JUSTUTOR

Questão Discursiva 03238

Pode se considerar contrato de promessa de compra e venda de título hábil à usucapião? Qual a posição do STJ?

Resposta #006935

Por: mnmiranda 12 de Janeiro de 2022 às 23:06

A usucapião ordinária prevista no art. 1.242 do Código Civil tem como requisitos a posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de 10 anos de possuidor com boa-fé e justo título.

O justo título hábil a caracterizar a usucapião ordinária é o título, o documento que em tese seria capaz de transferir a propriedade. Contudo, em razão de algum vício não possibilita a transferência da propriedade, mas caracteriza uma boa-fé na intenção de aquisição da propriedade imóvel.

O contrato de promessa de compra e venda é um contrato em que as partes se comprometem a realizar uma compra e venda, pode ser registrado ou não no cartório de registro de imóveis.

A Lei n. 6.766/1979 prevê nos arts. 25, 26 e 27 sobre o contrato de compra e venda e suas características de irretratabilidade e adjudicação compulsória. Conforme entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça o compromisso de compra e venda é documento hábil a caracterizar o justo título, uma vez que é capaz de transferir a propriedade.