

**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:	<b>1019816-77.2015.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Usucapião - Usucapião Ordinária</b>
Requerente:	<b>Lourdes Silvia Rodrigues</b>
Requerido:	<b>Enir Venancio de Cico e outro</b>

LOURDES SILVIA RODRIGUES ajuizou ação contra ENIR VENANCIO DE CICO E OUTRO, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel matriculado sob nº 86463, nesta cidade, situado na Rua João Stella s/nº, com área de 79,00 m², cuja posse exerce com intenção de dona há mais de vinte e sete anos, sem qualquer impugnação.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção. Mas tornou a manifestar-se depois.

Cumpriram-se as citações e cientificações pertinentes.

O Município de São Carlos contestou o pedido, afirmando que a área objetiva está localizada em área de propriedade da União, por isso insuscetível de usucapião.

Manifestou-se a autora, refutando tal alegação.

A Fazenda do Estado de São Paulo manifestou desinteresse na questão.

Manifestou-se novamente o Município de São Carlos, esclarecendo que após nova vistoria e melhor exame do caso, concluiu que o imóvel não se encontra integralmente em área pública da União, ocorrendo, no entanto, que os muros frontal e lateral esquerdo estão, sim, em área da União.

Manifestou-se a autora.

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

**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 União manifestou desinteresse na causa. Posteriormente retificou sua fala, aduzindo a incompetência da Justiça Estadual para conhecimento da causa, pois o imóvel confronta com área da União.

Deferiu-se a produção de prova pericial, vindo aos autos o respectivo laudo e manifestação das partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A mera circunstância de o imóvel usucapiendo confrontar com área de domínio da União não justifica o deslocamento da competência para julgamento, sobretudo porque evidenciando não haver superposição nem invasão de área.

A hipótese inicialmente cogitada, de os muros construídos invadirem a faixa de domínio da União, foi confirmada, é certo, mas a autora corrigiu o problema, recuando os muros. Assim cogitou este juízo a fls. 421.

Afirma a autora exercer posse *ad usucapionem* sobre a área há mais de vinte e sete anos, a qual é objeto da matrícula 86463, reproduzida a fls. 34, descrevendo um terreno constituído de parte A, da quadra 114, do loteamento Parque Santa Felícia Jardim, Gleba 1, com área de 1561,96 m<sup>2</sup>.

Não houve contestação à longe contínua e imperturbada exercida pela autora ao longo de tempo suficiente para a declaração de domínio, por efeito da usucapião.

Estabeleceu-se controvérsia quanto ao fato de os muros sobre o imóvel manterem-se sobre área pública. Lembra-se que inicialmente o Município de São Carlos alegou que o imóvel em si estava localizado em área pública, preocupação depois desfeita, pois repelida a hipótese.

A questão ficou definitivamente esclarecida com a produção da prova pericial.

O perito judicial constatou que as divisas do imóvel usucapiendo, indicadas no memorial descritivo instruidor da petição inicial, não correspondem à realidade, e que os muros avançam sobre faixa de propriedade da União (fls. 367).

Não há propriamente invasão de área pública mas os muros construídas estão sobre faixa de domínio da União (fls. 373), conclusão não eliminada por qualquer outro elemento probatório ou indiciário.

O perito judicial inclusive apresentou memorial descritivo e croqui da área (fls. 376 e 377).

**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

Tanto a autora quanto o Município de São Carlos concordaram com a conclusão pericial.

Manifestou-se o Ministério Público, também concorde com o laudo.

Observo que, em diligência subsequente, o perito judicial confirmou que *os muros que invadiam a área pública foram devidamente demolidos* (fls. 447), permanecendo apenas o poste de energia elétrica.

O poste de iluminação foi, enfim, recuado (fls. 491/492).

A União foi ouvida e não se opôs.

O Ministério Público considerou cessada a causa que justificara sua intervenção na causa.

Enfim, as divisas do imóvel estão fisicamente definidas e não há mais invasão, permitindo o acolhimento do pedido inicial.

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, 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).

**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

Diante do exposto, acolho o pedido e, por efeito da usucapião, declaro o domínio da autora, LOURDES SILVIA RODRIGUES, sobre o imóvel objeto da ação, em verdade constituído de parte da Parte A, da quadra 114, do loteamento Parque Santa Felícia Jardim - Gleba 1, situado nos fundos do imóvel localizado na Rua Riskalla Haddad, 190, nesta cidade, contendo uma pequena edificação de alvenaria com 8,99 m<sup>2</sup> e uma cobertura simples com 11,39 m<sup>2</sup>, tendo o terreno área superficial de 86,59 m<sup>2</sup>, matriculado em área maior sob nº 86.463, tudo conforme memorial descritivo e planta de fls. 376/377, servindo esta sentença como título hábil ao registro da aquisição da propriedade perante o Registro de Imóveis.

Oportunamente, expeça-se mandado, 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**