

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026
(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre o recibo e o instrumento particular de compra e venda de imóvel como aptos à caracterização de justo título para fins de usucapião ordinária.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para estabelecer que o recibo ou instrumento particular de compra e venda de imóvel poderá caracterizar justo título para fins de usucapião ordinária prevista no art. 1.242.

Art. 2º: O art. 1.242 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o parágrafo único como § 1º:

Art. 1.242.....

§ 1º 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.

§ 2º Considera-se apto à caracterização de justo título, para os fins deste artigo, o recibo ou instrumento particular de compra e venda de imóvel que demonstre negócio jurídico idôneo à transmissão da posse e evidencie a boa-fé do possuidor, ainda que desacompanhado de escritura pública ou registro imobiliário." (NR)

Art. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO



O presente Projeto de Lei tem por objetivo conferir maior segurança jurídica às relações possessórias decorrentes de contratos informais de compra e venda de imóveis, reconhecendo expressamente que o recibo ou instrumento particular de compra e venda pode caracterizar justo título para fins de usucapião ordinária prevista no art. 1.242 do Código Civil.

A realidade social e imobiliária brasileira demonstra que milhões de cidadãos exercem posse legítima sobre imóveis adquiridos mediante contratos particulares, recibos, cessões possessórias ou instrumentos informais de aquisição, especialmente em áreas urbanas periféricas, imóveis antigos, loteamentos irregulares e propriedades de menor valor econômico.

Em inúmeros casos, embora exista negócio jurídico legítimo entre as partes e efetiva transferência da posse, a ausência de escritura pública ou de registro imobiliário impede a regularização formal da propriedade, gerando insegurança jurídica e dificultando o pleno exercício do direito à moradia e à propriedade.

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça reafirmou entendimento no sentido de que o recibo de compra e venda pode ser considerado justo título para fins de usucapião ordinária¹.

Conforme destacado em reportagem publicada pelo portal Consultor Jurídico, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça reconheceu que o recibo particular de compra e venda constitui documento apto a demonstrar a origem legítima da posse e a boa-fé do possuidor, preenchendo os requisitos necessários à caracterização do justo título previsto no art. 1.242 do Código Civil².

A decisão representa importante avanço jurisprudencial ao reconhecer que o conceito de justo título não deve ser interpretado de forma excessivamente restritiva, sobretudo em situações nas quais o possuidor demonstra ter adquirido o imóvel

¹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ.

² CONSULTOR JURÍDICO. “Recibo de compra e venda é justo título para usucapião ordinária”. Disponível em: [Consultor Jurídico](https://www.consultorjuridico.com.br/artigo/recibo-de-compra-e-venda-e-justo-titulo-para-usucapiao-ordinaria). Acesso em: 20 maio 2026.



mediante relação comercial legítima e exercido posse contínua, pacífica e de boa-fé.

Apesar disso, ainda persistem divergências interpretativas em instâncias inferiores quanto à aptidão de recibos e instrumentos particulares para caracterização do justo título, circunstância que prolonga litígios possessórios, dificulta regularizações imobiliárias e amplia a insegurança jurídica de milhares de famílias brasileiras.

A presente proposição busca justamente incorporar ao texto legal entendimento já consolidado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sem afastar a necessária análise judicial acerca da idoneidade do documento, da boa-fé do possuidor e da efetiva demonstração do negócio jurídico celebrado.

Por essa razão, o projeto não estabelece reconhecimento automático de qualquer recibo como justo título, mas prevê que tais documentos serão aptos à sua caracterização quando demonstrarem negócio jurídico idôneo à transmissão da posse e evidenciarem a boa-fé possessória.

A proposta preserva integralmente os demais requisitos legais da usucapião ordinária, especialmente a posse contínua, incontestada, exercida com ânimo de dono e pelo prazo previsto em lei.

Além disso, a medida contribui para a efetivação dos princípios constitucionais da função social da propriedade, da dignidade da pessoa humana, da segurança jurídica e do direito à moradia, favorecendo a regularização patrimonial de milhares de cidadãos que exercem posse legítima de imóveis adquiridos de boa-fé.

Dessa forma, a presente iniciativa representa importante aprimoramento do Código Civil brasileiro, alinhando o

¹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ.

² CONSULTOR JURÍDICO. “Recibo de compra e venda é justo título para usucapião ordinária”. Disponível em: [Consultor Jurídico](https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD267881993900). Acesso em: 20 maio 2026.



texto legal à realidade social e à orientação consolidada dos tribunais superiores.

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado JONAS DONIZETTE

¹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ.

² CONSULTOR JURÍDICO. “Recibo de compra e venda é justo título para usucapião ordinária”. Disponível em: [Consultor Jurídico](#). Acesso em: 20 maio 2026.

