

**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: **1008058-38.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **JOSE ERNESTO DE LIMA**  
 Requerido: **Postes Irpa Ltda**

**JOSE ERNESTO DE LIMA** ajuizou ação contra **POSTES IRPA LTDA**, pedindo a declaração de domínio sobre os imóveis consistente em os lotes de terreno n.ºs. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra 8, do loteamento Parque Industrial, nesta cidade, adquiridos por compra e venda, sem conseguir o registro, exercendo posse mansa, pacífica e ininterrupta há mais de dez anos, sem outro meio de obtenção do título de propriedade, senão a declaração de usucapião.

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

Cumpridas as citações pertinentes, não sobreveio impugnação. Ressalta-se que, de início, o Município de São Carlos apresentou impugnação parcial, questionando a descrição de um dos lotes, o que ensejou retificação por parte do autor.

**É o relatório.****Fundamento e decido.**

Em 6 de janeiro de 2003 o autor adquiriu direitos sobre os lotes de terreno objetos da ação, mediante contrato particular, por compra feita a Postes Irpa (fls. 15/16). Não logrou obter escritura definitiva e ajuizou ação de adjudicação compulsória, obtendo a anuência da promitente vendedora (fls. 21), o que proporcionou sentença de mérito, adjudicando os imóveis (fls. 29). Mas a sentença não foi admitida a registro, haja vista a impossibilidade de apresentação de Certidão Negativa de Débitos e outras (fls. 80/87), cumprindo consignar que a orientação foi modificada pela Corregedoria Geral da Justiça mais recentemente, no sentido de admitir o registro mesmo assim (fls. 73/74).

É certo, então, que o promovente da ação é titular de direitos de aquisição dos lotes de terreno, detentor mesmo de justo título, inclusive de sentença de adjudicação compulsória, não admitida a registro.

**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

Exercendo posse desde então, 2003, tal qual proprietário, sem qualquer impugnação, preenche os requisitos legais previstos no artigo 1.242 do Código Civil, para aquisição da propriedade por efeito da usucapião.

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 usucapientes 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 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).



**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

Diante do exposto, **acolho o pedido** e, por efeito da usucapião, declaro o domínio do autor, **JOSÉ ERNESTO DE LIMA**, sobre os imóveis objetos da ação, correspondentes aos lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra 8, do empreendimento Vila Parque Industrial, nesta cidade, bem identificados e descritos na petição inicial e nas peças de aditamento apresentadas a fls. 114/115 e 180/184, 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".

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 07 de outubro de 2016.

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

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