

Agravo de Instrumento nº. 0036733-52.2026.8.19.0000

Agravante: Ricardo Luiz Paranhos de Macedo Pimentel

Agravado: Condomínio Fazenda das Roseiras

Relatora: Des. Regina Helena Fábregas Ferreira

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONFRONTANTE. LEGITIMIDADE PASSIVA. LIMITAÇÃO DA ATUAÇÃO PROCESSUAL. INTERESSE JURÍDICO. PENHORA. INTERESSE MERAMENTE ECONÔMICO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão interlocutória que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva do proprietário confinante em ação de usucapião e distribuiu o ônus da prova nos termos do art. 373, caput, do Código de Processo Civil. O agravante pretende o reconhecimento da ilegitimidade passiva do agravado ou, subsidiariamente, a limitação de sua atuação processual à condição de confrontante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o proprietário do imóvel confinante possui legitimidade para integrar o polo passivo da ação de usucapião; e (ii) estabelecer se a atuação do confrontante pode ser ampliada em razão de penhora anteriormente averbada sobre o imóvel usucapiendo ou deve permanecer restrita à defesa dos limites de sua propriedade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3.1. O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, pois contém a qualificação das partes e de seus procuradores, inexistindo prejuízo à parte agravada, que apresentou regularmente contrarrazões.

3.2. O proprietário do imóvel confinante possui legitimidade para integrar a ação de usucapião, diante do interesse jurídico relacionado à definição dos limites entre os imóveis, conforme exigência do art. 246, §3º, do Código de Processo Civil. A citação do confrontante tem por finalidade assegurar a correta delimitação da área usucapienda e

prevenir eventual invasão ou sobreposição de áreas, não lhe conferindo legitimidade para discutir aspectos estranhos à proteção de sua divisa.

3.3. A averbação de penhora sobre o imóvel usucapiendo não confere ao credor direito real sobre o bem, constituindo medida de natureza processual destinada apenas à garantia da execução e à preferência sobre eventual produto da alienação. O interesse do agravado, decorrente da existência de crédito em execução promovida contra o proprietário registral, possui natureza exclusivamente econômica, sendo insuficiente para caracterizar interesse jurídico apto a justificar sua atuação como terceiro interessado na ação de usucapião.

3.4. A aquisição da propriedade por usucapião possui natureza originária, não depende da manifestação de vontade do antigo proprietário e, em regra, faz desaparecer gravames anteriormente incidentes sobre o imóvel, não sendo a ação de usucapião meio adequado para tutela indireta de crédito do exequente. A alegação de fraude à execução mostra-se, em princípio, incompatível com a natureza jurídica da usucapião, por inexistir ato de alienação ou oneração praticado pelo proprietário anterior.

3.5. A atuação do confrontante deve permanecer limitada à defesa dos limites de seu próprio imóvel, abrangendo apenas questões relativas à invasão de divisas ou sobreposição de áreas, produzindo tal limitação efeitos a partir do trânsito em julgado do acórdão.

IV. DISPOSITIVO

4. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Tese de julgamento: O proprietário do imóvel confinante possui legitimidade para integrar a ação de usucapião em razão de seu interesse jurídico na definição dos limites entre os imóveis. A atuação processual do confrontante restringe-se à defesa dos limites de sua propriedade, não lhe sendo permitido defender interesses do proprietário registral ou deduzir questões estranhas às divisas do imóvel. A averbação de penhora não atribui direito real ao credor nem caracteriza interesse jurídico apto a justificar sua atuação ampliada na ação de usucapião. A natureza originária da usucapião impede, em regra, o reconhecimento de fraude à execução fundada exclusivamente na existência de penhora anterior sobre o imóvel.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 119, 246, §3º, 373, caput, 996, parágrafo único; CC, art. 1.225; Lei nº 6.015/1973, art. 213, §10.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 2.130.801/RJ, Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues, 1ª Turma, j. 12.05.2026, DJe 15.05.2026; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0078494-97.2025.8.19.0000, Rel. Des. Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho, 19ª Câmara de Direito Privado, j. 30.10.2025.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento nº 0036733-52.2026.8.19.0000 interposto por Ricardo Luiz Paranhos de Macedo Pimentel, figurando como agravado, Condomínio Fazenda das Roseiras.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (Antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça Estado do Rio de Janeiro em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de tutela antecipada recursal interposto contra a decisão interlocutória saneadora proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Regional de Itaipava da Comarca de Petrópolis, na ação de usucapião extraordinária (processo originário nº 0002171-18.2019.8.19.0079) ajuizada por Ricardo Luiz Paranhos de Macedo Pimentel, em face de Rosagro Empreendimentos Imobiliário Ltda, objetivando o reconhecimento do domínio e propriedade do imóvel sito à margem da Rodovia BR 040, no KM 47,5, Distrito de Pedro do Rio, Petrópolis/RJ (Fazenda Santo Antônio das Roseiras), registrado sob matrícula 2823 do RGI.

A referida decisão afastou a alegação de ilegitimidade passiva do Condomínio Fazendas das Roseiras, confinante, suscitada pelo autor em réplica, nos seguintes termos: (i.e. 001532 dos autos originários)

“(...) Retornando os autos da instância revisora, cumprido o acórdão proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que anulou a sentença de improcedência liminar e determinou o prosseguimento do feito com instrução probatória, e ultimadas as citações dos confrontantes e das Fazendas Públicas, passa-se ao saneamento do processo.

I - DAS PRELIMINARES

Da exclusão da Igreja Batista de Corrêas e inclusão da Igreja Batista Central de Petrópolis

Já deferido em decisão anterior. Ratifica-se a exclusão da Igreja Batista de Corrêas do polo passivo e a inclusão da Igreja Batista Central de Petrópolis como confrontante, a qual, devidamente citada, informou não possuir imóvel na localidade e requereu sua exclusão do polo passivo. Defere-se o pedido, determinando-se sua exclusão definitiva da lide, por ausência de interesse processual.

1.2. Da ilegitimidade passiva do Condomínio Fazenda das Roseiras

O autor, em réplica, suscitou a ilegitimidade passiva do Condomínio Fazenda das Roseiras. A questão, contudo, não comporta acolhimento neste momento. Nas ações de usucapião, a citação dos confrontantes é exigência legal prevista no art. 246, §3º, do CPC e no art. 259, I, do mesmo diploma, sendo indispensável para que a sentença produza efeitos erga omnes. A condição de confrontante é suficiente para legitimar a participação no polo passivo, independentemente de qualquer relação jurídica com o imóvel usucapiendo. Rejeita-se, portanto, a preliminar.

(...)

2.1. Da regularidade processual

O processo está regularmente constituído. As partes são representadas por advogados regularmente habilitados. Não há

vícios processuais insanáveis. O feito está apto ao prosseguimento. (...)”

Recurso de Agravo de Instrumento interposto pela parte autora, objetivando a reforma parcial da decisão agravada no tocante à rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva do agravado, Condomínio Fazenda das Roseiras, arguida em réplica à contestação. Subsidiariamente, requer a limitação da atuação do agravado às matérias concernentes à sua condição de confrontante.

Alega que o agravado figura apenas como confrontante do imóvel usucapiendo, *“não possuindo qualquer direito real, domínio ou pretensão possessória sobre o imóvel objeto da demanda”*, e que atua com o intuito de *“tumultuar o processo de origem”*, aduzindo possuir direito sobre o imóvel objeto da lide na condição de credor da penhora gravada na matrícula do imóvel desde o ano de 1999, data anterior ao ajuizamento da ação de usucapião.

Sustenta a necessidade da limitação da atuação do agravado nos autos, uma vez que, ao longo do processo, apresentou manifestações desconexas do momento processual e com alegações incompatíveis com a sua condição de confrontante do imóvel objeto da usucapião, bem como criou *“debates paralelos completamente estranhos ao objeto da ação de usucapião”*, além de buscar rediscutir assuntos já decididos pelo Juízo de origem e requerer a juntada de documentos extemporâneos.

Ressalta que, sob o argumento de afastar o reconhecimento da usucapião em favor do agravante, o condomínio agravado suscita um contrato de arrendamento declarado ineficaz no bojo do processo judicial (nº 0015878-48.2012.8.19.0063).

Assim, requer a exclusão do *“Condomínio Agravado do polo passivo da demanda ou, subsidiariamente, limitar sua atuação processual estritamente à condição de confrontante, impedindo que continue ampliando artificialmente a controvérsia e tumultuando o regular desenvolvimento da ação originária”*.

Por fim, requer a concessão da tutela antecipada recursal, sob o argumento de que *“a probabilidade do direito decorre da manifesta ausência de legitimidade do Condomínio Agravado para atuar como réu na ação de usucapião,*

uma vez que inexistente qualquer direito real, domínio, posse ou interpenetração possessória sobre o imóvel usucapiendo”. Acrescenta que o tumulto processual causado pelo agravado configura o risco de dano grave ou irreparável ao deslinde da lide, bem como a ausência de irreversibilidade da medida.

Decisão proferida por esta Relatoria indeferindo o pedido de tutela antecipada recursal (i.e. 000027).

Contrarrazões apresentadas pelo agravado, pugnando, preliminarmente, o não conhecimento do recurso, na forma do art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil, por não preencher os requisitos do art. 1.016 do mesmo diploma processual, notadamente os incisos I e IV, que estabelecem, respectivamente, que a petição do recurso deve conter o nome não somente das partes, mas também de seus advogados, com o endereço completo. No mérito, sustenta a sua legitimidade passiva como terceiro interessado e credor de penhora judicial, bem como a ausência dos requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária em favor do agravante. Em suma, pugna pelo desprovimento do recurso.

É o relatório. Passo ao Voto.

Dos requisitos de admissibilidade recursal

A parte agravada postula o não conhecimento do recurso pela ausência de atendimento aos requisitos previstos no art. 1.016, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, uma vez que o réu nos autos principais, Rosagro Empreendimentos Imobiliários Ltda não faz parte do polo passivo deste recurso.

Não lhe assiste razão, contudo.

Ao analisar a peça de interposição recursal, verifica-se a questão versa sobre a legitimidade passiva e os limites de atuação do confrontante Condomínio Fazenda das Roseiras, sem qualquer discussão quanto ao preenchimento dos requisitos da usucapião, objeto da ação principal.

Nesse caso, em razão da limitação do objeto recursal, que diz respeito apenas ao Condomínio Fazenda das Roseiras, os patronos se encontram devidamente qualificados nas razões recursais (Drs. Lindolpho Moraes Marinho (OAB/RJ nº 4.730)

e Eduardo Varanda Dunley (OAB/RJ nº 88.453), com endereço profissional à Rua 16 de Março, nº 158, grupo 1003/04, Centro, Petrópolis/RJ), foram devidamente intimados, conforme certidão de i.e. 000033, e apresentaram as contrarrazões ora analisadas. Portanto, não se vislumbra qualquer prejuízo apto a ensejar o não conhecimento do recurso.

Pelo exposto, o recurso deve ser conhecido, eis que satisfeitos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, razão pela qual **passa-se à análise do mérito.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de tutela antecipada recursal, interposto em face de decisão interlocutória que afastou a preliminar de ilegitimidade passiva do confinante, ora agravado, bem como distribuiu o ônus da prova nos termos do art. 373, *caput*, do Código de Processo Civil.

Insurgência do autor objetivando a reforma da referida decisão para que seja reconhecida a ilegitimidade do agravado ou, subsidiariamente, a limitação dos seus atos processuais à condição de confinante.

O recurso merece parcial provimento.

As questões em discussão consistem em analisar a legitimidade passiva do agravado, na condição de confrontante do imóvel usucapiendo, bem como a possibilidade limitar a sua atuação nos autos, caso seja reconhecida a sua legitimidade.

Não se vislumbra equívoco na decisão interlocutória que afastou a alegação de ilegitimidade passiva do agravado, na condição de proprietário do imóvel confinante, pois devidamente fundamentada no seu interesse jurídico à demarcação e aos limites de sua própria propriedade em relação ao imóvel usucapiendo.

Como cediço, confinante é o prédio vizinho ao do imóvel objeto da usucapião. O confrontante, por sua vez, se refere ao proprietário do imóvel confinante, nos termos do art. 213, parágrafo 10, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), “*entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos (...)*”.

Embora haja entendimento jurisprudencial no sentido de ser dispensável a participação do confrontante que não possua direito real sobre o imóvel¹, a obrigatoriedade da intimação dos confrontantes é estabelecida no art. 246, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, ao dispor que “na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada”.

No caso dos autos, de acordo com a planta de situação do imóvel objeto da usucapião (i.e. 1025), o condomínio agravado é confinante/confrontante ao imóvel usucapiendo, razão pela qual deve ser mantida a sua legitimidade *ad causam*, ante a presença de interesse jurídico.

Assim, o recurso não merece ser provido neste ponto.

Todavia, melhor sorte assiste ao agravante quanto ao pedido de limitação da atuação do agravado à sua condição de confrontante na ação originária.

Os limites da atuação dos confrontantes na ação de usucapião restringe-se à defesa dos limites de seu próprio terreno, abrangendo a discussão sobre invasão de divisa ou sobreposição de áreas. Em regra, não lhes é permitido defender o direito do proprietário original ou apontar vícios genéricos da posse que não afetem a sua própria divisa, hipóteses que configurariam o interesse jurídico sobre o objeto principal do imóvel.

Nesse sentido, Superior Tribunal de Justiça²:

*"No tocante ao confrontante, apesar de amplamente recomendável, a falta de citação não acarretará, por si, causa de irremediável nulidade da sentença (...) notadamente pela **finalidade de seu chamamento - delimitar a área usucapienda, evitando, assim, eventual invasão indevida dos terrenos vizinhos** (...)." (grifos nossos)*

O agravado sustenta sua legitimidade para atuar nos autos da ação de usucapião não apenas como confrontante do imóvel, mas também como terceiro

¹ (REsp n. 1.432.579/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/10/2017, DJe de 23/11/2017.)

² (REsp n. 1.432.579/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/10/2017, DJe de 23/11/2017.)

interessado na preservação da garantia de recebimento do crédito originado no processo de nº 0000262-24.1998.8.19.0063, ajuizado em face do réu (Rosagro), o qual ocasionou a anotação da penhora na matrícula do imóvel usucapiendo.

Contudo, a referida penhora, por sua natureza processual, não transfere a propriedade nem confere posse ou domínio útil sobre o imóvel. Trata-se de medida voltada à garantia da execução, sem aptidão de conceder ao exequente qualquer direito real sobre o bem penhorado, nos termos do art. 1.225 do Código Civil.

Em outras palavras, a averbação da penhora na matrícula do imóvel não faz surgir, por si só, um direito real de garantia em favor do credor, mas outorga a este o direito de preferência processual sobre o valor de eventual alienação do bem. A finalidade da averbação é tão somente tornar o ato oponível a terceiros.

No caso dos autos, o agravado possui interesse em receber o seu crédito por ter vencido o réu (Rosagro) em outra demanda judicial, tratando-se, assim, de interesse meramente econômico e não jurídico a ensejar o seu enquadramento na figura do terceiro interessado, nos termos dos artigos 119 e 996, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil:

“Art. 119. Pendendo causa entre 2 (duas) ou mais pessoas, o terceiro juridicamente interessado em que a sentença seja favorável a uma delas poderá intervir no processo para assisti-la.” (grifos nossos)

“Art. 996. O recurso pode ser interposto pela parte vencida, pelo terceiro prejudicado e pelo Ministério Público, como parte ou como fiscal da ordem jurídica.”

Parágrafo único. Cumpre ao terceiro demonstrar a possibilidade de a decisão sobre a relação jurídica submetida à apreciação judicial atingir direito de que se afirme titular ou que possa discutir em juízo como substituto processual.” (grifos nossos)

Nesse sentido, é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça³, ao dispor que *“a intervenção de terceiro, na modalidade de Assistente Simples, exige a demonstração do interesse jurídico, aferível pela potencialidade do provimento jurisdicional causar prejuízo juridicamente relevante ao direito daquele que pretende intervir, não bastando o mero interesse econômico, moral ou corporativo”*.

Conclui-se, portanto, que o direito de crédito (direito pessoal) do confrontante contra o proprietário registral não se confunde com direito real de propriedade.

Embora a usucapião seja forma de aquisição originária da propriedade, o que significa que o imóvel é adquirido livre de ônus ou obrigações anteriores do antigo proprietário, ocasionando a perda da garantia do recebimento do crédito por esta via, o credor deve buscar a via própria e autônoma contra o verdadeiro devedor, sendo inviável usar a ação de usucapião como sucedâneo de penhora ou meio de cobrança.

Nesse sentido, precedente desta Corte:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PEDIDO DE INTERVENÇÃO COMO TERCEIRO INTERESSADO. PENHORA SOBRE O IMÓVEL USUCAPIENDO. DECISÃO A QUO QUE DETERMINOU O DESENTRANHAMENTO DE PEÇAS DE TERCEIRO NÃO INTEGRANTE DA LIDE. CONFIRMAÇÃO 1. Recurso de terceiro que objetiva a reforma da decisão que indeferiu sua intervenção no processo de usucapião e determinou a exclusão de suas manifestações. 2. Alegação de que é exequente em ação trabalhista com penhora averbada sobre o imóvel objeto da usucapião. Defesa de que a ação possessória seria arbil para burlar a execução. Pretensão de ser admitido como assistente simples. 3. Inexistência de relação jurídica direta com o bem usucapiendo. **Penhora em processo judicial diverso não gera direito real ou titularidade jurídica sobre o imóvel, revelando-se interesse meramente patrimonial.** 4. Aplicação do art. 119 do CPC. Art. 996, parágrafo único, do CPC. 5. Desprovisionamento do recurso.”*

³ (AgInt no MS n. 15.828/DF, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 14/12/2016, DJe de 19/12/2016).

(0078494-97.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO.
Des(a). LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO -
Julgamento: 30/10/2025 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO
PRIVADO (ANTIGA 25ª CÂMARA CÍVEL)) (grifos nossos)

Por fim, não subsiste, neste momento processual, a alegação de conluio fraudulento entre o autor e o réu da ação originária. O Superior Tribunal de Justiça, recentemente, firmou o entendimento de que, como a usucapião independe da vontade do antigo dono e decorre do cumprimento da função social da posse, se mostra, *ab initio*, juridicamente inviável certificar a alegada fraude à execução por meio de usucapião, a saber:

*“DIREITO TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR USUCAPIÃO. FRAUDE À EXECUÇÃO. RECURSO PROVIDO. 1. Embargos de terceiro opostos pela recorrente com a finalidade de desconstituir a penhora incidente sobre imóvel adquirido por usucapião. 2. A questão em discussão consiste em saber se a presunção de fraude à execução prevista no art. 185 do CTN é aplicável à aquisição originária de propriedade por usucapião, especialmente quando o registro da sentença de usucapião ocorre em data posterior à penhora do imóvel. 3. **A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, distinta da aquisição derivada, e não pressupõe acordo de vontades entre o proprietário anterior e o usucapiente.** 4. A sentença que reconhece a usucapião possui natureza jurídica meramente declaratória, atribuindo a propriedade ao usucapiente com efeitos *ex tunc*, desde a consumação da prescrição aquisitiva. 5. O registro da sentença de usucapião no cartório de imóveis não possui eficácia constitutiva, sendo apenas um ato de publicidade e regularização do título. 6. **O art. 185 do CTN não se aplica à usucapião, pois sua incidência pressupõe alienação ou oneração de bens, o que não ocorre na aquisição originária por usucapião.** 7. A aplicação do art. 185 do CTN à usucapião ampliaria indevidamente sua hipótese de incidência, contrariando os contornos do instituto da usucapião definidos pelo direito privado. 8. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece que a usucapião é apta a superar gravames e ônus existentes sobre o imóvel, sendo distinta da aquisição derivada, que mantém eventuais*

vícios e gravames. 9. Recurso especial provido para desconstituir a penhora incidente sobre o imóvel do recorrente.

(REsp n. 2.130.801/RJ, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 12/5/2026, DJEN de 15/5/2026.) (grifos nossos)

Assim, por figurar a condição de confrontante, a atuação do agravado está limitada à defesa dos limites de seu próprio terreno, abrangendo a discussão sobre invasão de divisa ou sobreposição de áreas.

Contudo, cumpre destacar que, para fins de efetividade processual e segurança jurídica, a limitação deve operar efeitos a partir do trânsito em julgado do presente acórdão.

Pelo exposto, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** para restringir a atuação do agravado confrontante à discussão atinente à defesa dos limites de seu próprio terreno, abrangendo a discussão sobre invasão de divisa ou sobreposição de áreas.

Rio de Janeiro, na data do julgamento.

Desembargadora Regina Helena Fábregas Ferreira
Relatora