

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1001423-36.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)
Requerente:	João Tirso da Silva
Requerido:	Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias Sa

JOÃO TIRSO DA SILVA ajuizou ação contra **ARAGUAIA CONSTRUTORA BRASILEIRA DE RODOVIAS SA**, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel localizado na Rua Basílio Blanco, nº 80, Loteamento Residencial Monsenhor Romeu Tortorelli, nesta cidade, pois desde julho de 1997 exerce a posse contínua e pacífica, em nome próprio, como se dono fosse.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Cumpriram-se as citações e cientificações pertinentes.

As Fazendas Públicas não se opuseram.

Citada, a ré concordou com o pedido formulado na petição inicial.

O autor apresentou o memorial descritivo do imóvel usucapiendo.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O autor afirma exercer posse *ad usucapionem* desde 1997.

A titular do domínio, ou seja, a pessoa jurídica em cujo nome o imóvel está registrado confirmou o exercício possessório e não se opôs ao pedido.

E como não houve qualquer impugnação ao pedido, seja por parte das Fazendas Públicas, seja por parte dos confrontantes, conclui-se que a posse exercida é mesmo hábil à aquisição do domínio.

Ademais, constata-se que o autor adquiriu a propriedade do bem antes do decreto de indisponibilidade, o que acarreta na desconstituição da referida anotação. De todo modo, tratando-se a usucapião de modo originário de aquisição da propriedade, não se estende ao adquirente os gravames e ônus constituídos pelo antigo proprietário ou incidentes sobre o imóvel.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Os mesmos documentos, aliás, demonstram a origem da posse e explicam sua conservação ao longo do tempo, como se dono fosse o autor – como de fato é.

Lembra-se, com Washington de Barros Monteiro, que é “... inegável a utilidade da usucapião, pois, decisivamente, contribui para a consolidação da propriedade, sendo assim, poderoso estímulo para a paz social” (“Curso de Direito Civil”, 3º Vol., 22ª ed., p. 125”).

No mesmo sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, que “a declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei.” (STJ, Resp. n. 941.464, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 24.04.2012).

Segue a conclusão de inexigibilidade do pagamento de imposto de transmissão pois “não há transmissão”, exatamente porque os usucapientes não adquiriram a propriedade “de alguém” mas “contra alguém”, por efeito da prescrição. Não ocorreu transmissão de propriedade, pois o reconhecimento da usucapião representa modo originário de aquisição de propriedade. Logo, o imposto não pode ser exigido (TJSP - AI: 710090820128260000 SP 0071009-08.2012.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 19/06/2012).

A propósito: Ação de usucapião Modo de aquisição originária, inexistindo relação sucessória Inexigibilidade de impostos incidentes sobre a propriedade e respectiva transmissão em período anterior ao registro perante o mapa imobiliário - Sentença mantida Recurso desprovido (TJSP, APELAÇÃO CÍVEL nº 0005842-97.2005.8.26.0191, Rel. Des. J. B. Paula Lima, j. 15.12.2015).

“A transcrição da sentença de usucapião no registro de imóveis, portanto, não transfere a propriedade ao usucapiente, como ocorre na transcrição de título decorrente de negócio jurídico ‘inter vivos’; ela apenas dá publicidade ao ato judicial declaratório.” (PINTO, Nelson Luiz. Ação de Usucapião. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 991., p.144).

Não ocorreu transmissão de propriedade, pois o reconhecimento da usucapião representa modo originário de aquisição de propriedade. Logo, o imposto não pode ser exigido. Precedentes deste Tribunal. Recurso provido para afastar a exigibilidade do recolhimento do ITBI, bem como para afastar a apresentação da certificação georreferenciada pelo INCRA.” (TJSP - AI: 710090820128260000 SP 0071009-08.2012.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 19/06/2012, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/06/2012).

Enfim, a usucapião não é forma de aquisição derivada, mas sim originária, já que não decorre de transmissão, mas de uma sentença declaratória, e, como tal, não está sujeita ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (TJSP, Apelação / Reexame Necessário nº 0017251-68.2012.8.26.0565, Rel. Des. Silvana Malandrino Mollo, j. 25.07.2013).

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **JOÃO TIRSO DA SILVA** e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade dele sobre o imóvel localizado na Rua Basílio Blanco, nº 80, Residencial Monsenhor Romeu Tortorelli, nesta cidade, correspondente ao lote 209-B, da quadra 8, do empreendimento Residencial Monsenhor Romeu Tortorelli, matriculado sob o nº 79.688 do Registro de Imóveis local, bem descrito e identificado no memorial que acompanha a petição inicial.

Esta sentença servirá de título hábil para registro, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, mediante mandado.

Não incide imposto de transmissão “inter vivos” (TJSP, AC 102.224-1, Rel.Des. Flávio Pinheiro).

Sem custas.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 10 de julho de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**