbana pode ser requerida individual ou coletivamente. Individualmente, esta modalidade de usucapião está consagrada no artigo 1.240 do Código Civil. Será decretada a aquisição da propriedade individualmente àquele que não for proprietário de imóvel urbano ou rural, e que possuir como seu imóvel

urbano pertencente a outrem, com área não superior a 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), com a intenção de tê-lo para si, sem oposição e pelo prazo ininterrupto de 05 (cinco) anos, e ainda construir no imóvel com a intenção de habitá-lo ou que lá habite sua família. Note-se que mais uma vez não há necessidade de comprovação de justo título ou boa-fé. Vale ressaltar que este direito será concedido ao possuidor apenas uma única vez.

A forma coletiva de usucapião especial urbano está consagrada no artigo 10 da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Nos imóveis urbanos com área superior a 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) ocupadas por população de baixa renda, onde não for possível a identificação do terreno ocupado por cada possuidor, e que utilizem desta área para sua moradia com a intenção de tê-lo para si, sem oposição e pelo prazo ininterrupto de 05 (cinco) anos, poderá ser requisitada a usucapião coletiva de tal imóvel, desde que os possuidores não sejam proprietários de imóvel urbano ou rural. Uma vez mais não há necessidade de comprovação de justo título ou boa-fé. Esta modalidade de usucapião visa claramente a função social da propriedade, juntamente com a justiça social e o princípio da dignidade da pessoa humana.

5. IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU)

Sobre todo imóvel particular urbano, incide um imposto municipal que deve ser recolhido anualmente, denominado Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Tanto proprietários quanto possuidores são responsáveis pelo adimplemento do referido imposto, pois a lei afirma que este imposto tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse. Quando um bem imóvel é usucapido, por ser forma originária de aquisição da propriedade, este será livre de quaisquer ônus ou gravames que recaiam sobre o mesmo. O IPTU é uma obrigação inerente ao imóvel, porém o posseiro também tem a obrigação de quitar tal imposto.

5.1. Conceito

O Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é um imposto municipal, consagrado no artigo 156, inciso I da Constituição da República e disciplinado pelo artigo 32 e seguintes da Lei 5.172 de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional – CTN).

É um imposto instituído pelo município mediante lei ordinária, que recai somente sobre imóvel particular urbano, e que deve ser recolhido anualmente. Deve-se considerar, entretanto, conforme ensina SABBAG (2010, p. 961) que, **“havendo territórios federais não divididos em Municípios, a competência para a instituição do gravame será da União, conforme determina o art. 147 da CF, que editará lei ordinária federal.”**⁴⁰ (grifo no original).

Tanto o IPTU quanto o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR) são de responsabilidade de proprietários e posseiros. No caso de usucapião especial rural, que possui lei específica, o ITR não incidirá sobre o imóvel usucapido, pois possui isenção conforme consta do parágrafo único do artigo 8º da Lei 6.969 de 10

⁴⁰ SABBAG, Eduardo. *Manual de direito tributário*. 2. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 961.

de dezembro de 1981. Porém, em relação aos demais casos de usucapião, em particular o usucapião de imóvel particular urbano, tema em tela, não há lei específica dando imunidade de imposto sobre o bem usucapiendo.

VENOSA (2009, p.221) analisando o artigo 945 do Código de Processo Civil, afirma que

(...) a sentença que julgar procedente a ação será transcrita mediante mandado, no registro de imóveis, *satisfeitas as obrigações fiscais*. Não é pago imposto de transmissão *inter vivos* porque a aquisição é originária. Deve ser comprovado o pagamento das taxas judiciais.⁴¹ (grifo no original).

O autor ressalta que, por ser forma originária de aquisição da propriedade, não haverá Imposto sobre a transmissão *inter vivos* (ITBI), uma vez que não há vínculo entre o antigo proprietário e o atual. Não há contrato, escritura ou outra forma de transmissão, nem mesmo o nome do antigo proprietário figurará no registro. O transmitente será a ação de usucapião.

5.2. Natureza jurídica

O IPTU possui natureza de direito público, obrigacional, real e comum.

O IPTU pode ser considerado como sendo de direito público, pois é imposto pela administração pública, no caso, o município.

É também direito obrigacional, pois vincula um sujeito ao pagamento de uma prestação.

É, ainda, um imposto real, uma vez que recai sobre a coisa, no caso em estudo, bem imóvel particular urbano, e não sobre a pessoa.

Por fim, o IPTU também é um direito comum, uma vez que é imposto a todos, em caráter de geral.

⁴¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. Ob. Cit. p. 221.

5.3. Fato gerador

Conforme disposto no artigo 32 da supracitada lei 5.172/66, o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse sobre bem imóvel localizado na zona urbana do município.

A definição do que vem a ser área urbana pode ser encontrada no §1º do referido artigo 32 da lei 5.172/66, *in verbis*:

Art. 32. (...).

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.⁴²

Também incidirá IPTU sobre os imóveis que não estiverem dentro da zona urbana do município, mas que haja lei municipal declarando que o referido imóvel encontra-se dentro de área de expansão urbana, e que houver sido aprovado o loteamento pelos órgãos competentes, com a destinação de moradia, indústria ou comércio.

A base de cálculo será o valor venal do imóvel.

5.4. Sujeitos responsáveis pelo adimplemento do IPTU

Em relação ao IPTU há a figura de dois sujeitos, sujeito ativo e passivo. O sujeito ativo será o município, ou conforme visto, a União. Estes sujeitos são os

⁴² BRASIL. Lei 5.172. Dispõe sobre o sistema tributário nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à união, estados e municípios. Brasília: 25 de outubro de 1966.

credores do referido imposto. O sujeito passivo será o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor.

Via de regra, o responsável pelo adimplemento do IPTU será o proprietário que figurar como tal no Registro de Imóveis competente. Porém, como este imposto recai sobre a coisa e não sobre a pessoa, aquele que tiver direito real de uso e fruição do imóvel também será responsável pelo adimplemento do imposto.

O possuidor somente será responsável pelo adimplemento do IPTU se possuir o imóvel com a intenção de tê-lo para si, levando-se em consideração o princípio da aparência, ou seja, perante a sociedade o possuidor é tido como o proprietário do imóvel.

Conforme ensinam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, ainda que a usucapião seja forma originária de aquisição da propriedade, incidirá sobre a mesma, na modalidade de obrigação *propter rem*, o IPTU:

(...) pagamento do IPTU ou do ITR. Como são impostos incluídos entre as obrigações *propter rem* e, portanto, vinculado o débito fiscal à coisa, recairá sempre o pagamento sobre o titular atual do imóvel, (...), que será reconhecido proprietário retroativamente ao primeiro dia da posse. Certamente, cumprirá ao novo proprietário concentrar o seu débito no período dos últimos 05 (cinco) anos, ainda não capturados pela prescrição do crédito tributário.⁴³ (grifo no original).

Portanto, conforme aduzido supra, nos casos de usucapião, os imóveis que se encontrem com pendência de quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no período dos 05 (cinco) anos anteriores à declaração dada pelo juiz, serão de responsabilidade do usucapiente, considerando que a propriedade sobre o imóvel usucapido retroage à data em que o usucapiente tomou para si a coisa com intuito de tê-la para si.

⁴³ FARIAS; ROSENVALD. ob. cit. p. 313 e 314.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todo o exposto no corpo do presente trabalho, pode-se definir conceitos e peculiaridades referentes ao tema em tela. Destarte, direitos reais são um conjunto de normas que regulam a relação entre o ser humano e as coisas que possam ser apropriadas pelo homem, e, ainda, possam ser objeto de direito. São *numerus clausus*, ou seja, estão expressamente elencados no ordenamento jurídico, e somente podem existir se definidos em lei. Dentre os direitos reais, está a propriedade, que é o direito de usar, gozar, fruir e dispor da coisa, desde que permitido em lei e sempre observando sua função social. A propriedade tratada neste trabalho é o direito de propriedade sobre imóvel particular urbano.

Sobre o referido imóvel, recai um imposto anual, de competência municipal, denominado Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), via de regra de responsabilidade do proprietário do imóvel, podendo também ser de responsabilidade do possuidor, desde que este esteja possuindo o imóvel com intenção de tê-lo para si.

O IPTU é uma obrigação *propter rem*, uma vez que recai sobre a coisa, e não sobre a pessoa. Havendo mudança de proprietário, o atual será o responsável pelo adimplemento do imposto, independentemente de culpa ou nexos de causalidade, uma vez que o imposto é estabelecido em lei, e, conforme visto, o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse sobre bem imóvel localizado na zona urbana do município. Portanto, mesmo não dando causa ao débito, o novo proprietário será o responsável pelo pagamento do IPTU.

Usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade pelo decurso do tempo. Trata-se de um direito que a pessoa adquire por exercer a posse mansa e pacífica sobre um determinado bem de outra pessoa, com a intenção de tê-lo para si, após o decurso de certo prazo estipulado em Lei. É forma originária de aquisição da propriedade, uma vez que não há vínculo entre a pessoa que requer a usucapião (usucapiente), e o proprietário anterior. O usucapiente requer a usucapião contra o proprietário anterior, uma vez que este não exerceu seu direito de proprietário contra o usucapiente em tempo hábil, reivindicando que lhe fosse devolvida a posse sobre sua propriedade.

A sentença que decreta a usucapião é apenas declaratória, e não constitutiva de direito, uma vez que, após o decurso do prazo necessário e pelo princípio da aparência, o usucapiente já é o proprietário do imóvel, dependendo apenas da declaração judicial para registro do título de propriedade junto ao Registro de Imóveis competente, para dar publicidade a terceiros e eficácia *erga omnes*.

Por ser forma originária de aquisição da propriedade, esta deverá ser entregue ao novo proprietário sem mácula, gravame ou ônus. Não há incidência de Imposto sobre Transmissão *inter vivos* (ITBI), uma vez que, conforme relatado, não há vínculo entre o antigo proprietário e o usucapiente. Porém, a lei não especifica quem será o responsável pelo pagamento do IPTU nos casos de usucapião, se o antigo proprietário, se o novo proprietário, ou se haverá isenção da mesma forma que ocorre com o ITR nos casos de usucapião especial rural, pois possui lei específica garantindo isenção.

Contudo, enquanto tal norma não figurar no ordenamento jurídico pátrio, dando isenção do IPTU nos casos de usucapião de imóvel particular urbano, conclui-se que, através da hermenêutica, considerando o princípio da aparência, o efeito retroativo produzido pela usucapião, o fato gerador do IPTU, e que o mesmo é uma obrigação *propter rem*, o imposto recairá sobre a coisa, e o responsável pelo adimplemento do IPTU pelo período dos últimos 05 (cinco) anos, será o usucapiente, pois este passa a ser o proprietário do imóvel usucapido desde o dia em que tomou para si a coisa com o intuito de possuí-la.

BIBLIOGRAFIA

AGUIAR VALLIM, João Rabello de. **Direito imobiliário brasileiro: doutrina e prática**. 2. ed. rev. e amp. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1984.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina prática e jurisprudência**. 13. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

BORGES, Antonino Moura. **Comentários ao estatuto da terra e legislação adesiva**. 1. ed. Leme: Edijur, 2007.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado, 1988. atualizada até a emenda constitucional nº 53, de 05 de janeiro de 2007. 28. ed. São Paulo: Atlas, 2007

_____. **Lei 5.869**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília: 11 de janeiro de 1973.

_____. **Lei 10.406**. Institui o Código Civil. Brasília: 10 de janeiro de 2002.

_____. **Superior Tribunal de Justiça** <www.stj.jus.br>.

_____. **Supremo Tribunal Federal** <www.stf.jus.br>.

_____. **Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais** <www.tjmg.jus.br>.

CASSONE, Vittorio. **Direito tributário: fundamentos constitucionais da tributação, definição de tributos e suas espécies, conceito e classificação dos impostos, doutrina prática e jurisprudência**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 6. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Malheiros, 2005.

CENEVIVA, Walter. **Manual do registro de imóveis**. 1. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 17 ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4.

_____. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. 18. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004. v. 7.

EMILIASI, Demétrios. **Manual dos tabeliães: doutrina, legislação, jurisprudência e modelos**. 12. ed. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi Editora, 2009. v. 1.

_____. **Manual dos tabeliães: doutrina, legislação, jurisprudência e modelos**. 12. ed. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi Editora, 2009. v. 2.

FANTI, Alexandre, et. al. **Direito imobiliário: legislação comentada**. 1. ed. São Paulo: Editora Saber Jurídico, 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos das obrigações**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2007.

_____. **Direitos reais**. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006.

FIÚZA, César. **Direito civil: curso completo**. 10. ed. rev., atual. e amp. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

FIÚZA, Ricardo. **Novo código civil comentado**. São Paulo: Saraiva, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas**. 9. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2008.

JUS NAVIGANDI. <www.jus.com.br>.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1989.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 35. ed. atual. São Paulo: Malheiros, 2009.

ORLANDI NETO, Narciso. **Registro de imóveis: dúvidas: decisões do conselho superior de magistratura de São Paulo**. São Paulo: Saraiva, 1982.

PAULO, Vicente; ALEXANDRINO, Marcelo. **Direito constitucional descomplicado**. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009.

PAULO, Vicente. **Processo legislativo**. 2. ed. Niterói: Impetus, 2005.

RIOS, Arthur. **Manual de direito imobiliário**. 3. ed. atual. Curitiba: Juruá, 2009.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 27 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

SABBAG, Eduardo. **Manual de direito tributário**. 2. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

SABÓIA, Maximiliano Silveira. **Prática forense do parcelamento do solo**. Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi Editora, 2008.

SIDOU, J. M. Othon, **Dicionário jurídico: academia brasileira de letras jurídicas**. 8. ed. rev. atual. e amp. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2003.

SILVA, Edson Jacinto. **Parcelamento e desmembramento do solo urbano: doutrina, jurisprudência e prática**. Leme: Editora de Direito, 1999.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 24. ed. São Paulo: Malheiros, 2005

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 9. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2009. v. 5.

_____. **Direito civil: responsabilidade civil**. 9. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2009. v. 4.

_____. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 9. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2009. v. 2.

WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa. **Processo civil: curso completo**. 3. ed. rev. atual. e amp. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

ZIBETTI, Darcy Walmor. **Legislação agrária brasileira**. Guarulhos: Distribuidora paulista de jornais, revistas, livros e impressos, 1968.