

Recibo de compra e venda pode ser reconhecido como justo título em usucapião ordinária, decide STJ



Decisão unânime amplia interpretação do requisito legal e reforça direito à propriedade com base na intenção das partes.

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por unanimidade, que o recibo de compra e venda de imóvel pode ser considerado justo título, possibilitando o reconhecimento da usucapião ordinária, conforme previsto no artigo 1.242 do Código Civil. O entendimento amplia a interpretação do requisito legal ao admitir documentos que comprovem a intenção inequívoca de transferência da propriedade.

O caso teve origem em ação ajuizada por uma mulher que alegou ser possuidora de um imóvel adquirido em 2014, comprovado por recibo de compra e venda. Segundo ela, a posse foi exercida de forma mansa, pacífica e ininterrupta por mais de sete anos, além de ter fixado residência no local, preenchendo os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião.

Em instância anterior, o Tribunal de Justiça de Sergipe (TJSE) havia negado o pedido, sob o argumento de que o recibo, por si só, não atenderia ao conceito de justo título — elemento indispensável para a modalidade de usucapião ordinária.

Relatora do recurso no STJ, a ministra Nancy Andrighi destacou que a ação de usucapião tem caráter declaratório, ou seja, reconhece um direito de propriedade já adquirido a partir do cumprimento dos requisitos legais. Segundo ela, o registro da sentença apenas formaliza uma situação já consolidada.

A magistrada explicou que, na usucapião ordinária, exige-se a posse contínua, mansa e pacífica por dez anos, além da presença de justo título e boa-fé. O prazo pode ser reduzido para cinco anos em situações específicas, como quando há aquisição onerosa com base em registro posteriormente cancelado, desde que o imóvel seja utilizado para moradia ou receba investimentos de interesse social e econômico.

Nancy Andrighi também ressaltou que o conceito de justo título não deve se limitar a documentos formalmente perfeitos. Para a ministra, é necessário considerar instrumentos que, mesmo sem cumprir todas as exigências legais de transferência, demonstrem claramente a intenção das partes, em consonância com a função social da propriedade e o direito fundamental à moradia.

Ao dar provimento ao recurso, a Terceira Turma concluiu que o recibo de compra e venda, embora não constitua prova plena de transferência por si só, pode ser aceito como elemento válido para caracterizar o justo título, desde que acompanhado de outros requisitos legais.

Foto: Divulgação

<https://www.jornalpanfletus.com.br/noticia/8135/recibo-de-compra-e-venda-pode-ser-reconhecido-como-justo-titulo-em-usucapiao-ordinaria-decide-s-tj-em-06/05/2026-12:19>