

**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>1011407-15.2015.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Usucapião - Usucapião Extraordinária</b>
Requerente:	<b>Edinelza Ferreira de Oliveira e outro</b>
Requerido:	<b>Carlos Roberto de Carvalho e outros</b>

**EDINELZA FERREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO** ajuizou ação contra **CARLOS ROBERTO DE CARVALHO E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel consistente em parte ideal do lote 1216, da quadra 38, do bairro Cidade Aracy, nesta cidade, adquirida em 2003, por compra feita a Carlos Roberto de Carvalho e sua mulher, por escritura pública não submetida a registro, construindo no terreno a residência que ainda ocupam, 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.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O imóvel usucapiendo correspondente à Parte A, do lote 1216, da quadra 38, do bairro Cidade Aracy, nesta cidade, com frente para a Rua Rubens Fernando Monte Ribeiro nº 125, nesta cidade, com área de 125 m<sup>2</sup>, nele havendo uma construção com 77,50 m<sup>2</sup>, matriculado em área maior sob nº 75.292, com todos os dados individualizadores e descrição constante do memorial juntado a fls. 29

O imóvel foi adquirido por inteiro, por Flodoaldo Alves da Silva e Carlos Roberto de Carvalho, por compra feita a Agropecuária e Administração de Bens Cidade Aracy Ltda., a qual foi citada e não se opôs ao pedido.

Em 2003 Carlos Roberto e sua mulher teriam vendido metade do lote para os autores, por ajuste verbal, somente formalizado mediante a confecção de um documento particular de venda em 2009 (fls. 22). Ambos, Carlos Roberto e sua mulher, foram pessoalmente citados e não contestaram o pedido, situação que proporciona presunção de veracidade a respeito da transmissão dos direitos sobre o lote, há treze anos atrás, tempo suficiente para a aquisição do

**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

domínio por efeito de usucapião, haja vista a utilização do imóvel como moradia pelo usucapientes, faz mais de dez anos.

É sabido que praticamente todos os lotes naquele empreendimento foram desmembrados, divididos ao meio, em boa parte das vezes informalmente.

Comprova-se a existência de instalação elétrica no lote desde pelo menos 2005 (fls. 27), o que prestigia a alegação de existência de uma construção e moradia.

O imóvel está bem caracterizado no memorial descritivo juntado a fls. 28, firmado por profissional.

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:

**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

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).

Diante do exposto, **acolho o pedido** e, por efeito da usucapião, declaro o domínio dos autores, **EDINELZA FERREIRA DE OLIVEIRA** e **VALDEMIR BARBOSA DE OLIVEIRA**, sobre o imóvel objeto da ação, correspondente à Parte A, do lote 1216, da quadra 38, do bairro Cidade Aracy, nesta cidade, com frente para a Rua Rubens Fernando Monte Ribeiro nº 125, nesta cidade, com área de 125 m2, nele havendo uma construção com 77,50 m2, matriculado em área maior sob nº 75.292, 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 concedida aos promoventes da ação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 27 de agosto de 2016.

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

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