

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: **1008672-38.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Propriedade**
 Requerente: **Nair Magioni Maróstica**
 Requerido: **Paula Fernanda Porcionato e outros**

NAIR MAGIONI MARÓSTICA ajuizou ação contra **PAULA FERNANDA PORCIONATO E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio, por efeito da usucapião, sobre a chácara nº 06, da quadra 11, do Loteamento Estância Balneária Concórdia, nesta cidade, matriculada sob o nº 106.810 no CRI local, pois há mais de dez anos exerce a posse contínua e pacífica, em nome próprio, como se dona fosse.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Cumpriram-se as citações e cientificações pertinentes.

Banco do Brasil S/A contestou o pedido, aduzindo em preliminar a falta de interesse de agir. No mérito, defendeu ser credor hipotecário do bem imóvel, razão pela qual não é possível o acolhimento do pedido formulado pela autora.

Paula Fernanda Porcionato apresentou defesa, sustentando, preliminarmente, a ilegitimidade ativa *ad causam* e, no mérito, a ausência de posse hábil a gerar a aquisição do imóvel pela autora, haja vista ela ocupar o local por mera permissão e tolerância dos proprietários.

Em réplica, a autora insistiu nos termos iniciais.

As Fazendas Públicas não se opuseram ao pedido.

Na decisão de saneamento do processo, repeliram-se as preliminares arguidas e deferiu-se a produção de prova documental e testemunhal.

Foram ouvidas quatro testemunhas na audiência de instrução e julgamento.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram suas alegações finais, cotejando as provas e ratificando suas teses.

É o relatório.

Fundamento e decido.

1008672-38.2017.8.26.0566 - lauda 1

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

O imóvel usucapiendo, correspondente à chácara 06, da quadra 11, do Loteamento Estância Balneária Concórdia, está matriculado em nome de Paula Fernanda Porcionato Maróstica e Roberto Maróstica Júnior e consta ônus real em favor do Banco do Brasil S.A. (fl. 27/29).

Nada obstante a contestação apresentada por Paula Fernanda, os elementos probatórios constantes dos autos prestigiam a alegação da autora, de exercício da posse do imóvel com *animus domini* por mais de dez anos, sem qualquer contestação ou oposição, conduzindo ao reconhecimento da aquisição da propriedade por efeito da usucapião.

De fato, a testemunha José Donizetti Carreiro confirmou que a autora reside naquela chácara há mais de dez anos e, no local, mantém uma pequena plantação. Conforme narrou em juízo: *"Conheço Dona Nair, a qual mora no mesmo empreendimento faz pelo menos 12 anos. Ela sempre morou sozinha na mesma chácara e nela mantém uma pequena plantação de mandioca e abacaxi e também cria galinhas. Tais produtos ela vende por ali mesmo, embora em alguma época também entregasse na cidade. Não sei dizer se a chácara é dela ou de outra pessoa. Conheço o filho dela, Roberto, mas não o tenho visto lá. Ele nunca morou com ela nessa chácara. Não conheci Paula Fernanda. Nunca ouvi qualquer comentário sobre essa chácara pertencer a outra pessoa que não seja Dona Nair"* (fl. 294).

A testemunha Ary Cassarini declarou: *"Conheço Dona Nair faz 10 anos. Sou proprietário de uma chácara no Balneário Represa do 29 desde 1976. De dez anos para cá Dona Nair tornou-se minha vizinha. Minha chácara é utilizada em finais de semana, já Dona Nair mora na sua chácara ao longo desses 10 anos, sempre sozinha. Não conheço Roberto, filho dela. Conheci Paula Fernanda, a nora, mas há muito tempo não a vejo. Eles nunca moraram com Dona Nair. Dona Nair planta e vende mandioca e abacaxi, e também cria aves. Essa atividade proporciona o sustento dela. Não sei dizer sobre a propriedade da chácara. Nunca ouvi nenhum comentário atribuindo a outrem a propriedade dessa mesma chácara"* (fl. 295).

Nesse mesmo sentido foram os depoimentos das testemunhas Oriberto Sacilote (fl. 293) e Antonio Cerantol (fl. 296).

Por outro lado, não há evidência alguma, nem mesmo indício, de que a permanência no local decorra de mera permissão ou tolerância daqueles que, no título, figuram como proprietários. Ao contrário, está sobejamente demonstrado que a autora exerce posse sobre o imóvel de forma soberana, sem subordinar-se a superioridade do direito de outrem sobre a coisa.

Ademais, a existência do ônus hipotecário não impede a aquisição do imóvel por usucapião.

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

Iniciada a posse *ad usucapionem* sem qualquer gravame, tal qual o caso em exame, mas vindo o proprietário documental a constituir ônus sobre o imóvel em época posterior, não reclamando até que se complete o lapso prescricional, a aquisição se dará livre. Assim, a hipoteca constituída após o início da posse não prevalecerá, uma vez consumado o período hábil à prescrição aquisitiva. Ao credor hipotecário, muito embora não tenha obrigação de acompanhar as mutações junto ao registro imobiliário, em tomando conhecimento da pretensão usucapiatória, caberá insistir junto ao seu devedor para que interrompa a posse, aguardar o cumprimento da obrigação sem que necessite executar a hipótese ou intervir como assistente simples nas ações promovidas pelo hipotecante. Nesse sentido a orientação de Benedito Silvério Ribeiro, em Tratado de Usucapião (Ed. Saraiva, 1992, volume 2, página 1274).

Aliás, conforme já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça, "*consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concebida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos ex tunc da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos pelo anterior proprietário*" (AgRg no Ag 1.319.516/MG, Rel. Min. Sidnei Beneti, 3ª Turma, j. 28/09/2010).

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" (REsp 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 o usucapiente não adquire 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, Agravo de Instrumento nº 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 -

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 mantida - Recurso desprovido" (TJSP, Apelação nº 0005842-97.2005.8.26.0191, Rel. Des. J. B. Paula Lima, j. 15.12.2015).

Diante do exposto, **acolho o pedido** e, por efeito da usucapião, declaro o domínio da autora, **NAIR MAGIONI MARÓSTICA**, sobre o imóvel objeto da ação, bem descrito e caracterizado da certidão de fls. 27/29, servindo esta sentença como título hábil ao registro da aquisição da propriedade perante o Registro de Imóveis desta Comarca.

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

Condeno os contestantes ao pagamento das custas e despesas processuais, aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios das patronas da autora, fixados por equidade em R\$ 2.000,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 23 de maio de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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