

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010781-30.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Aquisição**  
 Requerente: **TABATA FERNANDES PINTO e outros**  
 Requerido: **ALFONSO DE AQUINO e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

**TABATA FERNANDES PINTO, ROBERTA PEDRINO FERNANDES PINTO VIEIRA e WILSON VIEIRA JÚNIOR** ajuizaram ação contra **ALFONSO DE AQUINO e THEODORA DE VITRO DE AQUINO**, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel localizado entre o Jardim São Paulo e o Jardim Maracanã, designado como Área "A", no alinhamento predial da Avenida Getúlio Vargas, nesta cidade, a 51,55 metros do cruzamento desse mesmo alinhamento, da Rua Raimundo Correa, com área de 755,54 m2, matriculado no Cartório de Imóveis sob nº 52.077, cuja propriedade e posse exclusiva ostentam desde 1984, na qualidade de donos, embora uma parcela ideal do domínio ainda figure em nome dos réus, que se negam à transferência.

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

Os réus foram citados e não opuseram defesa.

Também foram citados terceiros interessados, ausentes, incertos ou não conhecidos, sem qualquer impugnação.

Dentre as Fazendas Públicas, apenas o Município de São Carlos apresentou impugnação, alegando haver invasão de área pública pelos autores (fls. 216/226).

Cumpridas as citações pertinentes, não sobreveio impugnação.

Manifestaram-se os autores.

Determinou-se a realização de diligência pericial, vindo para os autos o respectivo laudo.

Manifestaram-se as partes e também o Ministério Público.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

É dispensável a designação de audiência instrutória pois não há controvérsia que deva ser dirimida por intermédio de prova testemunhal. Com efeito, não há impugnação quanto ao exercício possessório, o tempo de posse e a intenção de donos.

Os autores postularam a declaração de domínio do imóvel matriculado sob nº 52.077, com área de 755,54 m², do qual já são titulares de 10/11 (fls. 46).

Instados a esclarecimento por intermédio do despacho lavrado a fls. 168, explicitaram que o objeto do pedido se resume à área de 358,89 m² (fls. 171/172).

Não sobrou conflito com as pessoas em cujo nome o imóvel figura parcialmente registrado, os sucessores legais dos réus, nem com confrontantes.

Subsiste conflito com o Município de São Carlos, que afirma ocorrer invasão de área pública (fls. 216/226), algo refutado pelos autores (fls. 272/273).

No entanto, realizada diligência pericial, o ilustre perito judicial analisou a conformação atual do imóvel, a partir da origem dos títulos de propriedade, e conferiu as divisas, concluindo existir realmente invasão de área pública, basicamente por não respeitar os raios de curvatura das esquinas e da desapropriação decorrente de implantação da rotatória da Avenida Getúlio Vargas, avançando sobre áreas públicas (fls. 368 e 369).

O perito judicial apresentou memorial descritivo, definindo o perímetro da área usucapienda, naturalmente respeitando as áreas públicas existentes (fls. 369 e 371).

Cumpra aos autores promoverem o recuo da faixa de posse, respeitando as divisas, tal qual destacado no laudo pericial e apontado pelo Município de São Carlos.

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)". Assim para se admitir a utilização do processo judicial, como forma de regularização do domínio.

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).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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).

Diante do exposto, **acolho o pedido** e, por efeito da usucapião, declaro o domínio dos autores, **TABATA FERNANDES PINTO, ROBERTA PEDRINO FERNANDES PINTO VIEIRA e WILSON VIEIRA JÚNIOR**, sobre o imóvel consistente em um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade de São Carlos, localizado no Jardim São Paulo, na quadra formada pelas ruas Raimundo Correa e Salomão Assef e pela Avenida Getúlio Vargas, constituído de PARTE DA ÁREA "A" da matrícula 52.077, com 392,89 m<sup>2</sup> de área superficial, consoante o memorial descritivo juntado a fls. 371, servindo esta sentença como título hábil ao registro da aquisição da propriedade perante o Registro de Imóveis.

Imponho aos autores o recuo da faixa de posse, respeitando as divisas, tal qual destacado no laudo pericial e apontado pelo Município de São Carlos.

Expeça-se mandado, oportunamente, anotando-se a não incidência de imposto de transmissão "inter vivos".

Responderão os autores pelas custas processuais, pelos honorários periciais já adiantados e pelos honorários advocatícios do patrono do Município de São Carlos, fixados por equidade em R\$ 1.200,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de abril de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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