

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: **0015878-62.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Vanderlei Pereira e outro**

Justiça Gratuita

VANDERLEI PEREIRA E OUTRO ajuizou ação pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Rua Icaraí, lote 36, da quadra 2, do loteamento Vila Morumbi, nesta cidade, com área superficial de 302,50 m2 e área construída de 97,65 m2 (fls. 140/141), matrícula nº 39.605 (fls. 12), cuja posse exercem há mais de dez anos, sucedendo Carlos da Silva e sua mulher, que de sua vez adquiriram direitos sobre ele em 25 de março de 1988, sem lograr a regularização do título de propriedade, conquanto essa posse seja ininterrupta, pacífica e com intenção de dono.

A União, o Estado e o Município de São Carlos não se opuseram ao pedido.

Também não houve impugnação por parte dos confrontantes e de terceiros citados por edital.

Citou-se Banco Mercantil do Brasil S. A., que na matrícula figura como credor hipotecário, o qual contestou o pedido, alegando não ter localizado informações sobre a suposta dívida hipotecária (fls. 153/158). Juntou documento autorizando o cancelamento do gravame (fls. 165), sendo então excluído do processo (fls. 247).

Determinou-se também a citação de Francisco Carlos Caires e Maria Aparecida de Souza Caires e respectivos cônjuges, que na matrícula figuram como proprietários do imóvel usucapiendo (fls. 144).

Maria Aparecida e seu marido contestaram o pedido, alegando que o antecessor do autor não tinha direito algum sobre o imóvel e que não estão configurados os requisitos para a aquisição da propriedade (fls. 186/188).

Manifestou-se o autor.

Francisco Carlos Caires é falecido, sendo então citados a viúva e a filha (fls. 430), que não contestaram o pedido.

Designou-se e realizou-se a audiência instrutória, sobrevivendo a manifestação final das partes.



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.

O imóvel está registrado em nome de Francisco Carlos Caires (espólio) e de Maria Aparecida de Souza Caires. Os sucessores legais do primeiro, a viúva e a única filha, não impugnaram o pedido, presumindo-se concordes com ele.

Não há objeção também de quem figurava como credor hipotecário, o Banco Mercantil, tanto que emitiu documento para cancelamento do gravame.

Subsiste a contestação de Maria Aparecida de Souza Caires e seu marido.

Contas de energia elétrica, algumas delas de 2003 e 2004, emitidas em nome do autor ou de seu antecessor, Carlos da Silva, indicam exercício possessório. Há também uma notificação expedida em 20 de setembro de 2009, pela Prefeitura Municipal de São Carlos, aludindo a existência de débitos tributários, dirigida ao autor (fls. 86), também denotando posse do imóvel por ele.

O autor alegou ter adquirido direitos sobre o imóvel por compra feita a Carlos da Silva e sua mulher, que haviam adquirido direitos de Matheus Aguilar Filho e sua mulher, em 25 de março de 1988 (fls. 3).

Reconheceu-se em processo judicial anterior, nº 1.381/91, que tramitou perante a E. Segunda Vara Cível desta Comarca, o direito à posse por parte de Francisco Carlos Caires, vitorioso em ação reivindicatória proposta contra Matheus Aguilar Filho e Carlos da Silva (fls. 18/31). Nada obstante, não se demonstra nos autos que os reivindicantes tenham obtido o cumprimento da sentença, ou seja, não está comprovado que, a par do reconhecimento do direito à posse, tenham efetivamente conseguido recuperá-la e retirar do imóvel os então possuidores, Carlos da Silva e sua mulher.

Francisco Carlos Caires e sua mulher inclusive transigiram com Carlos da Silva e sua mulher, indenizando-os por valor de benfeitorias introduzidas no imóvel, transação feita em juízo, conforme instrumento reproduzido a fls. 196, tr

É certo que os próprios contestantes reconheceram que nunca recuperaram a posse de fato do imóvel (fls. 187), o que é estranhável, pois tinham sentença em seu favor.

Nota-se inclusive um documento firmado perante a Prefeitura Municipal de São Carlos, em 29 de junho de 2011, em que Maria Aparecida de Souza Caires reconhece não exercer posse direta (fls. 201/202).

Maria Aparecida e Pedro chegaram a promover outra ação judicial, agora com o usucapiente, Vanderlei Pereira, em 2012, postulando a posse do imóvel (fls.

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

261/270), sem êxito, haja vista a r. sentença que julgou improcedente o pleito (fls. 398/414). Portanto, o usucapiente foi mantido na posse.

Em outra ação judicial de iniciativa de Maria Aparecida, em 2014, com êxito parcial, reconheceu-se que, a despeito da propriedade formal do imóvel, a posse pertencia a Carlos da Silva e foi transmitida ao promovente desta ação, Vanderlei Pereira, em razão de cessão de direitos (fls. 476), o que leva ao mesmo raciocínio, de inexistência de ato possessório por parte dos contestantes e de insucesso em qualquer tentativa de interromper a posse exercida em nome próprio pelo usucapiente.

Acrescente-se o testemunho de José Donizetti Belarmino, asseverando a posse do autor e do antecessor Carlito, ao longo do tempo, sem qualquer interrupção (fls. 486).

Enfim, embora o resultado da ação reivindicatória, com provimento assegurando a posse do imóvel, tal não se efetivou por inércia dos titulares do domínio, inércia que se manteve desde pelo menos o trânsito em julgado daquela decisão e, mais relevante ainda, proporcionou a consolidação de direito de propriedade em favor de outrem, exatamente o autor usucapiente, que se conservou na posse direta, com intenção de dono, sucedendo aqueles de quem adquiriu direitos de compra. Os atos praticados pelos contestantes ao longo do tempo não embaraçam a posse *ad usucapionem*.

Pondere-se que a pendência de débitos tributários e de penhoras sobre o imóvel não exclui a aquisição da propriedade por efeito da usucapião. Com efeito, não afetam o ato objetivo da posse exercida e de sua duração no tempo.

EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA. Comprovada a existência de posse com *animus domini* anterior à constrição judicial. Irrelevância da ausência de contrato escrito ou devidamente registrado, porque não se discute o domínio (Súmula nº 84), podendo a usucapião ser arguida como matéria de defesa (Súmula nº 237). **RECURSO DESPROVIDO (TJSP, APELAÇÃO : 1001423-84.2014.8.26.0099, Rel. Des. Paulo Alcides, j.24.10.2016).**

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

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

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).

Diante do exposto, **acolho o pedido** e, por efeito da usucapião, declaro o domínio do autor, **VANDERLEI PEREIRA**, sobre o imóvel objeto da ação, 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".

Condeno os contestantes ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 17 de novembro de 2016.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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