

**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>1009899-68.2014.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Usucapião - Usucapião Extraordinária</b>
Requerente:	<b>SEBASTIÃO ROBERTO RONQUIM e outro</b>
Requerido:	<b>EUNICE PEREIRA DA COSTA CONRADO e outros</b>

**SEBASTIÃO ROBERTO RONQUIM E LEDA MARINI RONQUIM** ajuizaram ação contra **EUNICE PEREIRA DA COSTA CONRADO E OUTROS**, pedindo a declaração de domínio, por efeito da usucapião, sobre o imóvel localizado na Rua Josué Marques Martins, nº 3030, Vila Rancho Velho, nesta cidade, pois desde 29 de dezembro de 2003 exercem a posse contínua e pacífica, em nome próprio, como se donos fossem.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Cumpriram-se as citações e cientificações pertinentes.

Após manifestação do Município de São Carlos, os autores esclareceram que imóvel fica situado na Rua Josué Marques Martins, e não na Rua Conde do Pinhal.

As Fazendas Públicas não se opuseram.

Não houve contestação, exceto da D. Curadoria, em nome dos réus citados por edital, impugnando o pedido por negativa geral.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Os autores exibiram cópia do instrumento particular de compromisso de venda e compra do imóvel objeto da ação (fls. 19/20).

Não houve objeção por parte dos proprietários do imóvel e dos confrontantes.

As Fazendas Públicas também não se opuseram.

Os autores possuem justo título e, portanto, atendem os requisitos legais

**1009899-68.2014.8.26.0566 - lauda 1**

**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

para obtenção da declaração de propriedade.

E, a rigor, não há contestação à posse exercida ao longo do tempo, senão da D. Curadoria, por negativa geral, sem infirmar os elementos probatórios reunidos nos autos, os quais, independentemente de inquirição de testemunhas, confirmam a manutenção da posse ao longo do tempo, sem qualquer oposição, denotando a propriedade, por efeito exatamente da posse *ad usucapionem*.

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. 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).

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **SEBASTIÃO ROBERTO RONQUIM** e **LEDA MARINI RONQUIM** e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade dela sobre o imóvel localizado na prolongamento da Rua Conde do Pinhal, atual Rua Josué Marques Martins, nº 3030, Vila Rancho Velho, nesta cidade, consoante o memorial descritivo de fl. 24, transcrito sob o nº 40.596 no CRI local.

Esta sentença servirá de título hábil para registro, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, mediante mandado.

Não incide imposto de transmissão "inter vivos" (TJSP, AC 102.224-1, Rel. Des. Flávio Pinheiro).

## 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

Sem custas.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 30 de outubro de 2017.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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