

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:	1004205-50.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Usucapião - Usucapião Extraordinária
Requerente:	Maria Cleide Pereira Mendes e outros
Requerido:	José Luis Valim e outro

Justiça Gratuita

MARIA CLEIDE PEREIRA MENDES E OUTROS ajuizou ação contra JOSÉ LUIS VALIM E OUTRO, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Avenida Dr. Álvaro Camará nº 204, Jardim Monte Carlo, nesta cidade, cuja posse exercem em nome próprio, tal qual proprietários, faz vinte e um anos, sem qualquer oposição.

O Dr. Promotor de Justiça justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Cumpridas as citações pertinentes, não sobreveio impugnação, senão por parte da Curadoria de réus citados por edital, impugnando o pedido por negativa geral.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Raimundo Nonato Mendes Ribeiro adquiriu o imóvel por compra feita a José Luiz Valim e sua mulher, em 22 de março de 1994 (fls. 24), mas não conseguiu registrar a escritura pública, por deparar-se com objeção do Sr. Oficial do Registro de Imóveis (fls. 23). Trata-se do lote 8-A, metade de um lote, em empreendimento com restrição a desmembramento.

Os vendedores não se opuseram ao pedido. Aliás, concordaram expressamente.

Há nos autos evidência de que os autores, sucessores que são do falecido comprador, exercem posse mansa e pacífica, tal qual proprietários, tendo então direito à declaração do domínio, para regularização da propriedade.

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

A Prefeitura Municipal reconhece o desmembramento.

A objeção está na irregularidade do fracionamento do lote. Mas não impede a aquisição da propriedade por usucapião, modo originário que é, porquanto não houve contrariedade efetiva ao longo do tempo, o que permitiu o preenchimento dos requisitos necessários.

A propósito, já se decidiu que: “A eficácia de lei municipal que condiciona, ou proíbe, subdivisão de terrenos urbanos é restrita para fins de aproveitamento, não impedindo a aquisição da propriedade de lote menor que o permitido” (JTJ 158/51).

Além disso, a Constituição Federal, em seu artigo 183, caput, prescreve que: “Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”. E essa regra é repetida no artigo 1.240 do Código Civil.

Assim tem decidido correntemente o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, que exaustivamente já decidiu: “USUCAPIÃO Especial Urbano Lote de loteamento irregular Inexistência de obstáculo Objetivo que é a própria finalidade do artigo 183 da Constituição Federal Recurso não provido.” (Agravado de Instrumento nº 153.426-4 Relator: Narciso Orlandi); “USUCAPIÃO Especial Imóvel urbano Lote com área inferior ao mínimo estabelecido pelo Código de Obras do Município para construções residenciais Irrelevância Questão administrativa que não obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva Impossibilidade jurídica do pedido Inocorrência Processo julgado extinto sem exame do mérito Decisão reformada Recurso provido.” (Apelação Cível nº 132.325-4/6 Relator: De Santi Ribeiro).

Nesse sentido o entendimento externado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento do Recurso de Apelação nº 0005107-39.2005.8.26.0361, Rel. Des. FÁBIO QUADROS, j. 26.06.2014, com a seguinte ementa:

AÇÃO DE USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANO. Sentença de improcedência. Área inferior a 125 m². Viabilidade. Autora que comprovou posse com intuito de dona por mais de cinco anos sem qualquer oposição. Inaplicabilidade do art. 4º, II, da Lei 6.766/79. Constituição Federal, artigo 183 e artigo 1.240, do Código Civil. Modo originário de aquisição da propriedade. Possível parcelamento irregular do solo. Sentença que merece modificação. Recurso provido. Inversão dos ônus sucumbenciais.

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

Não ocorreu transmissão de propriedade, pois o reconhecimento da usucapião representa modo originário de aquisição de propriedade. Logo, não incide imposto de transmissão (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).

Diante do exposto, acolho o pedido e declaro o domínio das autoras sobre o imóvel objeto da ação, bem descrito e caracterizado nos autos, servindo esta decisão como título hábil ao registro da aquisição da propriedade na respectiva matrícula, perante o Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, averbando-se o desmembramento ocorrido.

Expeça-se mandado, oportunamente, anotando-se a não incidência de imposto de transmissão "inter vivos".

Sem custas, haja vista o benefício da gratuidade processual concedida aos promoventes da ação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 13 de dezembro de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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