



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO
DIVISÃO DE HASTAS PÚBLICAS
CumSen 0001354-51.2026.5.09.0009
EXEQUENTE: LEILA DE FATIMA MELIN
EXECUTADO: MACEN CONSTRUTORA EIRELI E OUTROS (2)

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr^(a). Dr^(a). Juiz(a) do Trabalho em exercício na DIVISÃO DE HASTAS PÚBLICAS DE CURITIBA/PR, FAZ SABER, a todos os interessados, que será realizado LEILÃO POR MEIO ELETRÔNICO pelo Leiloeiro Oficial Elton Luiz Simon - Jucepar 09/023-L, no site <https://www.simonleiloes.com.br>, para alienação do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), nas seguintes datas: **1º Leilão - 02/02/2027, a partir das 11:00 horas**, pelo valor da avaliação, **2º Leilão - 18/02/2027, a partir das 11:00 horas**, pelo preço mínimo de venda em 50% do valor de avaliação; Caso os leilões resultem negativos, desde logo ficam designados leilões para as seguintes datas: **1º Leilão - 09/03/2027, a partir das 11:00 horas**, pelo valor da avaliação; **2º Leilão - 18/03/2027, a partir das 11:00 horas**, pelo preço mínimo de venda em 50% do valor de avaliação.

Local do leilão: Site do Leiloeiro - www.simonleiloes.com.br

Poderão ser apresentadas propostas para pagamento parcelado, com 25% de entrada e o remanescente em até 10 (dez) parcelas mensais, as quais deverão ser atualizadas mediante a aplicação da taxa SELIC (RECEITA FEDERAL) mês a mês, para a recomposição das parcelas vincendas. Os valores referentes à entrada e das prestações vincendas deverão ser depositados em conta judicial à disposição do Juízo de execução, nas datas dos respectivos vencimentos, sendo de responsabilidade do arrematante a expedição das respectivas guias

Na hipótese de mora ou inadimplemento das parcelas, aplicar-se-á o disposto no artigo 895, §§ 4º e 5º, do CPC (arts. 281 a 283 do Provimento Geral da Corregedoria Regional – TRT9). O parcelamento será garantido por hipoteca do próprio bem, por se tratar de bem imóvel.

Autos: 0001354-51.2026.5.09.0009

Autor: LEILA DE FATIMA MELIN.

Réu(s): MACEN CONSTRUTORA EIRELI, ODILON ANTONIO DE CARVALHO JUNIOR, FORTE BRASIL ENGENHARIA EIRELI.

BEM(NS): Terreno urbano, designado lote nº 185, quadra 14, do Loteamento JARDIM SÃO BENTO, situado na Rua B, esquina com a Rua G, zona 3, Oeste da BR-101, Alto São Bento, nesta Cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 330,00m², com demais limites e confrontações constantes na matrícula nº 43.102 do Registro de Imóveis de Itapema/SC. Endereço atual Rua 902 D esquina com a Rua 902D4, nº 722 em Itapema/SC, conforme Boletim cadastral imobiliário da Prefeitura Municipal. Inscrição Imobiliária nº 01.03.409-0211, contendo sobre o terreno uma casa em madeira. O imóvel encontra-se ocupado por terceiros.

AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) em 15/04/2026.

ÔNUS: Consta na matrícula nº 43.102 do Registro de Imóveis de Itapema/SC: R-2: PENHORA extraída dos autos nº 0000675-18.2019.5.12.0040, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Balneário Camboriú/SC, em que é exequente ANDREIA GADONSKI DOS SANTOS. AV-3: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 5019346-70.2019.8.24.0023, da Vara de Precatórias, Recuperação Judicial e Falências da Comarca de Florianópolis/SC. AV-5: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0001040-78.2018.5.12.0017, da Vara do Trabalho da Comarca de Mafra/SC. AV-6: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0000361-48.2017.5.09.0130, da 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Pinhais/PR. AV-7: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0020496-76.2018.5.04.0812, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Bagé/RS. AV-8: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0086742420158160194, da 15ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR. AV-9: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0000215-03.2019.5.12.0017, da Vara do Trabalho da Comarca de Mafra/SC. AV-13: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0001142-62.2016.8.16.0194, da 12ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR. AV-15: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0001434-44.2019.5.09.0014, da 14ª Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba/PR. AV-16: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0020393-74.2019.5.04.0702, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Santa Maria/RS. AV-17: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0000299-23.2017.5.09.0028, da Vara do Trabalho da Comarca de Pinhais/PR. AV-20: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0000547-98.2021.5.09.0011, da 11ª Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba/PR. AV-21: PENHORA extraída dos autos nº 0001142-62.2016.8.16.0194, da 12ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR, em que é exequente BANCO BRADESCO S/A. AV-22: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0000591-85.2019.5.09.0012, por determinação da Vara de Setor de Projeto Horizontes – SPH, da Comarca de Curitiba/PR. AV-23: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0000551-24.2019.5.09.0006, da 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba/PR. AV-24: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0020205-45.2019.5.04.0811, da 1ª Vara do Trabalho de Bagé/RS. AV-25: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0002164-46.2016.5.09.0245, da Vara do Trabalho de Pinhais/PR. AV-27: PENHORA extraída dos

autos nº 0001438-40.2025.5.12.0062, da Vara do Trabalho de Itapema/SC, em que é exequente CELSO DOS SANTOS. AV-28: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0010074-56.2016.5.09.0009, da 9ª Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba/PR. AV-29: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0000661-74.2019.5.09.0668, da Vara do Trabalho da Comarca de Marechal Cândido Rondon/PR. AV-31: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0020496-76.2018.5.04.0812, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Bagé/RS. AV-32: PENHORA extraída dos autos nº 0010074-56.2016.5.09.0009, da 9ª Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba/PR, em que é exequente LEILA DE FATIMA MELIN. AV-33: INDISPONIBILIDADE extraída dos autos nº 0000367-68.2015.5.09.0892, da 2ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR.

O leilão será realizado exclusivamente em modo eletrônico (Resolução CNJ 236/2016), assegurada a possibilidade de apresentação prévia de lances pela internet com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da data do leilão.

Por se tratar de leilão eletrônico, o período para realização da alienação eletrônica será definido e anunciado pelo leiloeiro no seu site. Ofertado lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. (Resolução CNJ 236/2016, Art. 21).

Nos dias e horário de início, os lotes serão apregoados um a um, de forma sequencial no site do leiloeiro.

Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por correio eletrônico (e-mail) e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Nesse sentido, tampouco serão aceitas propostas condicionais após o término do leilão.

O período para a realização da alienação judicial eletrônica (art. 886, IV) terá sua duração definida pelo leiloeiro nomeado.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes da data designada para a alienação judicial, e para os imóveis a venda será ad corpus, devendo o interessado certificar-se de suas condições antes de ofertar seu lance. O arrematante assume a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Deverá também cientificar-se previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal aos imóveis, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, passivo ambiental, e, ainda, das obrigações decorrentes das

convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação dos imóveis (art.1.331, §1º do CC). O arrematante deve certificar-se ademais do estado de ocupação do imóvel.

O exequente poderá participar do leilão na qualidade de arrematante, em igualdade de condições com o maior lance, pessoalmente ou através de seu procurador, que deverá apresentar instrumento de mandato com poderes específicos. O lance do exequente deverá ser igual ou superior ao mínimo admissível (§ 1º do art. 888 da CLT).

Quando houver arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem" (taxas condominiais e IPTU), sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, §1º, do CPC), sendo que o arrematante receberá o bem livre de impostos ou taxas cuja incidência seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do referido bem (CTB, art. 328, §§9º e 10º, CTN, Art. 130, parágrafo único).

Serão de responsabilidade do arrematante os tributos provenientes da transmissão intervivos da propriedade imóvel (artigo 35, I, do CTN), cujo pagamento deverá ser comprovado perante o Oficial do Registro quando da apresentação da Carta para transmissão.

Os interessados em participar do leilão deverão cadastrar-se previamente no site do leiloeiro (<https://www.simonleiloes.com.br>), no prazo de 48 horas antes do leilão, para a respectiva homologação, o que implicará em aceitação das regras da Resolução CNJ 236/2016, assim como as demais condições estipuladas no edital.

Poderão ser apresentadas propostas para pagamento parcelado, com 25% de entrada e o saldo devedor em até 10 (dez) parcelas mensais, com aplicação da taxa SELIC (RECEITA FEDERAL), mês a mês, para a recomposição das parcelas vincendas. Os valores das prestações vincendas deverão ser depositados nos autos à disposição do Juízo nas datas dos respectivos vencimentos e o pagamento do sinal e das parcelas será realizado mediante depósito em conta judicial, vinculada à execução, sendo de responsabilidade do arrematante a expedição das respectivas guias. Na hipótese de mora ou inadimplemento das parcelas, aplicar-se-á o disposto no artigo 895, §§ 4º e 5º, do CPC (arts. 281 a 283 do Provimento Geral da Corregedoria Regional – TRT9). O parcelamento será garantido por hipoteca do próprio bem, por se tratar de bem imóvel.

Havendo arrematação, o leiloeiro lavrará e assinará de imediato o respectivo Auto de Arrematação, colhendo assinatura do arrematante, e o submeterá à apreciação e assinatura do Juiz, no prazo do art. 267 do Provimento Geral da Corregedoria Regional.

O lance será recolhido à conta judicial vinculada ao processo em que se deu a arrematação (processo piloto ou de execução), dentro de 24 (vinte e quatro) horas da conclusão do leilão, por meio de guia de depósito judicial, sob as penas do § 4º do art. 888 da CLT. (art. 268 do Provimento Geral da Corregedoria Regional).

Em caso de aceitação da proposta e deferimento da arrematação, a partir da assinatura do auto pelo Juiz, será a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável (art. 903, do CPC).

Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil. (art. 26 da Resolução CNJ nº 236/2016).

Incumbirá ao arrematante o pagamento dos honorários do leiloeiro fixados em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 884 do CPC e Art. 7º da Resolução CNJ 236/2016), observando-se, quanto às despesas de remoção e depósito, o disposto no art. 238 do Provimento Geral da Corregedoria Regional.

Em caso de remição da dívida, deverá a executada efetuar o pagamento das despesas do leiloeiro, as custas judiciais e honorários advocatícios se houverem, nos termos do art. 826 do CPC.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos moldes fixados, conforme art. 7º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

O leilão somente será suspenso com a comprovação tempestiva do pagamento de todos os valores devidos, inclusive despesas processuais e do leiloeiro.

Caso as partes (art. 889, parágrafo único do CPC), eventuais credores hipotecários, proprietários, coproprietários, usufrutuários, constantes no registro de imóveis, não sejam encontrados ou cientificados, por qualquer razão, das datas do leilão quando da expedição da intimação respectiva, esta considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

Autoriza-se o acesso do leiloeiro ou seus prepostos aos bens penhorados para as verificações de praxe, tomadas fotográficas e filmagens (inclusive com drones) e visitas na companhia de eventuais interessados na aquisição, com o uso de reforço policial, se necessário.

O interessado em ofertar lances de forma eletrônica deverá efetuar cadastro prévio

junto ao site do leiloeiro e solicitar habilitação, sendo o cadastro requisito indispensável para participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações lançadas por ocasião do cadastramento.

Os lançadores on-line estarão vinculados às mesmas normas processuais e procedimentais destinadas aos lançadores de leilões presenciais, inclusive quanto à responsabilidade civil e criminal. A solicitação de habilitação implicará na aceitação da integralidade das condições estipuladas no edital.

Curitiba/PR, 27 de outubro de 2026.

ELTON LUIZ SIMON

Leiloeiro Público Oficial

CURITIBA/PR, 27 de outubro de 2026.

PATRICIA NAOMI SUGUIMATI



Documento assinado eletronicamente por PATRICIA NAOMI SUGUIMATI, em 27/10/2026, às 13:36:34 - 5f31cff
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/26102711343799100000176500874?instancia=1>
Número do processo: 0001354-51.2026.5.09.0009
Número do documento: 26102711343799100000176500874



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara Cível da Comarca de Itapema

Rua 700, 270 - Bairro: Várzea - CEP: 88220-000 - Fone: (47)3261--9807 - Email: itapema.civel2@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 0009572-33.2012.8.24.0125/SC

AUTOR: ODILON ANTONIO DE CARVALHO JUNIOR

RÉU: LUIZ EVERTON DA CONCEICAO

SENTENÇA

ODILON ANTONIO DE CARVALHO JUNIOR propôs ação reivindicatória em face de LUIZ EVERTON DA CONCEICAO, pela qual requereu a sua imissão no imóvel de sua propriedade, a condenação do réu em perdas e danos pelo período em que ocupou o bem e, por fim, a declaração de má-fé da posse do demandando, com a consequente perda das construções erigidas, bem como a inexistência de obrigação de ressarcimento do autor.

A parte autora alegou, em suma, ser proprietária do Lote n. 185 localizado na quadra 14, Rua 902 D, n. 722, bairro Alto São Bento, nesta cidade de Itapema/SC, matriculado sob o n. 06881 no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, cuja ocupação teria sido feita irregularmente pelo réu.

Citado, o réu alegou que em 12/12/1997, o autor alienou, através de um contrato particular de compra e venda, o imóvel objeto da presente ação para o Sr. Marciano Friztins. Ainda, informou que em 16/08/2018 a Sra. Alice Aparecida Dias vendeu o referido bem para o réu, o qual mantém a posse do imóvel, somada com seus antecessores por 16 anos.

Acrescentou que por meio da ação de usucapião autuada sob o n. 125.12.009572-0, em trâmite neste Juízo, pleiteia o reconhecimento do domínio sobre o imóvel ora reivindicado pelo autor, em virtude do tempo de posse somado com os seus antecessores e comprovada sua posse justa e de boa-fé.

Houve réplica.

Em virtude da alegação de falsidade no contrato de compra e venda firmado pelo autor e o Sr. Marciano Friztins, foi deferida a prova pericial grafotécnica, bem como designada a audiência de instrução e julgamento.

A profissional nomeada pelo Juízo apresentou o laudo pericial e as partes foram intimadas para se manifestarem.

Na audiência de instrução e julgamento foram ouvidas três testemunhas arroladas pelo autor e duas pelo réu.

As partes apresentaram alegações finais.

No evento 131, foi translada cópia da sentença de extinção por abandono, proferida na ação de usucapião ajuizada pelo réu.

Após os autos vieram conclusos.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O pedido, adianto, procede em parte.

Dispõe o art. 1.228 do CC que "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha".

Nesse sentido, "a ação reivindicatória tem natureza de ação real ou petitória e, portanto, a essência da causa de pedir e do pedido é a propriedade, direito real por excelência" (TJSC, Apelação Cível n. 0003360-19.2011.8.24.0064, de São José, rel. Denise de Souza Luiz Francoski, Quinta Câmara de Direito Público, j. 14-05-2020).

Para ter direito à reivindicação do imóvel, a parte autora deve demonstrar a presença concomitante de três requisitos: (1) a completa individualização da coisa; (2) a titularidade dominial e (3) posse injusta de terceiro.

No tocante à posse injusta, destaco da jurisprudência:



A ação reivindicatória pressupõe a demonstração pelo proprietário não possuidor da prova do domínio, da delimitação do bem e da posse injusta. O conceito de posse injusta prescinde dos quesitos da violência, precariedade ou clandestinidade, e configura-se meramente pela demonstração de que o réu não possui título de domínio ou qualquer outro que justifique juridicamente sua ocupação. [...] (TJSC - AC n. 2009.039149-6, de Criciúma, Relator: Des. Fernando Carioni, J. 12/11/2009)" (Apelação Cível n. 2012.022764-1, de São João Batista, rel. Des. Jaime Ramos, j. em 14/06/2012 - grifei).

No caso dos autos, o imóvel foi devidamente individualizado pelo autor, uma vez que se trata de uma unidade de loteamento especificado e registrado na matrícula n. 06881 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC (evento 121, ANEXO16), além das fotografias apresentadas do bem (evento 121, ANEXO24, ANEXO25).

Ainda, a notificação preliminar realizada pelo autor (evento 121, ANEXO19), em 23/07/2012, indica o endereço e a situação do imóvel, razão pelo qual o bem encontra-se devidamente individualizado.

Como visto, a titularidade dominial também encontra-se comprovada, diante da indicação do autor ODILON ANTONIO DE CARVALHO JUNIOR como proprietário do Lote nº 185, do Jardim São Bento, no registro imobiliário (evento 121, ANEXO16).

A controvérsia, portanto, cinge-se na existência de título hábil em favor do réu para justificar juridicamente sua ocupação sobre o bem em comento.

O contrato de compra e venda firmado pelo autor e o terceiro denominado "Marciano Friztins", do qual o réu alega ter surgido sua posse justa, teve como objeto o imóvel discutido nesta lide e foi alienado pelo preço de R\$ 5.800,00, montante pago no momento da assinatura do negócio (evento 121, ANEXO68, ANEXO69).

Contudo, o estudo realizado pela perita grafotécnica sobre a assinatura do autor no documento mencionado concluiu o seguinte (evento 121, LAUDO / 177):

Contemplando os dados das constatações e considerações técnicas supracitadas, conclui-se que a assinatura questionada no CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, apensados nas folhas 62 e 62 dos autos 125.12.009572-0, apresentavam divergências morfológicas com as assinaturas autênticas de ODILON ANTONIO DE CARVALHO JUNIOR. (grifei)

Sobre a existência de reconhecimento da firma do autor no documento, destacou a perita que "o carimbo cartorário presente na FOLHA 62 - 2ª LAUDA pertencente ao reconhecimento de firma da ASSINATURA da pessoa de Odilon Antonio de Carvalho Junior, apresentava a supressão de seu nome" (evento 121, LAUDO / 176).

Ainda, no item 7.6 do laudo pericial, a expert afirmou que "conforme cotejamentos no item 7.4 pode-se constatar que a assinatura imputada à pessoa de ODILON ANTONIO DE CARVALHO JUNIOR presente no material questionado FOLHA 62 - 2ª LAUDA tratava-se de uma FALSIFICAÇÃO DE MEMORIA" (evento 121, LAUDO / 176).

Com efeito, mesmo não possuindo os elementos técnicos informados pela perita, é possível observar a discrepância entre a assinatura comumente utilizada pelo autor e a firma apresentada no contrato particular de compra e venda (evento 121, LAUDO / 174).

Logo, o laudo pericial deixa claro que o autor não realizou a alienação do imóvel ao terceiro denominado "Marciano Friztins".

Ressalto que os direitos reais "se aderem à coisa, sujeitando-a imediatamente ao poder de seu titular, com oponibilidade *erga omnes*. A inerência do direito real ao objeto afetado é tão substancial a ponto de fazer com que o seu titular possa persegui-lo em poder de terceiros onde quer que se encontre" (FARIAS, Cristiano Chaves de. Curso de Direito Civil: direitos reais. 15 ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019). Trata-se do direito de sequência, característica fundamental dos direitos reais.

Além disso, o art. 1.203 do CC determina que "salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida".

Nesse sentido, se a cadeia negocial apresentada pelo réu derivou de um título viciado, pois o vendedor (Marciano Friztins) não era o verdadeiro proprietário do imóvel (*venda a non domino*), a posse do demandado, durante todo o período que ocupou o bem, conservou o mesmo vício objetivo (posse injusta).

Os depoimentos colhidos das testemunhas arroladas pelo réu também não demonstram qualquer situação jurídica que justificasse a sua ocupação, apta a afastar a pretensão reivindicatória do proprietário autor.

Inclusive, a testemunha VERA REGINA DERUNGS (evento 128, VÍDEO240), ao ser indagada sobre a origem da posse do réu, informou que o lote foi adquirido "de uma mulher que andava vendendo terreno, mas no fim dizem que nem era dela os terrenos" (0min37s até 0min44s), o que corrobora com a ocorrência de falsificação do negócio que originou a posse do demandado, demonstrada no laudo pericial.

Portanto, restando devidamente comprovado o direito de propriedade do autor, a perfeita individualização e identificação do imóvel reivindicado, bem como a posse injusta do réu, esta caracterizada pela ausência de autorização expressa e legítima do titular do domínio, a procedência do pedido reivindicatório é

medida que se impõe.

No tocante ao pedido indenizatório, a impossibilidade de fruição do imóvel acarreta na responsabilidade por perdas e danos, esta consubstanciada em aluguel pelo tempo em que usufruíram indevidamente do bem até a sua efetiva devolução.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA C/C PERDAS E DANOS. OCUPAÇÃO IRREGULAR DA PROPRIEDADE DOS AUTORES PELO RÉU. [...] INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CABIMENTO. RESSARCIMENTO AOS PROPRIETÁRIOS, A TÍTULO DE ALUGUEL, PELO PERÍODO DE PRIVAÇÃO DE USO DO IMÓVEL. MONTANTE A SER APURADO EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0306512-70.2017.8.24.0038, de Joinville, rel. Álvaro Luiz Pereira de Andrade, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 14-11-2019; grifei).

Do mesmo modo, já julgou o STJ:

[...] Ora, sem reexame dos fatos do processo, que seria obstaculizado pela Súmula 7/STJ, mas a partir da simples exposição dos fatos feita pelo acórdão recorrido, verifica-se que a conclusão a que chegou o Tribunal de origem é equivocada, pois jamais se poderia dizer que houve boa-fé na ocupação. Se o particular passa a usar imóvel público sem que houvesse sido formalmente autorizado a tanto, ele está procedendo de forma evidentemente irregular. E a eventual omissão do Poder Público Federal em adotar as medidas que seriam cabíveis para se opor à ocupação irregular não transforma o ilícito em lícito, diante do princípio da indisponibilidade do interesse público. E, sendo o particular detentor de má-fé, responde por todos os frutos que o proprietário deixou de perceber. E os frutos, em se tratando de imóveis, correspondem aos valores que poderiam ter sido recebidos pelo proprietário. [...] Ante o exposto, não conheço do Recurso Especial dos particulares e dou parcial provimento ao Recurso Especial da Fazenda Pública para reconhecer o dever dos recorridos de indenizar o INSS, devendo o valor ser aferido com base na legislação específica dos bens imóveis da União. (REsp 1735329/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, julgado em 12/06/2018, DJe 06/09/2018; grifei).

Dessa forma, tendo em vista que o réu foi devidamente notificado em 27/09/2012 (evento 121, ANEXO22) para proceder à desocupação do imóvel no prazo de quinze dias (evento 121, ANEXO19), conclui-se ter cessado em 12/10/2012 a posse de boa-fé, a partir de quando deve ser reconhecido o direito do autor em ver-se ressarcido dos alugueros referentes ao uso indevido do imóvel, os quais devem ser apurados na fase de liquidação de sentença.

Com relação ao pedido de declaração da perda das construções realizadas sobre o imóvel e a inexistência da obrigação de ressarcimento pelo autor, observo que foi construída uma casa sobre o bem (evento 121, ANEXO24, ANEXO25).

A construção de uma casa sobre o terreno de propriedade do autor caracteriza a ocorrência de uma acessão (art. 1.248, inc. V, do CC), de modo que incide ao caso o regramento disposto no art. 1.255 do CC, *in verbis*: "aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização" (grifei).

Sobre o vício subjetivo da posse, o art. 1.201 do CC determina que "é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa".

No caso em análise, a boa-fé do réu cessou com a notificação encaminhada pelo autor em 23/07/2012 (evento 121, ANEXO19), para que o demandado desocupasse o imóvel, momento em que não poderia mais ignorar o vício sobre o bem.

Embora as provas dos autos não deem certeza do período em que efetivamente a construção foi realizada, a petição inicial já constata a existência da edificação sobre o terreno, razão pelo qual não se pode descartar a possibilidade da casa ter sido levantada na época em que o réu ainda não conhecia o vício sobre a coisa, isto é, de boa-fé.

Por outro lado, como não houve insurgência do réu na contestação, muito menos a apresentação de pleito reconvenicional, eventual direito de indenização pela acessão deverá ser precisamente debatido em ação própria, contudo, o pedido declaratório não comporta acolhimento, pelas razões acima expostas.

Tutela de urgência

Não obstante a decisão inicial tenha postergado a análise da tutela para após a apresentação da defesa (evento 121, DESP36), observo que não houve até o presente momento, deliberação sobre a medida requerida.

Assim, constatada a probabilidade do direito, conforme fundamentação supra, e o perigo de dano que decorre da prolongada ocupação indevida da área de domínio do autor, impedindo-o de usufruir do imóvel, há que se deferir o pedido de tutela de urgência almejado.

ANTE O EXPOSTO:

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial com fundamento no art. 487, inc. I, do CPC e, em consequência:

DETERMINO a imissão do autor na posse do Lote n. 185 localizado na quadra 14, Rua 902 D, n. 722, bairro Alto São Bento, nesta cidade de Itapema/SC, matriculado sob o n. 06881 no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, incluindo eventuais construções existentes sobre o imóvel, o qual deve ser desocupado voluntariamente pela ré no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de execução forçada.

Ressalto que eventual direito de indenização pela acessão existente sobre o imóvel deverá ser discutido em ação própria, nos termos da fundamentação.

DEFIRO a tutela antecipada, para que a medida acima seja cumprida em caráter de urgência e independentemente do trânsito em julgado.

CONDENO a parte ré ao pagamento de aluguel pelo período em que permaneceu no imóvel, isto é, desde a data da ocupação injusta (12/10/2012) até a devolução do bem, no valor de mercado, a ser apurado em liquidação de sentença.

CONDENO-A, por fim, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes que fixo em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 2º, do CPC.

Diante da procedência integral quanto ao pedido reivindicatório e o indenizatório, deixo de fixar a sucumbência em desfavor da parte autora, no tocante ao pedido declaratório, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC.

PUBLIQUE-SE. REGISTRE-SE. INTIMEM-SE.

ARQUIVEM-SE após o trânsito em julgado.

Documento eletrônico assinado por **SANCLER ADILSON ALVES, Juiz 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, mediante o preenchimento do código verificador **310031220428v18** e do código CRC **f51cfb12**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): SANCLER ADILSON ALVES
Data e Hora: 30/8/2022, às 10:41:26

0009572-33.2012.8.24.0125

310031220428.V18