

Compradores de imóvel devem ser citados em ação contra usucapião

30/12/2022

O comprador de imóvel usucapido — ou seja, objeto de sentença procedente em ação de usucapião —, na condição de sucessor do usucapiente, deve integrar o polo passivo da ação rescisória ajuizada contra a sentença de usucapião. Esse foi o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao anular uma ação rescisória e restabelecer a usucapião.

Ivan Kruk



Casal que apelou ao STJ era sucessor legítimo dos usucapientes^{Ivan Kruk}

Após o reconhecimento judicial da usucapião, os vencedores do processo (usucapientes) transferiram o imóvel a outras duas pessoas, que, por sua vez, o venderam a um casal.

Mais tarde, os herdeiros da parte perdedora da ação de usucapião ajuizaram ação rescisória contra a sentença. O Tribunal de Justiça de São Paulo julgou a ação procedente e garantiu aos autores a posse do imóvel.

O casal, então, ajuizou ação declaratória de nulidade por falta de citação na rescisória. O TJ-SP, no entanto, entendeu que eles estavam cientes do processo, pois tomaram conhecimento da demanda no momento da imissão na posse. Houve recurso especial ao STJ.

"Se têm legítimo interesse para discutir e reivindicar direitos sobre dito bem imóvel, deveriam ter sido incluídos no polo passivo da ação rescisória que veio a anular a sentença de usucapião", esclareceu o ministro Moura Ribeiro, relator do caso.

Apesar de não ter integrado o processo originário de usucapião, o casal deveria ter sido citado na demanda rescisória, pois eram os sucessores legítimos dos usucapientes na posse sobre o imóvel usucapido.

O magistrado lembrou que, conforme a [jurisprudência](#) da corte, todos aqueles atingidos diretamente pelo resultado da ação rescisória têm legitimidade passiva para a demanda, e não apenas aqueles que foram parte no processo original.

"No caso, à evidência, estão inevitavelmente vinculados à decisão rescindenda, bastando ver que o acórdão proferido na ação rescisória repercute e retira o bem por eles adquirido, afetando assim o seu patrimônio. Por conseguinte, não é lógico, nem muito menos justo, que sejam afetados sem ao menos terem oportunidade de opor seus eventuais direitos", concluiu o ministro. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp. 1.938.743

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-dez-30/compradores-imovel-citados-acao-usucapiao/>