

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:	1010920-11.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Usucapião - Usucapião Extraordinária
Requerente:	Paulo Gonçalves Ramos e outro
Requerido:	Espólio de Saturnino Branco e outros

PAULO GONÇALVES RAMOS E FRANCISCA SOLER RAMOS ajuizaram ação contra **ESPÓLIO DE SATURNINO BRANCO E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio em relação ao imóvel localizado na Rua Rio Tapajós, nº 69, do loteamento Jardim Jockey Clube, nesta cidade, matriculado sob nº 28.876, pois o adquiriram por compra e venda em 25 de fevereiro de 1993, nele construindo uma casa e mantendo posse ao longo do tempo, sem qualquer perturbação.

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

Cumpridas as citações e cientificações pertinentes, não sobreveio impugnação.

Os espólios de Marina Zanini Branco, Waldemar Pasqua, Anesia Branco Pasqua e Carlos Alberto Branco Pasqua não se opuseram ao pedido formulado na exordial.

Nomeou-se Curadora Especial aos réus citados por edital, que contestou por negativa geral.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O imóvel usucapiendo correspondente à parte A, do lote 23, da quadra 09, do bairro Jardim Jockey Clube, nesta cidade, com área de 150 m², com todos os dados individualizadores e descrição constante do memorial juntado às fls. 22. Decorre de desmembramento ainda não averbado na matrícula, embora já aprovado pela Prefeitura Municipal de São Carlos.

Foi adquirido por compra e venda, mas os requerentes não conseguiram registrar o título de aquisição perante o Cartório de Registro de Imóveis.

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

Trata-se de situação bastante frequente nesta Comarca, envolvendo aquele empreendimento, exigindo dos moradores e compradores o recurso às ações judiciais para regularização do domínio, seja de usucapião, seja ordinária para instar os loteadores à outorga de escritura definitiva.

Comprova-se a existência de construção e de instalação elétrica no lote, o que prestigia a alegação de ocupação e posse ao longo do tempo.

Não houve qualquer objeção à posse exercida pelos autores e os documentos juntados permitem a conclusão de que é exercida com intenção de donos.

Portanto, de rigor acolher-se o pedido.

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 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

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

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: 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, **PAULO GONÇALVES RAMOS** e **FRANCISCA SOLER RAMOS**, sobre o imóvel objeto da ação, constituído de parte do lote 23, designado por lote 23-A, da quadra 09, do loteamento Jardim Jockey Clube, nesta cidade, com área superficial de 150 m², decorrente do desmembramento da área maior matriculada sob nº 28.876, 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, 03 de maio de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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