



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**1ª Vara da Comarca de Itapoá**

Rua Mariana Michels Borges, 776 - Bairro: Itapema do Norte - CEP: 89360-730 - Fone: (47)3130-8401 - Email: itapoa.vara1@tjsc.jus.br

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5000013-17.2019.8.24.0126/SC**

**AUTOR:** GONCALINA APARECIDA VIEIRA

**RÉU:** MARCOS ROBERTO NILTON PEDRO

**RÉU:** JANAINA LUCAS SANTOS

**SENTENÇA**

**RELATÓRIO**

Trata-se de ação de reintegração de posse com pedido liminar ajuizada por Gonçalves Aparecida Vieira contra Marcos Roberto Nilton Pedro.

Narrou a parte autora, em síntese, que desde 1990 é legítima possuidora do lote urbano n. 18, da quadra 06, do Loteamento São José, situado em Itapema do Norte, Município de Itapoá-SC, adquirido por meio de contrato particular de compra e venda firmado com os loteadores originais. A autora afirmou que, desde então, exerceu posse mansa e pacífica sobre o imóvel, realizando pagamentos de tributos, roçadas periódicas e manutenção do terreno, inclusive com anúncio de venda fixado no local desde 2017.

Aduziu que, em março de 2019, foi surpreendida com a notícia de que terceiros estavam aterrando o terreno, tendo posteriormente identificado o réu como responsável pela construção de edificação de madeira no local, sem autorização ou alvará da prefeitura. Alegou que o esbulho foi clandestino e recente, e que a posse anterior está comprovada por documentos, imagens e declaração pública do inventariante do espólio dos antigos proprietários. Requereu, liminarmente, a reintegração na posse, com reforço policial, e, subsidiariamente, a suspensão das obras e designação de audiência de justificação. No mérito, pediu a procedência do pedido, com a condenação do réu ao pagamento de custas e honorários, além da concessão da gratuidade da justiça.

Em audiência de justificação, a liminar foi indeferida (evento 25, DOC1).

Marcos Roberto Nilton Pedro apresentou contestação, sustentando que exerce posse sobre o imóvel há mais de 20 anos, por si e por seus antecessores, sendo, portanto, possuidor de boa-fé e com direito à usucapião extraordinária. Alegou que a autora não comprovou posse contínua e efetiva, tampouco apresentou documentos entre 1990 e 2001 que demonstrassem domínio fático sobre o bem. Argumentou que a escritura declaratória firmada por Valerín Pacheco, inventariante do espólio dos antigos proprietários, não tem força probatória suficiente, e que a autora não reagiu a supostos atos de turbação anteriores a 2019.

Em sede de reconvenção, o réu pleiteou indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, consistentes em edificação de madeira de aproximadamente 66m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 55.000,00, com base em jurisprudência que reconhece o direito de retenção e indenização ao possuidor de boa-fé.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**1ª Vara da Comarca de Itapoá**

Houve réplica (evento 34, DOC1).

Posteriormente, Janaina Lucas Santos, companheira do réu, opôs embargos de terceiro no processo correlato, o qual foi julgado procedente, sendo que o juízo reconheceu a nulidade dos atos processuais a partir do indeferimento da liminar na ação de reintegração de posse, determinando a inclusão da embargante no polo passivo (evento 148, DOC1).

Em nova contestação conjunta apresentada por Marcos Roberto Nilton Pedro e Janaina Lucas Santos, os réus reiteraram os argumentos anteriores, reforçando a tese de posse justa e contínua, com base em cadeia possessória iniciada por Lucio Kuss. Reforçaram a existência da ação de usucapião anterior à presente demanda e requereram a extinção do feito ou sua suspensão. Sustentaram, ainda, a inépcia da inicial por ausência de prova da posse da autora, e reiteraram o pedido contraposto de manutenção de posse e indenização por benfeitorias (evento 163, DOC1).

Houve nova réplica (evento 169, DOC1).

Saneado o feito (evento 173, DOC1), a preliminar de inépcia da inicial foi rejeitada e determinou-se a realização de prova oral.

Realizada a prova oral, foram ouvidos Valerin Pacheco, Dirciney José da Silva, Diogo José Ferrazza, Adair Trevisan, Carlos Alberto Elisio, Marcos Aparecido de Souza Pires (evento 184, DOC1).

Alegações finais pelas partes (evento 185, DOC1 e evento 191, DOC1).

É o relatório. Decido.

### **FUNDAMENTAÇÃO**

#### **Da prejudicialidade externa e da ação de usucapião**

Em suas alegações finais, os réus sustentam a existência de ação de usucapião anterior à presente demanda, ajuizada por Kallyandre Louise Silva, sobre o mesmo imóvel, requerendo a extinção do feito ou sua suspensão até o trânsito em julgado daquela demanda.

Todavia, não há coincidência de partes entre as ações, tampouco identidade absoluta de objeto, sendo possível a tramitação regular da presente ação possessória, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça:

Como se sabe, a existência de ação de usucapião não impede o regular processamento da ação possessória, salvo se houver identidade de partes e objeto, o que não se verifica no caso concreto.

Assim, rejeito a preliminar de prejudicialidade externa.

#### **Mérito**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**1ª Vara da Comarca de Itapoá**

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por Goncalina Aparecida Vieira, na qual pretende a retomada da posse do lote urbano n. 18, da quadra 06, do Loteamento São José, situado em Itapema do Norte, município de Itapoá-SC.

A contenda aqui travada tem sua relação com a **posse pura e simples** sobre o lote em questão.

Assim sendo, a cognição se restringe à comprovação dos requisitos necessários à reintegração possessória, previstos no artigo 561 do Código de Processo Civil, quais sejam: a) a posse; b) a turbação ou esbulho praticado pelo réu; c) a data da turbação ou esbulho; d) a perda da posse, no caso de esbulho.

No caso concreto, afiguram-se presentes todos os requisitos.

A posse é o exercício de algum dos poderes inerentes à propriedade, plenamente ou não, na forma do art. 1.196 do CC.

A análise do conjunto probatório, tanto documental quanto oral, revela que a autora logrou êxito em demonstrar, de forma robusta, o exercício da posse pretérita sobre o imóvel.

Os depoimentos das testemunhas Valerin Pacheco e Dirceiny José da Silva, colhidos em audiência, são convergentes e harmônicos ao afirmar que a autora adquiriu o lote nos anos 90, assumiu o pagamento dos tributos, mantinha o imóvel limpo e cercado, contratava serviços de limpeza e conservação, e era reconhecida pelos vizinhos como possuidora do bem.

Ainda que a autora não mantivesse contato físico constante com o imóvel, a posse se exteriorizava por atos de disposição, manutenção e conservação, o que, à luz da doutrina de Joel Dias Figueira Júnior, é suficiente para caracterizar a posse protegida pelo ordenamento jurídico.

A prova documental corrobora a narrativa autoral, destacando-se a escritura pública declaratória firmada pelo inventariante do espólio dos antigos proprietários, os comprovantes de pagamento de tributos, recibos de serviços de limpeza e as imagens do imóvel, que evidenciam a manutenção do terreno ao longo dos anos. O reconhecimento social da autora como possuidora do lote é reforçado pelo depoimento de vizinhos e pelo fato de o imóvel constar em seu nome junto ao cadastro municipal.

No tocante ao esbulho, restou cabalmente demonstrado que, em março de 2019, a parte ré ingressou no imóvel, realizou aterramento, depositou materiais de construção e iniciou a edificação de uma casa de madeira, sem autorização da autora, caracterizando ato de esbulho possessório. A conduta foi clandestina, ocorrendo sem ciência ou consentimento da autora, que somente tomou conhecimento do esbulho após comunicação de vizinhos. A data do esbulho está suficientemente delimitada nos autos, sendo a ação ajuizada tempestivamente.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**1ª Vara da Comarca de Itapoá**

A alegação dos réus de posse justa e contínua, com base em cadeia possessória iniciada por Lucio Kuss, não encontra respaldo na prova dos autos. A suposta cadeia possessória é marcada por vícios, ausência de justo título e, sobretudo, não se comprova a boa-fé necessária para eventual indenização por benfeitorias. A obra erigida pelos réus é clandestina, sem aprovação da prefeitura, constituindo-se de material facilmente removível, não havendo direito à indenização ou retenção.

Por seu turno, a existência de ação de usucapião anterior à presente demanda, ajuizada por Kallyandre Louise Silva, não impede o regular processamento da ação possessória, pois não há coincidência de partes e objeto, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ, AgInt no AREsp 1552133/PR).

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina é firme no sentido de que, para a procedência da ação de reintegração de posse, exige-se a comprovação da posse anterior, do esbulho e da data do esbulho, nos termos do art. 561 do CPC. A ausência de prova robusta acerca do exercício da posse pelo autor conduz à improcedência do pedido possessório (TJSC, Apelação Cível n. 2013.090500-9, rel. Des. Fernando Carioni, j. em 18/02/2014).

No presente caso, ao contrário, a prova é abundante e convergente no sentido de que a autora era a legítima possuidora do imóvel até ser injustamente privada da posse pelo ato do réu.

Portanto, presentes todos os requisitos legais e fáticos, impõe-se o acolhimento do pedido de reintegração de posse, nos exatos termos do art. 561 do CPC.

Por fim, resta apreciar o pedido pela retenção das benfeitorias realizadas no imóvel.

A posse exercida pelo réu é de má-fé. Além de ter ocupado terreno que não lhe pertence, efetuou construções à revelia das disposições legais. De modo que não lhe assiste o direito de retenção pelas benfeitorias, mas apenas o ressarcimento daquelas necessárias, a teor do artigo 1220 do CC.

Neste tópico, vale ressaltar que a autora possuía imóvel sem nenhuma construção, não tendo necessidade da construção ali realizadas pela ré. É dizer, a residência construída pela parte ré não se configura como benfeitoria necessária.

No ponto, o conceito de benfeitoria necessária vem previsto no Código Civil:

*Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.*

*§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.*

*§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.*

*§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.*

E no caso em tela, as benfeitorias não conservam o imóvel. Ao contrário, configuram esbulho.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**1ª Vara da Comarca de Itapoá**

Diante da posse de má-fé exercida pela ré no local, o pedido de retenção das benfeitorias não procede.

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para:

**1)** Determinar a reintegração da parte autora na posse do lote 18, quadra 06, do Loteamento São José, com área de 362,50m², em Itapema do Norte, município de Itapoá/SC, devendo os réus desocupar o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de expedição de mandado de reintegração, autorizando-se, se necessário, o uso de força policial.

Expeça-se o respectivo mandado de imissão na posse, caso a parte ré não desocupe o lote voluntariamente.

**2)** Facultar aos réus, no mesmo prazo, a retirada da edificação de madeira e dos pertences nela guarneidos, sob pena de serem considerados abandonados.

Condenar os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se.

---

Documento eletrônico assinado por **LUIZA MARIA SAMULEWSKI, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico [https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **310089219967v5** e do código CRC **5427c0e5**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): LUIZA MARIA SAMULEWSKI  
Data e Hora: 31/01/2026, às 10:39:31

---

**5000013-17.2019.8.24.0126**

**310089219967.V5**