

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: **1000046-64.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Edna de Souza Almeida e outro**
 Requerido: **Alexandre Eduardo da Silva e outros**

Justiça Gratuita

EDNA DE SOUZA ALMEIDA E OUTRO ajuizou ação contra **ALEXANDRE EDUARDO DA SILVA E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Rua Guilherme Simão Darezzo nº 1.050, Bairro Cidade Aracy, nesta cidade, identificado como lote 3.939, da quadra 110, matriculado sob nº 69.036, adquirido pela mãe dos requerentes, por compra feita aos requeridos, em 28 de abril de 2009, permanecendo na posse até o ano de 2009, quando faleceu, transmitindo a posse aos sucessores legais, já com características "ad usucapionem", almejando a declaração de domínio à falta de meio diverso para regularização do título.

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

Cumpridas as citações pertinentes, não sobreveio impugnação.

A. M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Cidade Aracy informou ter prometido a venda a outrem o imóvel vizinho, mas não se opôs ao pedido (fls. 86/89). As pessoas indicadas foram citadas.

Deu-se curador aos réus citados por edital, que contestou por negativa geral.

É o relatório.**Fundamento e deciso.**

A mãe dos autores, Ângela Maria de Souza Almeida, adquiriu direitos sobre o imóvel usucapiendo por compra feita a Tereza Gomes da Silva e outros, em 28 de abril de 2009 (fls. 16/18). Ângela figura como compromissária compradora na Prefeitura Municipal (fls. 22), o que prestigia a alegação de aquisição de direitos.

Tal imóvel está situado na Rua Guilherme Simão Darezzo nº 1.050, Bairro Cidade Aracy, nesta cidade, identificado como lote 3.939, da quadra 110, matriculado sob nº 69.036, em nome dos promitentes vendedores (fls. 20/21). Está bem caracterizado no memorial de fls. 107.

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

Verifica-se, portanto, que a posse dos autores está juridicamente demonstrada, iniciada que foi com a aquisição dos direitos por sua mãe, Ângela, em 2009, que faleceu em 22 de março de 2015, quando inclusive morava no imóvel usucapiendo (v. Fls. 15), o que prestigia a alegação de utilização do imóvel como residencial.

Constata-se que, ainda em vida, em 28 de novembro de 2011, Ângela pediu a regularização de instalação de água e esgoto no imóvel, afirmando que nele já residia há dois anos, termo inicial coincidente com a aquisição (v. Fls. 19), o que igualmente prestigia a alegação de existência de construção residencial, observação relevante para confirmar tanto a destinação quanto o tempo de uso e posse do imóvel.

É sabido que aquele bairro, Cidade Aracy, teve origem irregular, sendo depois regularizado por esforços da Prefeitura Municipal e do Ministério Público.

A contestação por negativa geral não infirma os documentos apresentados pelos autores, os quais demonstram com suficiência a posse exercida sobre o imóvel, com intenção de donos, por mais de cinco anos, com utilização residencial.

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

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

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).

Diante do exposto, **acolho o pedido** e, por efeito da usucapião, declaro o domínio dos autores, **MARCOS CEZAR SOUZA ALMEIDA** e **EDNA DE SOUZA ALMEIDA**, sobre o imóvel objeto da ação, situado na Rua Guilherme Simão Darezzo nº 1.050, Bairro Cidade Aracy, nesta cidade, identificado como lote 3.939, da quadra 110, matriculado sob nº 69.036, nele havendo construção, conforme memorial descritivo juntado a fls. 107, 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 intimem-se.

São Carlos, 27 de agosto de 2016.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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