

**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: **1001647-08.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião da L 6.969/1981**  
 Requerente: **Elenice Gonçalves de Oliveira**  
 Requerido: **Rita de Cássia Freitas dos Santos e outros**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

**ELENICE GONÇALVES DE OLIVEIRA** ajuizou a presente ação pedindo a declaração de domínio sobre o imóvel situado na Rua Manoel Lembo, lote nº 21-A, quadra 2, do Jardim Novo Horizonte, nesta cidade, melhor descrito e caracterizado no memorial apresentado, matriculado sob nº 98.175, cuja posse exerce, tal qual proprietária, desde 23 de agosto de 1989, sem qualquer oposição.

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

Cumpridas as citações pertinentes, não sobreveio impugnação, exceto da Curadoria nomeada ao réu citado por edital.

**É o relatório.****Fundamento e decido.**

Em 23 de agosto de 1989 a requerente e seu então marido adquiriu o imóvel em questão, por compra feita a Antonio Carlos Rodrigues Cunha e sua mulher, por escritura pública não submetida a registro (fls. 23/25).

O imóvel está registrado em nome dos vendedores, em copropriedade com outras pessoas (fls. 35), que foram citadas para os termos do processo, mantendo-se silentes, exceto Edson Generoso de Freitas e Antonio Carlos Rodrigues, aos quais nomeou-se curador, pois citados por edital. Mas a contestação por negativa geral não infirma os termos do pedido inicial, apoiado que está em prova documental não apenas da aquisição de direitos sobre o imóvel, no já distante ano de 1989, como também de elementos reveladores da manutenção de posse ao longo da tempo, por exemplo a circunstância de figurar o nome do ex-marido da requerente, como compromissária compradora em lançamento de impostos municipais, e também o lançamento de contas de consumo de água, lembrando-se que o imóvel coube a ela por ocasião da separação judicial.


**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**

O imóvel está bem caracterizado no memorial descritivo juntado aos autos, 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 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).

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: 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 /



**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**

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 da autora, **ELENICE GONÇALVES DE OLIVEIRA** sobre o imóvel objeto da ação, situado na Rua Manoel Lembo Nº 55, lote nº 21-A, quadra 2, do Jardim Novo Horizonte, nesta cidade, melhor descrito e caracterizado no memorial apresentado, matriculado sob nº 98.175, 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 à promovente da ação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 03 de outubro de 2016.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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