

**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1000456-59.2015.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Usucapião - Usucapião Extraordinária</b>
Requerente:	<b>Antonio Leitão do Nascimento e outro</b>
Requerido:	<b>Lázaro Joaquim dos Santos e outro</b>

ANTONIO LEITÃO DO NASCIMENTO E OUTRO ajuizaram ação contra LÁZARO JOAQUIM DOS SANTOS E OUTRO, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Rua Isak Falgen nº 1550, Bairro Jardim Social Antenor, nesta cidade, com área de 238,56 m², nele havendo construção de 57,938 m², correspondente à matrícula 109.477, cuja posse exercem com intenção de donos há mais de quinze anos, sem qualquer impugnação.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Cumpriram-se as citações e cientificações pertinentes.

Lázaro Joaquim dos Santos e sua mulher contestaram o pedido, afirmando a propriedade do imóvel usucapiendo, havendo erro na identificação e descrição, pois os autores exercem posse sobre o lote 1527.

Manifestaram-se os autores.

Foram citados por edital terceiros interessados ausentes, incertos ou desconhecidos.

O processo foi saneado, deferindo-se a produção de prova em audiência.

Realizou-se a audiência instrutória.

Determinou-se a produção de prova pericial, para identificação do imóvel usucapiendo.

Juntou-se aos autos o laudo de exame pericial, sobrevindo manifestação dos autores e silêncio dos contestantes.

**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

É o relatório.

Fundamento e decido.

Os autores afirmaram inicialmente o exercício de posse *ad usucapionem* sobre o lote de terreno nº 1.528, da quadra 20, do loteamento denominado Jardim Social Antenor Garcia, nesta cidade, matriculado sob nº 109.477 (fls. 17), e encontram resistência por parte de Lázaro Joaquim dos Santos e sua mulher, pessoas em cujo nome o imóvel está registrado, os quais contestam o pedido de usucapião, afirmando haver erro dos autores, na identificação do imóvel de sua posse.

Esse imóvel, dos contestantes, se localiza na Rua 6, atual Rua Isak Falgen, e tem formato irregular, com 11 m de frente e 238,05 m² de área (fls. 17). Afirmam eles que os autores tem posse sobre um terreno localizado na Rua 7, correspondente ao lote nº 1150.

Apurou-se em diligência pericial que, contrariamente ao alegado na petição inicial, a área usucapienda ocupa metade do lote 1527 e metade do lote 1528 (fls. 425).

Todas as divisas estão fisicamente definidas.

A posse é antiga, observou o perito judicial, pois a casa existente no terreno aparenta ter mais de vinte anos de construção e já era vista em imagens do Google Earth de 2004 (fls. 428).

A prova testemunhal também confirma a posse longa.

Houve erro na identificação do imóvel, mas quanto ao fato da posse não.

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).

**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

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, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 19/06/2012).

"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).

Diante do exposto, acolho o pedido e, por efeito da usucapião, declaro o domínio dos autores, ANTONIO LEITÃO DO NASCIMENTO e ZILMA PEREIRA DE OLIVEIRA DO NASCIMENTO, sobre o imóvel objeto da ação, em verdade constituído de parte do Lote 1527 e parte do 1528, da quadra 20, do loteamento Jardim Social Antenor Garcia, nesta cidade, com frente para a Rua Issak Falgen nº 1550, com área superficial de 243,62 m² e área construída de 69,94 m², conforme memorial descritivo e croqui de fls. 433/434, sendo o lote 1527 objeto da matrícula 109476 e o lote 1528 objeto da matrícula 109477, 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.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de agosto de 2018.

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

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