

**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

**SENTENÇA**

Processo nº: **1001105-87.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**  
 Requerente: **Benilda Tavares Diniz e outro**  
 Requerido: **Gilson Branco Garcia e outros**

Justiça Gratuita

**BENILDA TAVARES DINIZ E OUTRO** ajuizou ação contra **GILSON BRANCO GARCIA E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio em relação ao imóvel constituído de parte do lote 5, designado por lote 5-A, da quadra 1, do loteamento Jardim Jockey Clube, nesta cidade, com área superficial de 165,00 m<sup>2</sup>, matriculado sob nº 28.701, pois o adquiriram por compra e venda em 3 de dezembro de 2008, nele construindo uma casa e mantendo posse ao longo do tempo, sem qualquer perturbação.

Cumpridas as citações pertinentes, não sobreveio impugnação.

Nomeou-se curadora aos réus citados por edital, que contestou por negativa geral.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O imóvel usucapiendo correspondente à parte A, do lote 5, da quadra 1, do bairro Jardim Jockey Clube, nesta cidade, com área de 165,00 m<sup>2</sup>, com todos os dados individualizadores e descrição constante do memorial juntado a fls. 27. Decorre de desmembramento ainda não averbado na matrícula, embora já aprovado pela Prefeitura Municipal de São Carlos.

Foi adquirido por compra e venda, mas os requerentes não conseguiram titular o título de aquisição perante o Registro de Imóveis.

Trata-se de situação bastante frequente nesta comarca, envolvendo aquele empreendimento, exigindo dos moradores e compradores o recurso às ações judiciais para regularização do domínio, seja de usucapião, seja ordinária para instar os loteadores à outorga de escritura definitiva.

**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

Comprova-se a existência de construção e de instalação elétrica no lote, o que prestigia a alegação de ocupação e posse ao longo do tempo.

Não houve qualquer objeção à posse longe e os documentos juntados permitem a conclusão de que é exercida com intenção de donos.

Portanto, de rigor acolher-se o pedido.

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 usucapiantes 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

**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 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, por efeito da usucapião, declaro o domínio dos autores, **JOSÉ ANTONIO FERREIRA DINIZ** e **BENILDA TAVARES DINIZ**, sobre o imóvel objeto da ação, constituído de parte do lote 5, designado por lote 5-A, da quadra 1, do loteamento Jardim Jockey Clube, nesta cidade, com área superficial de 165,00 m², decorrente do desmembramento da área maior matriculada sob nº 28.701, servindo esta sentença como título hábil ao registro da aquisição da propriedade perante o Registro de Imóveis. 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 intemem-se.

São Carlos, 09 de abril de 2017.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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