



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2215421 - SE(2024/0459365-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARIA DO CARMO ANDRADE DOS ANJOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SERGIPE
RECORRIDO : RÉUS INCERTOS E DESCONHECIDOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. MODALIDADE ORDINÁRIA. ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL. JUSTO TÍTULO. DEMONSTRAÇÃO. RECIBO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de usucapião ordinária ajuizada em 27/7/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/7/2024 e concluso ao gabinete em 1º/12/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em definir se o recibo de compra e venda do imóvel constitui justo título apto a ensejar a aquisição originária do imóvel na modalidade de usucapião prevista no artigo 1.242 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Na ação de usucapião, busca-se tutela jurisdicional de natureza eminentemente declaratória, correspondente à declaração do direito ao domínio, já adquirido mediante a implementação dos requisitos legais para tanto, à qual se soma um elemento constitutivo, o registro da sentença, que se limita a declarar o direito em caso de procedência do pedido.

4. A parte usucapiante adquire o direito no momento da implementação dos requisitos legalmente previstos para a respectiva modalidade de usucapião.

5. O reconhecimento da usucapião ordinária exige a presença dos seguintes requisitos: o exercício da posse mansa e pacífica pelo prazo de mais de dez anos, a existência de justo título e de boa-fé, nos termos do artigo 1.242, *caput*, do CC. O prazo é reduzido para cinco anos se, cumulativamente, houver o preenchimento dos requisitos previstos no parágrafo único do mencionado artigo.

6. A previsão legal atinente ao requisito do justo título deve ser objeto de interpretação extensiva, de modo a abranger os elementos que, embora esteja ausente a regularidade formal, permitam concluir que houve a intenção de transferência da propriedade. Isso está em consonância com a própria finalidade do instituto da usucapião ordinária enquanto concretização da função social da propriedade e do direito fundamental social à moradia.

7. O recibo de compra e venda do imóvel basta para o preenchimento do requisito do justo título.

8. Na hipótese, sendo incontroversos os fatos subjacentes à pretensão e afastado o óbice reconhecido pelo Tribunal de origem, deve ser dado provimento ao recurso especial, declarando-se a prescrição aquisitiva em favor da recorrente.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de março de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2215421 - SE(2024/0459365-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARIA DO CARMO ANDRADE DOS ANJOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SERGIPE
RECORRIDO : RÉUS INCERTOS E DESCONHECIDOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. MODALIDADE ORDINÁRIA. ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL. JUSTO TÍTULO. DEMONSTRAÇÃO. RECIBO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de usucapião ordinária ajuizada em 27/7/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/7/2024 e concluso ao gabinete em 1º/12/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em definir se o recibo de compra e venda do imóvel constitui justo título apto a ensejar a aquisição originária do imóvel na modalidade de usucapião prevista no artigo 1.242 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Na ação de usucapião, busca-se tutela jurisdicional de natureza eminentemente declaratória, correspondente à declaração do direito ao domínio, já adquirido mediante a implementação dos requisitos legais para tanto, à qual se soma um elemento constitutivo, o registro da sentença, que se limita a declarar o direito em caso de procedência do pedido.

4. A parte usucapiante adquire o direito no momento da implementação dos requisitos legalmente previstos para a respectiva modalidade de usucapião.

5. O reconhecimento da usucapião ordinária exige a presença dos seguintes requisitos: o exercício da posse mansa e pacífica pelo prazo de mais de dez anos, a existência de justo título e de boa-fé, nos termos do artigo 1.242, *caput*, do CC. O prazo é reduzido para cinco anos se, cumulativamente, houver o preenchimento dos requisitos previstos no parágrafo único do mencionado artigo.

6. A previsão legal atinente ao requisito do justo título deve ser objeto de interpretação extensiva, de modo a abranger os elementos que, embora esteja ausente a regularidade formal, permitam concluir que houve a intenção de transferência da propriedade. Isso está em consonância com a própria finalidade do instituto da usucapião ordinária enquanto concretização da função social da propriedade e do direito fundamental social à moradia.

7. O recibo de compra e venda do imóvel basta para o preenchimento do requisito do justo título.

8. Na hipótese, sendo incontroversos os fatos subjacentes à pretensão e afastado o óbice reconhecido pelo Tribunal de origem, deve ser dado provimento ao recurso especial, declarando-se a prescrição aquisitiva em favor da recorrente.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por MARIA DO CARMO ANDRADE DOS ANJOS, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 26/7/2024.

Concluso ao gabinete em: 1º/12/2025.

Ação: de usucapião ordinária, ajuizada pela ora recorrente a RÉUS INCERTOS E DESCONHECIDOS.

Sentença: de improcedência dos pedidos formulados na petição inicial.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela ora recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA - INEXISTENCIA DE JUSTO TÍTULO – O MERO RECIBO DE COMPRA E VENDA NÃO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE JUSTO TÍTULO – REQUISITO DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA NÃO PREENCHIDO - IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIR O BEM - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO - DECISÃO UNÂNIME. (e-STJ fls. 251-253).

Recurso especial: alega violação do artigo 1.242 do CC. Sustenta que, na hipótese de usucapião ordinária, quando inexistente registro do imóvel em nome de terceiros, é necessário interpretar de forma ampla o conceito de justo título, de modo a abranger o recibo de compra e venda, que materializa a intenção inequívoca de transmissão da propriedade. Assinala que, do contrário, o excesso de formalidades impedirá a regularização da situação do imóvel pelo possuidor que cumpriu os requisitos para a usucapião. Argumenta com o direito fundamental social à moradia. Pede o provimento do recurso, "reformando o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça [...] para reconhecer que, na usucapião ordinária, inexistindo terceiros registrados no imóvel, o recibo de compra e venda se enquadra no conceito de justo título, nos termos do art. 1.242 do Código Civil, declarando, assim, a usucapião ordinária em favor da recorrente." (e-STJ fls. 258-269).

Juízo de admissibilidade: o TJ/SE não admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 284-289).

Decisão unipessoal: após a interposição de agravo em recurso especial pela recorrente, houve, por esta Relatora, a determinação de autuação do agravo como recurso especial, "para melhor exame da matéria em debate, sem prejuízo de futuro reexame dos pressupostos de admissibilidade recursal." (e-STJ fl. 327).

Parecer do MPF: devidamente intimado, o órgão ministerial deixou de exarar parecer (e-STJ fls. 337-340).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em definir se o recibo de compra e venda do imóvel constitui justo título para a aquisição originária do imóvel na modalidade de usucapião prevista no artigo 1.242 do CC.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação de usucapião ordinária ajuizada por MARIA DO CARMO ANDRADE DOS ANJOS em 27/7/2021. Na petição inicial, narrou a demandante ser possuidora do imóvel situado à Travessa B, Loteamento Jardim Altamira, n.º 216, casa n.º 2, Bairro Cidade Nova, em Aracaju/SE, com área total de 157,52 m², que foi por ela adquirido em 9/6/2014, circunstância demonstrada por recibo de compra e venda do aludido bem. Por ter estabelecido sua residência na área, ocupando-a de forma mansa e pacífica há mais de sete anos ao tempo do ajuizamento da ação, e por possuir justo título que demonstra que o bem foi adquirido onerosamente, requereu a autora o reconhecimento da usucapião ordinária, nos termos do artigo 1.242 do CC.

2. Não houve contestação, de modo que o juízo de primeiro grau julgou antecipadamente a lide. A sentença foi de improcedência, fundamentada na ausência de justo título.

3. O Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe negou provimento à apelação interposta pela demandante, mantendo a sentença em sua íntegra.

4. Houve, então, a interposição do recurso especial ora em exame.

2. DO JUSTO TÍTULO COMO REQUISITO PARA A USUCAPIÃO ORDINÁRIA

5. Acerca da ação de usucapião, assinala Pontes de Miranda: "A ação de usucapião, que se não confunde com a *Publiciana actio*, é ação declarativa, com elemento eventual (necessário, em se tratando de imóvel) do registro da sentença, efeito constitutivo que erradamente se tem querido exagerar. [...] Compete ao possuidor que satisfaça os pressupostos de direito material [...] para a aquisição do domínio [...]. A sentença que julga procedente o pedido transcreve-se no registro de imóveis mediante mandado [...]" (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. t. XI. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 118).

6. Trata-se, portanto, de procedimento no qual se busca tutela jurisdicional de natureza eminentemente declaratória (correspondente à declaração do direito ao domínio, já adquirido mediante a implementação dos requisitos legais para tanto), acrescido de um elemento constitutivo, o registro da sentença que, em caso de procedência do pedido, se limita a declarar o direito.

7. A Súmula 237 do STF, segundo a qual "o usucapião pode ser arguido em defesa", evidencia que o direito do usucapiente já existe desde o momento em que se consuma o preenchimento dos requisitos atinentes ao lapso temporal e à posse qualificada, restando apenas declará-lo.

8. Na ação de usucapião que tem por objeto bem imóvel, o essencial corresponde à prova da posse qualificada pelo lapso temporal exigido em lei para a respectiva modalidade de usucapião.

9. Uma dessas modalidades encontra-se prevista no artigo 1.242, *caput* e parágrafo único do CC, cuja redação é a seguinte:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

10. Trata-se da chamada "usucapião ordinária", espécie de aquisição originária do direito de propriedade de bem imóvel, cujo reconhecimento exige a presença dos seguintes requisitos: o exercício da posse mansa e pacífica pelo prazo de mais de dez anos, a existência de justo título e de boa-fé, nos termos do artigo 1.242, *caput*, do CC. O prazo é reduzido para cinco anos se, cumulativamente, houver o preenchimento dos requisitos previstos no parágrafo único do mencionado artigo.

11. Por "justo título", entende-se o instrumento que, em tese, mostra-se formalmente apto à transferência da propriedade, ainda que, em verdade, ostente algum defeito grave que o torne inoperante. Nesse sentido, Cristiano Chaves leciona que justo título é o "[...] instrumento que conduz um possuidor a iludir-se, por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição [...] é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial [...] Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer

pessoa normalmente cautelosa a incidir em equívoco sobre sua real situação perante a coisa [...]" (CHAVES, Cristiano. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 292).

12. O título tendente a ensejar o reconhecimento da prescrição aquisitiva não é documento em si mesmo considerado, mas, isto sim, o fundamento do direito. Do contrário, exigindo-se que o justo título fosse o documento idôneo para transmitir a propriedade imóvel, a usucapião ordinária seria um instituto absolutamente supérfluo, uma vez que implicaria a aquisição de propriedade já anteriormente adquirida pelo mesmo interessado.

13. Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior entende que por "[...] justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda *a non domino*), não produz tal efeito jurídico [...]", sendo que tal "[...] ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse (*'cum animo domini'*) [...]" (REsp 652.449/SP, Terceira Turma, DJe 23/3/2010).

14. De qualquer modo, é necessário que a previsão legal atinente ao requisito do justo título para a usucapião ordinária seja objeto de interpretação extensiva, de modo a abranger os elementos que, embora ausente a regularidade formal, permitam concluir que houve a intenção de transferência da propriedade. Isso está em consonância com a própria finalidade do instituto, voltado a concretizar a função social da propriedade e o direito fundamental social à moradia.

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

15. Na hipótese, assim decidiu o TJ/SE:

Como relatado, trata-se de Apelação Cível interposta por MARIA DO CARMO ANDRADE DOS ANJOS, em face da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível de Aracaju que, nos autos da Ação de Usucapião Ordinário (processo nº 202110200875), julgou improcedente o pedido autoral.

Na esteira da fundamentação da sentença, a autora não demonstrou a existência de justo título, motivo pelo qual, a ação fora julgada improcedente.

É de ser mantida a sentença fustigada. Explico.

É de bom alvitre ressaltar que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, e de outros direitos reais, mediante a qual o interessado poderá adquirir o domínio do bem quando cumpridos os requisitos legais estabelecidos.

A aquisição da propriedade imóvel por usucapião, na modalidade ordinária, requer posse contínua e incontestada, por dez anos, desde que possua justo título e de boa-fé (artigo 1.242 do Código Civil). De acordo com o artigo mencionado, o primeiro requisito para configuração da prescrição aquisitiva é o justo título.

[...]

No caso dos autos, verifico que a parte autora anexou à petição inicial o recibo de compra e venda de fl. 18, a fim de demonstrar que adquiriu nos idos de 2014, da Sra. Tania Maria Santos um imóvel situado na Travessa B, Loteamento Jardim Altamira, nº 216, casa 2, Bairro Cidade Nova, Aracaju/SE, pelo qual pagou o montante de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), defendendo, pois, que tal documento constitui justo título.

A meu juízo, o mero recibo de compra e venda não se enquadra no conceito de justo título.

Isto porque, como se sabe, tem justo título para posse aquele que passa a ocupar um imóvel, com ânimo de dono, em razão de um contrato de promessa de compra e venda celebrado com aquele que detinha a titularidade do domínio ou com aquele que também era titular de uma promessa de compra e venda registrada, hipóteses não verificadas nos autos. (e-STJ fls. 252-253).

16. Em que pese a respeitável fundamentação declinada no acórdão proferido pelo Tribunal de origem, a hipótese dos autos comporta solução diversa.

17. O recibo de compra e venda é suficiente para demonstrar a aquisição, de forma onerosa, do imóvel pela recorrente, de modo que pode ser enquadrado no conceito de justo título para fins de reconhecimento da usucapião em sua modalidade ordinária.

18. Como já mencionado neste voto, o "justo título" não se limita à documentação, formalmente regular, da transferência da propriedade. Se assim fosse, a usucapião ordinária converter-se-ia em instituto supérfluo, uma vez que a parte poderia regularizar a situação do imóvel por outros meios, como a adjudicação compulsória, por exemplo.

19. O justo título deve ser interpretado de forma ampla, de modo a abranger elementos que permitam concluir pela existência do intento de transmissão da propriedade. O recibo de compra e venda do imóvel, embora pareça insuficiente quando isoladamente considerado, pode servir para a sua demonstração.

20. Assim, considerando o lapso temporal decorrido entre a aquisição do imóvel pela recorrente e a interposição do recurso especial (mais de dez anos) e sendo incontroversos os fatos subjacentes à pretensão que dizem respeito às características da posse por ela exercida, deve ser dado provimento ao recurso especial, reconhecendo-se a prescrição aquisitiva em seu favor.

21. Ressalva-se, evidentemente, a possibilidade de que eventuais direitos de terceiros sobre o imóvel sejam resguardados por meio de ação própria.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, de modo a declarar a aquisição originária do imóvel mediante usucapião pela recorrente.

Invertidos os ônus da sucumbência fixados na origem. Sem honorários recursais diante do provimento do recurso especial.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0459365-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.215.421 / SE

Números Origem: 00381799520218250001 202110200875 202400819590

PAUTA: 10/03/2026

JULGADO: 10/03/2026

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA DO CARMO ANDRADE DOS ANJOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SERGIPE
RECORRIDO : RÉUS INCERTOS E DESCONHECIDOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Ordinária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.