

**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: **1009118-41.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Aquisição**  
 Requerente: **João Aparecido Carretero**  
 Requerido: **PAULO EMILIO FERHER e outros**

**JOÃO APARECIDO CARRETERO** ajuizou ação contra **PAULO EMILIO FERHER E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio, por efeito da usucapião, sobre o imóvel localizado na Rua Cidade de Shibata, 482, casa 02, Residencial Itamarati, nesta cidade, pois desde 1997 exerce a posse contínua e pacífica, em nome próprio, como se dono fosse.

Cumpriram-se as citações e cientificações pertinentes.

Ana Paula Rateiro Carretero apresentou defesa, alegando em preliminar a inépcia da petição inicial e a impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, afirmou que o imóvel foi adquirido exclusivamente por seu falecido cônjuge e que não prova da constituição da prescrição aquisitiva.

Houve réplica.

As preliminares arguidas foram rejeitadas.

Os réus ausentes, incertos e desconhecidos foram citados por edital.

Saneado o processo, deferiu-se a produção de prova documental e testemunhal.

Foram ouvidas três testemunhas na audiência de instrução e julgamento.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram suas alegações finais.

O Ministério Público apresentou parecer final, requerendo a procedência do pedido.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

**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

O autor alega que adquiriu direitos sobre o imóvel juntamente com o seu irmão Valdemir Oliveira Carretero, embora somente este tenha figurado no contrato de compromisso de compra e venda (fls. 17/25). Após aludida aquisição, cada qual construiu sua residência na parte do imóvel que lhe pertencia, tendo ele se mudado para o local em meados do ano de 1997.

Nada obstante a contestação apresentada por Ana Paula Carretero, os elementos probatórios constantes nos autos prestigiam a alegação do autor, conduzindo ao reconhecimento da aquisição da propriedade por efeito da usucapião.

De fato, há documentos comprovando a instalação de energia elétrica e de água e esgoto em nome do autor desde o ano de 1997 (fls. 47/58), sintoma de exercício de posse em nome próprio.

Além disso, as testemunhas ouvidas em juízo confirmaram que o imóvel foi adquirido em conjunto por João Aparecido Carretero e Valdemir Oliveira Carretero, tendo os irmãos, logo após a aquisição, providenciado a divisão fática do lote e a edificação de duas residências, instalando-se cada qual na parte que lhe cabia.

Adriano dos Santos assim declarou: *"Eu moro na Rua Cidade de Shibata, no Residencial Itamarati, faz 20 anos. Essa minha época de ocupação do imóvel de minha família coincide com a ocupação por parte de João Aparecido, do imóvel vizinho. Nossas construções foram feitas mais ou menos na mesma época. Aliás, quem construiu no imóvel vizinho foram João e seu irmão Valdemir. Fizaram duas casas e cada qual ocupava uma delas. João ainda mora em sua casa. A casa que era de Valdemir, já falecido, atualmente está ocupada por uma filha dele. Pelo que me consta o lote de terreno foi comprado pelos irmãos. Eu digo isso em razão do relacionamento da minha família com eles"* (fl. 241).

Já a testemunha Luciano das Neves afirmou que *"de 10 anos para cá eu moro no Residencial Itamarati, onde também reside João Aparecido. Eles, João Aparecido e seu irmão Valdemir, compraram um imóvel e começaram a construir. Fizaram uma casa, dividiram ao meio e passaram a ocupar cada qual uma parte. João Aparecido ocupava a casa do lado direito e Valdemir a do lado esquerdo, considerando a posição de quem da rua olha para o prédio. Cheguei a entrar nessas casas e esclareço que são totalmente separadas, sem acesso de uma para outra por dentro. Ambos moravam nas respectivas casas com suas respectivas famílias"* (fl. 243).

Aliás, a testemunha Roberval Moreira da Silva narrou que também adquiriu um imóvel naquela mesma rua em procedimento similar ao adotado pelo autor e seu irmão, ou seja, mediante a aquisição do terreno em nome de uma única pessoa e com posterior divisão do lote (fl. 242), demonstrando, assim, ser comum referida prática naquela região.

Tudo, enfim, revela que o autor exerceu posse sobre uma parcela do imóvel por mais de dez anos, de forma contínua e sem qualquer perturbação, como se dono fosse

**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

(*animus domini*), estabelecendo no local sua moradia habitual, adquirindo, por isso, a sua propriedade.

Nem se diga não ser possível o acolhimento do pedido por se tratar de porção de imóvel indiviso, pois, no caso, o autor exerceu a posse sobre parcela bem delimitada do bem. Nesse sentido, a lição de Nelson Rosendal e Cristiano Chaves de Farias: *"Se (...) o condomínio é pro diviso, vale dizer, a indivisão é apenas jurídica (pois não houve ação de divisão), mas já houve divisão de fato entre os condôminos sobre as áreas específicas de atuação individual, não se pode falar de composesse, haja vista que cada possuidor exerce posse autônoma e precisamente localizada. Neste caso, um dos condôminos poderá usucapir parcialmente de outro, determinada porção concreta do imóvel, se, pelo prazo de 10 (dez) anos residir em área exclusiva de outro proprietário"* (Direitos Reais, 6ª ed., Rio: Lumen Juris, 2010, p. 284).

Refiro precedente do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Usucapião de metade ideal de um lote de terreno procedente. Insurgência do confrontante. Não acolhimento. Posse pro diviso. Nada obsta a declaração de usucapião de parte determinável no plano fático e corpóreo. Não se vislumbra prejuízo a terceiros. Perímetro do imóvel se apresenta descrito com precisão. O imóvel usucapiendo é apenas confrontante daquele pertencente ao apelante, mas sobre ele não avança. Usucapião. Prescrição aquisitiva. Presença dos requisitos. Sentença mantida. Recurso desprovido." (Apelação nº 0010077-10.2009.8.26.0566, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mary Grün, j. 15/04/2015).

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" (REsp 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 o usucapiente não adquire a

**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

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, Agravo de Instrumento nº 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 nº 0005842-97.2005.8.26.0191, Rel. Des. J. B. Paula Lima, j. 15.12.2015).

Diante do exposto, **acolho o pedido** e, por efeito da usucapião, declaro o domínio do autor, **JOÃO APARECIDO CARRETERO**, sobre o imóvel objeto da ação, bem descrito e caracterizado do memorial descritivo e levantamento planimétrico de fls. 141/144, nele havendo uma construção, servindo esta sentença como título hábil ao registro da aquisição da propriedade perante o Registro de Imóveis desta Comarca, averbando-se o desmembramento ocorrido.

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

Condeno a contestante ao pagamento das custas e despesas processuais, aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados por equidade em R\$ 2.000,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 16 de maio de 2018.

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

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