

**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº: **1003079-96.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**  
 Requerente: **Izaias Moreno Torrenho e outro**  
 Requerido: **Masayoshi Yato e outros**

Justiça Gratuita

**IZAIAS MORENO TORRENHO E OUTRO** ajuizou ação contra **MASAYOSHI YATO E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel correspondente ao lote 4-A, da quadra 6, do loteamento Vila Monte Carlo, nesta cidade, com área de 150,00 m2, matriculado sob nº 24.821, pois exerce a posse desde o ano de 1995, por decorrência da aquisição feita aos titulares do domínio, mediante compra e venda, sem conseguir regularizar o domínio.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Cumpriram-se as citações e intimações de rigor.

Masayoshi Yato e sua mulher, pessoas em cujo nome o imóvel está matriculado, contestaram o pedido, afirmando a desnecessidade da via judicial.

A União, o Estado e o Município não se opuseram.

A Dra. Curadora nomeada à pessoa citada por edital, Helena Aparecida Machado Ribeiro, contestou o pedido por negativa geral, não sem antes requerer diligência para tentativa de citação pessoal.

Diligenciou-se, sem êxito, a citação pessoal de Helena.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não foi mesmo possível citar Helena pessoalmente, pelo que válida a citação por edital.

O imóvel usucapiendo, em área maior, está matriculado sob nº 24.821 e registrado em nome de Masayoshi Yato e sua mulher, os quais alienaram para o usucapiente a metade, outorgando escritura pública em 28 de junho de 1995, a qual não teve acesso ao Registro de Imóveis, pois indispensável o desmembramento do lote.

**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 aquisição mediante compra justifica o exercício da posse em nome próprio, como se fosse dono.

A irregularidade da alienação, sem prévio desdobro do lote, impossibilita o registro e, conseqüentemente, a formalização da aquisição do domínio, tornando o pedido de usucapião uma alternativa interessante e útil, sem propósito a impugnação dos alienantes, que parecem pretender que o comprador continue perseguindo regularização na via administrativa.

O imóvel está bem caracterizado no memorial descritivo juntado aos autos.

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, Ap. 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).

**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

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, por efeito da usucapião, declaro o domínio do autor, **IZAIAS MORENO TERRENHO**, sobre o imóvel objeto da ação, correspondente ao lote 4-A, da quadra 6, do loteamento Vila Monte Carlos, nesta cidade, com frente para a Avenida Santa Madre Cabrini, com área de 152,25 m2, matriculado em área maior sob nº 24.821, servindo esta sentença como título hábil ao registro da aquisição da propriedade perante o Registro de Imóveis.

Após o trânsito em julgado e após o autor apresentar memorial descritivo compatível com o croqui juntado a fls. 12, expeça-se mandado ao Registro de Imóveis, anotando-se a não incidência de imposto de transmissão "inter vivos".

Sem custas, haja vista o benefício da gratuidade processual concedida ao promovente da ação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 15 de março de 2017.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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