



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

Autos n.º	0006370-08.2011.8.01.0001
Classe	Usucapião
Requerente	Estado do Acre
Requerido	Centro Eletrônico do Acre Ltda

Sentença

O ESTADO DO ACRE ajuizou ação de usucapião em face de CENTRO ELETRÔNICO DO ACRE objetivando a declaração de domínio do imóvel matriculado sob o nº 5.011, no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco-AC, situado à Rua Silvestre Coelho, Bairro Bosque, com os limites e confrontações aproximados à época em 1.824,00 m², em que foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação por meio do Decreto nº 39 de 31.03.1977.

Aduziu, nessa senda, que detém a posse do referido imóvel, declarado de utilidade pública para fins de desapropriação pelo Decreto nº 39 de 31.03.1977, em virtude de acordo firmado com os antigos proprietários por intermédio do qual foram indenizados.

Asseverou que, a despeito de ter sido expropriado o imóvel em tela, foi expedido pelo Município de Rio Branco, na data de 10.01.1980, o título definitivo nº 326, titulando uma área de 337,10 m² em favor de Ruyter Thomé da Rocha, que posteriormente a vendeu ao Centro Eletrônico do Acre, em 07.07.1989.

Argumentou, malgrado tenha ocorrido isso, que vem exercendo a posse sobre a mencionada área de terra desde a época da celebração do acordo, em 02.09.1977. Ressaltou que só tomou conhecimento desses fatos após a formulação de proposta de permuta pelo Sr. Ahrmed Mamed, proprietário da empresa demandada, oportunidade em que, segundo afirmou, imediatamente requereu ao Município a anulação do respectivo título definitivo.

Com o objetivo de suprir a falta de título hábil a certificar o efetivo domínio, tendo em vista o extenso lapso temporal na posse do referido imóvel desfrutando dos atributos da propriedade, postulou a aquisição por sentença, mediante usucapião, da supracitada propriedade, com a consequente determinação da transcrição do título necessário perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

A inicial veio instruída com os documentos de pp. 09/48.

Seguidos os trâmites processuais especificamente aplicáveis às ações de usucapião, a parte demandada apresentou a contestação às pp. 61/72, acompanhada dos documentos de pp. 73/116, ocasião em que suscitou a preliminar de inépcia da



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

inicial requerendo, por conta disso, a extinção do processo sem resolução de mérito, com base no artigo 267, inciso VI do Código de Processo Civil.

Sustentou a inexistência, no plano jurídico, do Decreto nº 039 de 31 de março de 1977, motivo pelo qual o ato expropriatório estaria eivado de vício insanável que resultaria, a rigor, na sua total ineficácia para efeitos legais. Argumentou, ainda, ser inválido o pedido de usucapião, porquanto a mera permissão ou tolerância não induzem a posse. Invocou o artigo 1.208 do Código Civil. Quanto ao acordo entabulado, disse que a Cláusula Terceira do contrato condicionava o pagamento do preço oferecido quando da lavratura da escritura pública que, entretanto, segundo argumenta, nunca ocorreu. Reputou, dessa forma, ausente lastro probatório verbal ou técnico que comprove a posse do imóvel há mais de vinte anos. Ainda nessa linha de argumentação, derradeiramente, destacou que em 1988 o imóvel em questão foi penhorado para assegurar dívida fiscal.

No mérito, defendeu a ausência de efeitos por ato inexistente, alegou que a definição da área expropriada seria impossível dada a localização inconsistente. Questionou os limites da região apontados na inicial e disse que poderia comprovar o desconhecimento da área com a citação dos nomes citados como proprietários de tais espaços.

Prodigalizou sobre a boa-fé dos sucessivos adquirentes dos perímetros em contenda. Reportou haver a alienação partida de um órgão público que demonstrava seriedade na ultimação do negócio jurídico e que o título definitivo nº 326/80 em que nele pactuou a venda com o antigo proprietário da região, foi regularmente constituído e registrado sob a matrícula nº 5.011, R-2, fls. 43 do livro 2-0-2. Estendeu o discurso arguindo a impossibilidade de o Estado do Acre, após decurso de duas décadas, pretender a usucapião do imóvel que, a rigor, não lhe pertence legalmente, necessitando arcar com a responsabilidade civil a que deu causa.

Por fim, advogou que desde a aquisição do imóvel vem efetuando anualmente o adimplemento do Imposto Predial e Territorial Urbano, refutando, em tese, a pretensão não resistida do Estado do Acre, o que demonstraria, a rigor, o domínio regular oriundo de boa-fé de sua parte.

À p. 118/119 sobreveio declaração da União manifestando o seu desinteresse na lide.

Instado a manifestar-se, o Estado do Acre ofertou impugnação à contestação às pp. 129/139, oportunidade em que rebateu todas as preliminares arguidas pelo demandado, postulando a rejeição, e ao final reforçou o pedido de julgamento procedente dos pedidos iniciais.

O Ministério Público manifestou-se pela designação de audiência a fim



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

de instruir o feito (pp. 150/152).

Em sede de especificação de provas, o Estado do Acre requereu a realização de inspeção judicial e a designação de audiência de instrução e julgamento para depoimento das partes e oitiva das testemunhas (pp. 154/155). Decorreu *in albis* o prazo para a parte requerida (p. 156).

Na decisão saneadora de p. 157 foi fixado como ponto controvertido a regularidade do decreto expropriatório editado pelo Estado do Acre, bem ainda a controvérsia atinente à data da ocupação mansa e pacífica do imóvel objeto da lide por parte do referido ente público.

Ante a ausência de intimação do Ministério Público, a audiência retro foi redesignada à vista do despacho de pp. 169/170.

Em audiência, realizada na sede deste Juízo Fazendário, compareceram uma testemunha arrolada pela parte autora e duas testemunhas arroladas pela parte ré, cujos depoimentos encontram-se gravados em mídia digital vinculada aos autos.

No ensejo, foi deferida a oitiva de testemunha residente na comarca de Fortaleza-CE, a ser efetivada via carta precatória (p. 177). Ato contínuo, o Estado do Acre alegou ter tomado conhecimento de testemunha que detinha maiores esclarecimentos no que toca ao quadro desenhado nos autos, postulando a sua oitiva conforme se vê às pp. 192/194. Ante o resultado negativo da diligência de intimação de testemunha residente em outra comarca, este juízo determinou que o Estado apresentasse o endereço atualizado desta e reservou a apreciação do pedido de oitiva de testemunha superveniente a momento futuro (p. 195).

Após sucessivas diligências, finalmente foi ouvida a última testemunha da parte requerida, cujo depoimento encontra-se gravado em mídia digital vinculada aos autos (p. 220). Findos os debates, o juiz que presidiu a audiência deferiu a oitiva da testemunha arrolada pelo Estado do Acre às pp. 192/194.

Em audiência, realizada na sede deste Juízo Fazendário, procedeu-se à oitiva da última testemunha arrolada nestes autos. Na oportunidade, foi ofertado o prazo comum de quinze dias para apresentação das alegações finais.

Nos memoriais escritos, ambas as partes exploraram os depoimentos das respectivas testemunhas e reiteraram os argumentos expedidos em amparo à petição inicial e contestação, respectivamente.

É o relatório.

Passo a decidir.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

Rejeito, de plano, a preliminar de inépcia da petição inicial por falta de representação adequada e qualificação do ente público postulante, dada a consolidada jurisprudência dispensando seus representantes processuais de instrumento de mandato¹.

De igual modo, analisando detidamente o teor do Decreto nº 039 de 31 de março de 1977 não vislumbro nada que invalide ou de qualquer modo nulifique o ato expropriatório, especialmente tendo em conta a clareza de seus termos ao dispor os limites e parâmetros da área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação.

Melhor sorte não merece a arguição de invalidez da usucapião, visto que o instituto em questão exige, para sua consumação, tão somente os pressupostos da posse *ad usucapionem* e o decurso do prazo fixado na lei.

Também não prevalece o argumento de que a inexistência de lavratura do acordo bilateral que deu suporte ao decreto expropriatório no respectivo Cartório de Registro de Imóveis ensejaria a ineficácia dos efeitos jurídicos do ato, porquanto, o que enseja o ajuizamento das ações de usucapião é a própria ausência de título definitivo apto a certificar o domínio de determinado imóvel.

Insubsistente, ainda, a alegada má-fé do ente público ao tentar fazer prevalecer aquisição usucapiente em prejuízo de aquisição ordinária da propriedade. O fato é que o Estado do Acre emitiu regularmente a sua intenção de ulteriormente transferir a propriedade do bem para seu patrimônio, mediante a declaração de utilidade pública para fins de desapropriação, com o objetivo de executar determinada atividade/obra, que resultou no conhecido parque estadual denominado Canal da Maternidade.

No mérito propriamente dito, busca o Estado do Acre, por meio de prescrição aquisitiva, ver reconhecida a propriedade do imóvel urbano.

Ao se pretender a aquisição de um imóvel mediante usucapião extraordinária, deve a parte autora demonstrar apenas o concurso dos pressupostos gerais – posse ininterrupta, sem oposição e com *animus domini* –, bem como o transcurso do prazo da prescrição aquisitiva, o qual, no caso *sub judice*, é o vintenário, previsto no art. 550 do Código Civil de 1916, por força da regra de transição grafada no art. 2.028 do atual Código Civil.

A farta documentação coligida aos autos permite concluir que o Estado do Acre, já no longínquo ano de 1977 (p. 13), manifestou a seu intenção de ulteriormente transferir para si a propriedade da área objeto de contenda nos autos, declarando-a de utilidade pública para fins de desapropriação.

¹ STF - RE 259.022, Rel. Min. **Sepúlveda Pertence**, julgamento em 4-4-2000, Primeira Turma, *DJ* de 5-5-2000; STF - AO 1.757, rel. min. **Marco Aurélio**, julgamento em 3-12-2013, Primeira Turma, *DJE* de 19-12-2013.)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

Expedido o decreto, declarando a utilidade pública ou o interesse social, manifestado está o interesse do Poder Público na desapropriação de determinado bem, tanto é assim que o Estado do Acre promoveu a desapropriação amigável indenizando o proprietário à época, no valor de Cr\$ 405.847,50 (quatrocentos e cinco mil mil, oitocentos e quarenta e sete cruzeiros e cinquenta centavos), incorporando definitivamente o imóvel ao patrimônio público, passando a exercer posse mansa e pacífica, conforme se afere dos documentos acostados às pp. 16/20.

Eventual expedição de registro de propriedade emanado pela Municipalidade em contrariedade a isso, gerando duplicidade de domínio, deve ser objeto de questionamento em ação própria, de reparação de perdas e danos, mas não tem o condão de infirmar a posse mansa e pacífica prevalente ao longo dos anos.

Além disso, revela-se o *animus domini* do autor pelas obras e benfeitorias que implantou na área objeto da demanda, que se tornou hoje o conhecido parque urbano estadual denominado Canal da Maternidade, o que resulta incontestemente a postura que exterioriza em relação ao imóvel.

Sendo assim, a presença concorrente dos requisitos exigidos por lei autoriza a aquisição de imóvel pela via da prescrição aquisitiva, conforme amplamente difundido na jurisprudência, prevalecendo-se sobre o registro imobiliário. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - CONFIGURAÇÃO - REQUISITOS DO ART. 942 DO CPC PREENCHIDOS - JUNTADA DA CERTIDÃO DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DE CADA UM DOS CONFRONTANTES DESNECESSÁRIA - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1.- A usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, caracterizada, entre outros requisitos, pelo exercício incontestemente e ininterrupto da posse, prevalece sobre o registro imobiliário, não obstante os atributos de obrigatoriedade e perpetuidade deste, em razão da inércia prolongada do proprietário em exercer os poderes decorrentes do domínio. (STJ – REsp 952.125-MG, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 07.06.2011).

Ante o exposto, **julgo procedente** o pedido, para o efeito de declarar, em favor do Estado do Acre, a propriedade do imóvel matriculado sob nº 5.011 TR no 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Rio Branco-AC, situado à Rua Silvestre Coelho, com limites e confrontações do croqui, sendo 4,80 metros de frente, 15,30+3,00 (metros) fundos e lados direito 26,30+3,50 (metros) e esquerdo 28,40 metros, limitando-se pela frente com a Rua Silvestre Coelho, pelo lado direito com o lote NO/11/03/3/28/A, pelo lado esquerdo com a Av. do Canal da Maternidade e pelos fundos com o lote NO/11/03/3/6^a (extraído do documento de pp. 10/11).

Condeno o demandado ao pagamento das custas processuais e dos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
2ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

honorários advocatícios, estes fixados em 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) com fulcro no art. 20, § 4º do CPC, observando-se, especialmente, a tramitação do feito por quase 04 (quatro) anos, a necessidade de produção de prova em audiências distintas e a apresentação de memoriais escritos.

Após o trânsito em julgado, intime-se o Ofício de Registro de Imóveis para que proceda ao registro da área em nome do autor.

Rio Branco (AC), 24 de fevereiro de 2015.

Zenair Ferreira Bueno
Juíza de Direito