

# JURISMAT

---

---

Revista Jurídica  
Número 18  
2023

### **Ficha Técnica**

Título: JURISMAT – Revista Jurídica | Law Review – N.º 18  
Director: Alberto de Sá e Mello  
Edição: Centro de Estudos Avançados em Direito Francisco Suárez (ISMAT / ULHT / ULP)  
Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes  
Rua Dr. Estêvão de Vasconcleos, 33 A  
8500-656 Portimão  
PORTUGAL

Edição on-line: <https://recil.grupolusofona.pt/>  
Catalogação: Directório Latindex – folio 24241  
Correspondência: [info@ismat.pt](mailto:info@ismat.pt)  
Capa: Eduarda de Sousa  
Data: Novembro 2023  
Impressão: ACD Print  
Tiragem: 100 exemplares  
ISSN: 2182-6900

## ÍNDICE

<b>PALAVRAS DE ABERTURA</b> .....	9
<b>ARTIGOS</b> .....	13
PAULO FERREIRA DA CUNHA Da banalidade dos tempos – Vetores da base social do tecido jurídico-político contemporâneo .....	15
ANA PAULA LOUREIRO DE SOUSA Breve itinerário do pensamento filosófico-jurídico de João Baptista Machado .....	35
TERESA LUSO SOARES O testamento romano: alguns aspectos .....	59
MARIA DOS PRAZERES BELEZA A intervenção acessória provocada pelo réu em processo civil .....	71
ANA ISABEL SOUSA MAGALHÃES GUERRA A influência e a importância das minorias nas decisões societárias.....	91
ANDRÉ INÁCIO Ódio, do discurso ao crime .....	107
JOSÉ PENIM PINHEIRO Crítica à culpa da personalidade - Contributo para o estudo da culpa na dogmática jurídico-penal .....	123
DORA LOPES FONSECA Violência doméstica: o reconhecimento jurídico da vítima – <i>Book review</i> .....	155
MIGUEL ÁNGEL ENCABO VERA El incumplimiento en la teoría general del derecho de obligaciones: breve estudio comparado en la legislación española y portuguesa .....	161
CRISTINA ALVES BRAAMCAMP SOBRAL A declaração de Cambridge e a irrefutável necessidade de atualismo do direito.....	179
CRISTINA BORGES DE PINHO Sociedade, multiculturalismo e direitos humanos (igualdade de género) .....	201

<b>ARTIGOS DE LICENCIADOS E ESTUDANTES DO CURSO DE DIREITO DO ISMAT .....</b>	<b>227</b>
<b>AFONSO DE LOUSADA</b>	
<i>Usucapio</i> no ordenamento jurídico português.....	229
<b>FÁBIO JOSÉ MARQUES COELHO</b>	
O crime de tráfico de estupefacientes – um caminho inacabado .....	243
<b>JOANA BORRALHO ENTRADAS</b>	
O direito de retirada – um direito pessoal do autor .....	271

# *Usucapio* no ordenamento jurídico português<sup>1</sup>

AFONSO DE LOUSADA \*

*“Law is an order of human behavior. An “order” is a system of rules. Law is not, as it is sometimes said, a rule. It is a set of rules having the kind of unity we understand by a system. It is impossible to grasp the nature of law if we limit our attention to the single isolated rule”*

Hans Kelsen

**Sumário:** 1. Introdução; 2. Modalidades de Usucapião; 3. Requisitos da Usucapião: 3.1. Posse; 3.2. Prazos; 3.3. Boa-fé; 3.4. Justo título; 3.5. Animus domini; 4. Procedimento para reivindicação da propriedade pelo lesado; 5. Conclusão; 5.1. Reflexão sobre a importância da usucapião e perspectivas de evolução do instituto no ordenamento jurídico português; 6. Referências bibliográficas.

**Resumo:** A *usucapio* (adquirir pelo uso), é um instituto jurídico que consta do elenco de figuras jurídicas que conduzem à constituição de Direitos Reais. Nomeadamente, a aquisição da propriedade de um bem

---

**JURISMAT**, Portimão, n.º 18, 2023, pp. 229-242.

\* Licenciado em Direito pelo Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes

<sup>1</sup> Artigo desenvolvido no âmbito da cadeira de Direito das Coisas, ano letivo de 2022/2023, Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes. Docentes: Professor Doutor Carlos Fraga & Professora Doutora Cristina Sobral

móvel ou imóvel, através da posse prolongada e ininterrupta. No nosso país, a usucapião é regulada pelo Código Civil e outras leis especiais. Para que se possa fazer aplicação da usucapião é necessário cumprir determinados requisitos, como a posse prolongada e ininterrupta do bem, o respeito aos prazos legais, a boa-fé do possuidor e o *animus domini*, ou seja, referimo-nos à intenção de ser proprietário. Este instituto demonstrou-se de relevada importância no direito português, na medida em que permitiu, e ainda permite nos dias de hoje, se bem que em menor escala, a regularização de situações onde a propriedade não está clara ou é disputada, assim como incentiva a utilização adequada dos bens e a manutenção da posse por parte dos seus titulares.

**Palavras-Chave:** Direito Civil; Direito das Coisas; Direitos Reais; Uso; Habitação; Posse; Modos de Aquisição de Direitos Reais; Usucapião; Posse.

## 1. Introdução

O instituto da usucapião é a emanção da possibilidade de constituição, facultada ao possuidor do direito real correspondente à sua posse, partindo do pressuposto que esta posse assuma determinadas características e que se tenha mantido durante determinado período temporal. Este instituto já vem previsto no nosso ordenamento jurídico desde o «Código de Seabra», onde era intitulado como “prescrição positiva ou aquisitiva”.<sup>2</sup>

Este instituto jurídico, enquanto modo de aquisição de direito de propriedade, decorrente do disposto nos artigos 1316.º e seguintes do CC, assenta fundamentalmente em quatro pressupostos, cumulativos, nomeadamente, que exista uma posse, mantida pelos prazos legais determinados nos artigos 1287.º e seguintes do Código Civil, que esta posse seja dotada de certas características, como a boa-fé, e o *animus domini* sobre a coisa possuída, e ainda que o direito real a constituir seja “usucapiável”.<sup>3</sup>

A *usucapio* no regime jurídico português encontra os seus limites nas servidões prediais não aparentes e em todos os direitos que digam respeito ao uso e habitação por parte do possuidor, conforme encontramos explanado no artigo

<sup>2</sup> CORDEIRO, António Menezes, (1997) A posse: perspectivas dogmáticas actuais, Coimbra, Almedina; pp. 129 a 139.

<sup>3</sup> CORDEIRO, António Menezes, (1997) A posse: perspectivas dogmáticas actuais, Coimbra, Almedina; pp. 129 a 139.

1293.º do CC. Ainda, a menos que exista uma inversão do título de posse, a mera detenção será um elemento excludente do instituto em análise.<sup>4</sup>

Refira-se ainda que carecemos de fazer uma distinção entre a "mera posse" e a "mera detenção". Estes conceitos são relevantes para entender o instituto da usucapião e a proteção conferida aos possuidores. A "mera posse" é o estado de facto em que uma pessoa exerce o poder de facto sobre um determinado bem, comportando-se como se fosse o verdadeiro proprietário, mesmo que não possua o título de propriedade. A mera posse é caracterizada pela existência de *animus domini*, ou seja, pela intenção de exercer o domínio sobre o bem. O possuidor de boa-fé, que acredita ser o verdadeiro proprietário, pode adquirir a propriedade por usucapião se preencher os requisitos legais.

Por outro lado, a "mera detenção" refere-se à mera detenção física ou à guarda de um bem, sem o *animus domini*. A pessoa detentora não age como se fosse o proprietário, mas apenas exerce a posse ou guarda do bem em nome de outro. A mera detenção não confere ao detentor a possibilidade de adquirir a propriedade por usucapião, conforme referimos anteriormente, pois falta o requisito do *animus domini*.

É importante destacar que, para caracterizar a posse (seja mera posse ou mera detenção), é necessário que o possuidor ou detentor exerça o controlo físico sobre o bem e tenha a intenção de agir como se fosse o seu proprietário. Esta distinção entre mera posse e mera detenção é relevante, uma a legislação atribui diferentes consequências jurídicas para cada uma delas. Enquanto a mera posse pode levar à aquisição da propriedade por usucapião, a mera detenção não possui esse efeito, a menos que exista uma inversão no título.<sup>5</sup>

Este instituto jurídico adotou no passado uma elevada importância no direito português, na medida em que permitiu, e ainda permite nos dias de hoje, se bem que em menor escala, a regularização de situações onde a propriedade não está clara ou é disputada, assim como incentiva a utilização adequada dos bens e a manutenção da posse por parte dos seus titulares.

Porém, como tudo na vida, urge uma necessidade de visão crítica quanto à utilização do instituto da *usucapio* no presente, pelo que, perguntamo-nos, por que razão veio o nosso ordenamento jurídico atribuir um direito real àquele que exerce poderes de facto sobre a coisa, durante um certo lapso de tempo,

<sup>4</sup> Cfr. AC. do STJ, 21 de outubro de 2010, Processo n.º 120/2000.S1 (NUNES, Barreto), consultável em *dgsi.pt*

<sup>5</sup> CORDEIRO, António Menezes, (1997) A posse: perspectivas dogmáticas actuais, Coimbra, Almedina; pp. 129 a 139.

retirando ou restringindo, como consequente, o direito do verdadeiro titular? Será que ainda existem, ao dia de hoje, interesses preeminentes por detrás do instituto em análise, que justifiquem as soluções explanadas nos artigos 1287.º e seguintes de Código Civil? Por fim, terá, quem faz uso da usucapião, a obrigação, ou o dever de pagar uma indemnização ao titular originário do direito?

## 2. Modalidades de Usucapião

Atenda-se, antes de mais que para que possamos invocar o instituto sobre análise neste artigo, temos de observar à pedra basilar do direito civil, a boa-fé.

Sob a égide da boa-fé, uma pessoa usa a coisa que não é sua, na ignorância que está a lesar o direito de outrem, assumindo uma posição em que a coisa está ao abandono, e nunca, desde a sua ocupação, apareceu o proprietário. É uma situação em que a posse não gera conflitos e a sua ação é reconhecida publicamente, uma posse pública e tida como "boa". Por sua vez, perante uma situação de má-fé, a pessoa que detém a coisa tem a noção da existência de um proprietário, e não obstante esse conhecimento atua à revelia deste, de forma oculta, onde gera-se uma situação em que o utilizador pode estar a aproveitar-se da ausência continuada do proprietário.

As modalidades da usucapião no nosso ordenamento jurídico podem organizar-se em usucapião na modalidade de móveis e na modalidade de imóveis. Em direito comparado, encontramos outras modalidades, com um desenvolvimento maior que a do que no nosso ordenamento jurídico, referimo-nos ao ordenamento jurídico brasileiro. Neste encontramos a usucapião ordinária, extraordinária e a especial, que por sua vez subdivide-se em urbana, rural, coletiva, indígena e familiar.<sup>6</sup>

Ora, conforme iniciámos o parágrafo anterior, o nosso ordenamento distingue a usucapião entre imóveis e móveis, atendendo à respetiva posse, ou mera posses e à boa-fé, ou má-fé.

Atendendo-se aos bens móveis a lei faz a distinção entre as coisas sujeitas e não sujeitas a registo. Assim, quando sujeitas a registo, a título de exemplo, pense-se num automóvel, a usucapião opera-se, havendo título de aquisição e registo, e independentemente o possuidor estar em boa-fé ou má-fé, sendo que neste último, existe um agravamento do prazo. É ainda possível não havendo registo,

<sup>6</sup> TERRA, Mateus, (2023) O que é a usucapião, seus diferentes tipos, requisitos e como funciona, disponível em [aurum.com.br](http://aurum.com.br)



independente, da boa-fé do possuidor e da existência de título, se estiver cumprido o prazo legal previsto.

Nas coisas que não se encontram por lei sujeitas a registo, este instituto opera-se quando a posse, independentemente da boa-fé e de título, uma vez mais com agravação do prazo, quando não se encontra, nem titulada, nem de boa-fé. Por fim, a usucapião manifesta-se ainda nas situações de bens móveis em que a posse tenha sido tomada com violência ou ocultamente, tendo por certo que nestas circunstâncias, os prazos só começam a contar-se desde que cesse a violência ou a posse se torne pública.<sup>7</sup>

A especificação dos prazos para ambas as modalidades, faremos no capítulo seguinte.

No que concerne à aplicação do instituto jurídico aos imóveis, as semelhanças são inequívocas, dá-se existindo título de aquisição e registo, independentemente da boa-fé, sendo que sem boa-fé dá-se um agravamento do prazo legal para a constituição do direito real. Na inexistência de título de aquisição e registo, e perante uma situação de mera posse, a usucapião pode ser invocada, uma vez mais, independentemente da boa-fé, aplicando-se a mesma situação de agravamento dos prazos, este contado da data do registo. Na ausência não só de título de aquisição, mas ainda de mera posse, este instituto poderá operar também, independentemente da boa-fé, nos moldes anteriormente apresentados.<sup>8</sup>

Adquirir de um imóvel por usucapião, dá-se após boa verificação das condições e os prazos decorrentes do Código Civil seguindo ainda as regras explanadas no Código do Notariado, artigos 89.º e seguintes e no Código do Registo Predial, artigos 116.º e seguintes.

O interessado em adquirir o direito real sobre o bem imóvel, poderá fazê-lo mediante uma escritura de justificação notarial, que tem como intuito reconhecer o direito à propriedade da coisa. Tendo de declarar que é, o possuidor do bem imóvel; especificar a causa da sua aquisição e quais as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais; se estivermos perante uma posse não titulada, deve o aquele que tem interesse em adquirir a coisa mencionar expressamente as circunstâncias que determinam o início da

<sup>7</sup> CORDEIRO, António Menezes, (1997) A posse: perspectivas dogmáticas actuais, Coimbra, Almedina; pp. 129 a 139.

<sup>8</sup> CORDEIRO, António Menezes, (1997) A posse: perspectivas dogmáticas actuais, Coimbra, Almedina; pp. 129 a 139.

sua posse, bem como as que caracterizam a utilização do bem e que deram origem à usucapião.

Este pedido de reconhecimento do direito deve ser efetuado num serviço de registo predial, e vai exigir, 1) “3 testemunhas sem relação de parentesco direto, que atestem a relação do utilizador com o bem em que está interessado (meio de prova)”; 2) “a entrega dos documentos (meios de prova) que os serviços considerem necessários em cada situação concreta”; 3) “o pagamento de emolumentos”; 4) “a afixação de editais”; 2) “um período para que terceiros se possam opor à aquisição”.<sup>9</sup> Não havendo oposição de um eventual proprietário, o imóvel ingressa o património jurídico do utilizador.

### 3. Requisitos da Usucapião

Conforme pudemos observar anteriormente, o ato de adquirir a propriedade de outrem por meio do instituto da usucapião, é necessário que uma panóplia de requisitos esteja verificada, ao fim ao cabo, estamos a lesar o património jurídico de alguém ao fazê-lo, e por consequência, a invadir um direito constitucionalmente protegido ao cidadão individualmente considerado e equiparados, tendo por certo que em matéria de «Direito de Propriedade» as pessoas coletiva são equiparadas às pessoas singulares.

#### 3.1. Posse

É indubitável que um dos mais cruciais para que se possa dar uso ao instituto da usucapião, sendo na nossa opinião, os prazos o requisito basilar, é a posse.

Esta consiste na detenção da coisa de forma contínua, pacífica e ininterrupta, exercida como se fosse o verdadeiro proprietário e ainda de forma pública, ou seja, visível para terceiros, sem oposição ou contestação do proprietário, conforme dispõe os artigos 1258.º a 1262.º do CC.

Tendo por certo que para efeitos de usucapião, também se aceita que a posse seja de má-fé, ou ainda violenta, sancionando o possuidor, que esteja interessado em tornar-se o proprietário da coisa, com um prazo maior, do que se a coisa sob a sua posse fosse titulada, e em boa-fé, pacificamente e publicamente.

---

<sup>9</sup> VIEIRA, Paula, (2021) Usucapião em Portugal: o que é e como fazer, disponível em *economias.pt*

Refira-se ainda que para efeitos de publicidade, se a coisa possuída a for de forma oculta ou ainda violenta, para efeitos de contagem de prazos, como veremos a seguir, apenas contará após se tornar pública e/ou pacífica, respetiva disposição no artigo 1297.º do CC.

### 3.2. Prazos

Os prazos variam dentro das modalidades apresentadas, nomeadamente, a usucapião de imóveis e de móveis. Quanto aos imóveis, existindo «justo título» de aquisição, acompanhado do devido registo, e sob a alçada de posse considerada de boa-fé, pública e pacífica, o direito de propriedade pelo instituto da usucapião gera-se ao fim de 10 anos, após a data do registo. Numa posse configurada de má-fé, esse direito gerar-se-ia ao fim de 15 anos de utilização, contados da mesma data.

A não inexistência de título e registo, mas apenas mera posse, artigo 1295.º do CC, a usucapião pode ser invocada ao fim de 5 anos de utilização de boa-fé, e ao fim de 10 anos se for de má-fé, ambos os prazos contabilizados da data do registo. Por último quanto a esta modalidade, na ausência de ambos, título de aquisição e mera posse, a *usucapio* pode ser utilizada ao fim de 15 anos, se a posse tiver sido de boa-fé, ou de 20 anos, se a posse tiver sido de má-fé. A configuração destes prazos encontra-se definida nos artigos 1293.º a 1297.º do Código Civil.

No que concerne aos prazos sob a égide da usucapião de móveis, quando ao abrigo de coisas sujeitas a registo, uma avioneta, um barco, um automóvel, entre outros, a usucapião dá-se havendo título de aquisição registado por possuidor de boa-fé e quando a posse tenha durado 2 anos, se as mesmas condições se reunirem, mas perante possuidor de má-fé, o prazo é agravado ao dobro, ou seja, 4 anos. Não havendo registo, independentemente da boa-fé do possuidor e da existência de título, a posse carece de um período de 10 anos.

Não estando a coisa sujeita a registo, a *usucapio* dá-se quando a posse de boa-fé e devidamente titulada tiver durado 3 anos, ou então 6 anos, independentemente da boa-fé e de título.

Se perante uma situação de bens móveis que tenham sido tomados violentamente ou ocultamente, os prazos da usucapião só começam a contar-se após cessar a violência ou quando a posse se torne pública.

As disposições reguladoras da usucapião de móveis encontram-se nos artigos 1298.º a 1301.º do Código Civil.

### 3.3. Boa-fé

Definir a boa-fé é uma tarefa sempre complicada, uma vez que enquanto conceito abstrato que o é, pode resultar em definições díspares. Para efeitos da *usucapio*, define o artigo 1260.º a boa-fé, como a ignorância do possuidor, na lesão que está a criar, ainda, que é sempre uma posse de boa-fé quando titulada, e que independentemente do título importa ainda a pacificidade da aquisição do direito real de posse sobre a coisa.

Em suma, este requisito importa a que o possuidor acredite, de forma honesta, que possui o direito de ser proprietário do bem e que não está a lesar o património jurídico de outrem. Esta crença em ser possuidor do direito, pode-se traduzir noutro requisito que falaremos em seguida, do *animus domini*. Este último em conjugação com o *corpus* conduz-nos à noção de posse, sendo que a falha de um *animus*, resulta, segundo a nossa interpretação, numa mera detenção, artigo 1253.º do CC.

### 3.4. Justo título

No que concerne às modalidades de usucapião, é necessário comprovar a existência de um título de aquisição da posse, o que para os efeitos de apresentação em sede de artigo, apelidaremos de “justo título”.

O justo título é um documento ou facto jurídico que, embora não seja suficiente para transferir a propriedade, dá ao possuidor a aparência de ter adquirido o bem de forma legítima. A presença deste título de aquisição influencia positivamente o prazo de usucapião reduzindo-o, e a ainda demonstra a configuração da boa-fé.

À contrário do exposto anteriormente, a presença negativa de um título de aquisição, ou conforme apelidámos, um «justo título», irá influenciar negativamente os prazos, prorrogando-os, a título de exemplo, o artigo 1298.º do CC, que estatui que perante a inexistência de um título, independentemente da boa-fé do possuidor, apenas poderá fazer-se valer do instituto da *usucapio*, ao fim de 10 anos, um agravamento de 8 anos tendo em conta a posse de um «justo título».

### 3.5. *Animus domini*

Este requisito, *animus domini*, é a intenção de agir como verdadeiro proprietário, conforme referimos em «3.3. Boa-fé».

Decorre em primeira instância do artigo 1251.º e seguintes do CC, onde se prevê que o possuidor deve exercer a posse com a convicção de que é o dono legítimo do bem. Essa intenção de agir como proprietário é um elemento essencial para caracterizar a posse, tanto para aquisição por usucapião quanto para outros aspetos jurídicos relacionados.

Quanto a este tema existe uma divisão na doutrina, uma conceção subjetivista, de Savigny e uma objetivista, defendida por Jhering. Para Savigny a coexistência do *corpus* e do *animus* é essencial à posse. Referimo-nos que, para que possamos assumir uma condição de possuidor temos de deter fisicamente a coisa, e agir como se o verdadeiro proprietário dela nos tratássemos. Falhando o *animus domini*, ou seja, o psicológico de que a coisa pertence ao nosso domínio, defende a doutrina de Savigny que estamos perante uma posse de mera detenção.<sup>10</sup>

Por sua vez, Jhering diz que quanto ao *animus*, este não é relevante para distinguir a posse da mera detenção, descaracterizando o elemento psicológico como uma peça fulcral na constituição da posse sobre determinado direito real.

Nós defendemos a doutrina do Professor Doutor Mota Pinto, e acreditamos que o *animus domini* será de facto um requisito à possibilidade de se constituir posse para que a coisa possa ser adquirida por recurso à usucapião. No caso dos imóveis, a mera posse também concede a possibilidade de acesso ao instituto da usucapião, desde que se cumpram determinados requisitos. Tendo por certo que é importante atentar-se à distinção entre mera posse e mera detenção, efetuada no capítulo «1. Introdução».

#### **4. Procedimento para reivindicação da propriedade pelo lesado**

Dentro do nosso ordenamento jurídico, encontramos disposições legislativas que visam a defesa do direito de propriedade ao proprietário que o vê o seu direito constitucionalmente protegido agredido por institutos como a usucapião.

Referimo-nos à ação de reivindicação constante do artigo 1311.º e seguintes do CC, no que concerne esta última, de acordo com o Código Civil Português, esta pode ser exercida pelo proprietário de um imóvel contra qualquer pessoa que esteja na sua posse. Através desta ação, o proprietário pretende obter o

<sup>10</sup> PINTO, António Mota, (2016) Direitos Reais, compilado por Álvaro Moreira, Carlos Fraga. Reimpressão da edição de 1971. Coimbra, Almedina;

reconhecimento do seu direito de propriedade e a “restituição do que lhe pertence”.<sup>11</sup>

Para que o proprietário possa intentar a ação de reivindicação, é necessário que se verifiquem alguns requisitos. Em primeiro lugar deve existir direito de propriedade válido sobre o imóvel, e além disso, é preciso que o possuidor do imóvel esteja na posse do mesmo de forma indevida.

Vale ressaltar que a ação de reivindicação é uma ação judicial que deve ser intentada perante o tribunal competente. Caso seja reconhecido o direito de propriedade do demandante e comprovada a posse indevida por parte do réu, o tribunal poderá ordenar a restituição do imóvel ao proprietário. Adicionalmente, podem ser aplicadas sanções e medidas compensatórias, como o pagamento de indenizações, se for o caso, atente-se a esses efeitos previsto no artigo 1312.º do CC.

Em suma, a ação de reivindicação constante do artigo 1311.º do Código Civil é um meio legal para que o proprietário de um imóvel possa reaver a posse do mesmo quando esta estiver sendo exercida indevidamente por outra pessoa. Diga-se ainda, que, a prescrição é um instituto jurídico que estabelece um prazo máximo para o exercício de um direito, sendo que após o término desse prazo, o direito fica extinto, não podendo mais ser exigido judicialmente. No âmbito da prescrição, a ação de reivindicação constante do artigo 1311.º do CC, “não prescreve pelo decurso do tempo”,<sup>12</sup> conforme dispõe o artigo 1313.º do Código Civil.

## 5. Conclusão

Em sede de conclusão primária, podemos considerar que o instituto da *usucapio* desempenha aquilo que podemos considerar como um papel importante no ordenamento jurídico português, na medida em que proporciona uma via legal para a aquisição da propriedade de bens, móveis ou imóveis, considerando uma posse prolongada e pacífica e de boa-fé, muitas vezes solucionando quezílias de heranças, por exemplo.

Ao longo deste artigo científico, desenvolvido no âmbito da disciplina de Direito das Coisas, foi possível explorar tanto a teoria como a prática por de trás

<sup>11</sup> Código Civil (fevereiro de 2023), 26.ª edição (revista e atualizada), Lisboa, Quid Iuris? Sociedade Editora.

<sup>12</sup> Código Civil (fevereiro de 2023), 26.ª edição (revista e atualizada), Lisboa, Quid Iuris? Sociedade Editora.

deste instituto em Portugal, destacando os seus requisitos, prazos e efeitos jurídicos.

Verificamos que a usucapião, de certa forma vem manifestar uma promoção do Princípio da Segurança Jurídica e a estabilidade das relações de propriedade, contribuindo para a consolidação dos direitos patrimoniais e para a regularização de situações conflituosas. Além disso, a usucapião desempenha um papel social importantíssimo ao permitir que quem ocupe e utilize determinada coisa, por um período determinado de tempo, cumprindo-se determinados requisitos possam adquirir a sua propriedade e obter o reconhecimento legal de sua posse.

Não obstante, durante o estudo para o desenvolvimento desta temática, revelaram-se desafios e limitações no sistema de usucapião português conectadas com os requisitos legais, prazos de posse estabelecido, como ainda a própria aplicabilidade do instituto nos presentes dias. Além disso, a usucapião pode levantar questões complexas quando há conflitos de direitos entre o possuidor e o titular do direito de propriedade, exigindo uma análise cuidadosa por parte do Poder Judiciário.

### **5.1. Reflexão sobre a importância da usucapião e perspectivas de evolução do instituto no ordenamento jurídico português.**

No âmbito desta reflexão impulsionada pela análise ao instituto, pretendemos saber, em primeiro lugar, por que razão atribuiu o nosso ordenamento jurídico um direito real àquele que exerce poderes de facto sobre a coisa, durante um certo lapso de tempo, retirando ou restringindo, como consequência dessa posse, o direito do verdadeiro titular da propriedade? Ainda, se será que ainda existem, ao dia de hoje, interesses preeminentes por detrás do instituto em análise, que justifiquem as soluções explanadas nos artigos 1287.º e seguintes de Código Civil; e por fim, terá, quem faz uso da usucapião, a obrigação, ou o dever de pagar uma indemnização ao titular originário do direito?

No que concerne à primeira questão que colocamos, o ordenamento jurídico atribui um direito real àquele que exerce poderes de facto, reunindo-se o *corpus* e o *animus domini*, ou seja, ambos elementos físico e psicológico,<sup>13</sup> sobre a coisa durante um certo lapso de tempo, retirando ou restringindo o direito do verdadeiro titular da propriedade por razões fundamentadas pela estabilidade das relações jurídicas e à segurança jurídica.

---

<sup>13</sup> PINTO, António Mota, (2016) Direitos Reais, compilado por Álvaro Moreira, Carlos Fraga. Reimpressão da edição de 1971. Coimbra, Almedina;

Portanto conforme referimos, a *usucapio* (adquirir pelo uso) é fundamentada na necessidade de pacificar situações de posse prolongada e incontestada, em que a presunção de propriedade é estabelecida a favor do possuidor, a fim de evitar incertezas e conflitos perpétuos sobre a titularidade do bem. Esta atribuição de direito real decorre do entendimento de que, com o decorrer do tempo, a posse pacífica e duradoura deve ser reconhecida como uma forma legítima de aquisição da propriedade. Visando garantir a segurança jurídica ao permitir que uma pessoa que ocupe e utilize um bem durante um período prolongado possa obter o reconhecimento legal de sua posse e adquirir a propriedade, mesmo que o titular originário não tenha transferido o direito de forma voluntária.

Quanto à questão segunda, no presente dia ainda existem interesses preeminentes que justificam as soluções previstas nos artigos 1287.º e seguintes do Código Civil. A usucapião continua a desempenhar um papel relevante na consolidação dos direitos patrimoniais, na regularização de situações conflituosas e ainda, dado o facto de que o registo das propriedades nas conservatórias não ter sido obrigatório, na generalidade dos concelhos, até uma altura pós abril de 1974. Como consequência, ainda hoje, e com foco maioritário nas coisas com carácter imóvel, o cadastro predial está longe de estar completo, sobretudo fora das áreas metropolitanas e dos centros urbanos.

Isto resulta em hectares de terra que se mantém sem registo predial. Aliás, a situação chega a ser tão complexa, nas palavras de Natacha Palma (Coordenadora da Delegação do Porto da Associação Nacional de Proprietários), que, apesar dos imóveis não constarem na conservatória, em termos tributários podem até estar atribuídos a diferentes proprietários, ou até omissos na matriz. Perante um cenário destes, abre-se portas à usucapião.<sup>14</sup>

Portanto, a par da conclusão anterior, que a usucapião fundamenta-se essencialmente na necessidade de pacificar situações de posse prolongada e incontestada, fundamenta-se, ou melhor dizendo, justifica-se pela necessidade de atualização dos cadastros prediais para melhor organização do território.

Entre os interesses que justificam a manutenção da usucapião como instituto jurídico, destacam-se, portanto, estabilidade das relações de propriedade, a necessidade de regularização fundiária, a promoção da uma certa justiça social ao permitir que possuidores de longa data possam adquirir a propriedade, dentro de determinados requisitos, e a prevenção de litígios intermináveis sobre a titularidade dos bens.

---

<sup>14</sup> PAULA, Natacha, O RISCO DE NÃO CUIDAR DO QUE É SEU, disponível em [proprietarios.pt](http://proprietarios.pt)



Por fim, quanto à terceira questão, situaremos em perspectiva os “determinados requisitos” que consideramos necessários no que concerne à certa promoção de justiça social ao permitir que os possuidores de longa data possam adquirir a propriedade. Quando falamos em “determinados requisitos”, falamos então, na eventual obrigação ou dever de pagar uma indemnização ao titular originário do direito.

No panorama geral do nosso ordenamento jurídico, quem faz uso da usucapião não tem a obrigação ou o dever de pagar uma indemnização ao titular originário do direito. A usucapião baseia-se no reconhecimento de que a posse prolongada e pacífica, desde que atendidos os requisitos legais, confluía na transferência da propriedade para o possuidor.

Antes de avançarmos à determinação dos requisitos que propomos, analisamos novamente e de forma crítica a *usucapio* a nível dos seus requisitos. Estes, embora com aparência de rigorosos, salvo melhor opinião, não o são verdadeiramente.

Exemplifique-se, a boa-fé é imperativa, mas se não estiver reunida, não há problema, espera-se mais uns anos e já é possível adquirir o direito de propriedade. Quanto ao título de aquisição, requisito deveras importante para se comprovar a posse, mas se este não existir, uma vez mais, espera-se mais uns anos, e o resultado é semelhante, a titularidade da coisa altera-se.

Quiçá os requisitos mais rigorosos serão o da posse, e o dos prazos, se bem que em termos práticos, a prova do prazo, recaindo, em sede de escritura pública, maioritariamente em testemunhas que atestem da relação entre o possuidor e a coisa, é algo que consideramos facilmente manipulável.

Não obstante, temos noção que num sistema judicial como o nosso, uma análise caso a caso por parte de um tribunal, após a escritura pública efetuada e submetida à aprovação da conservatória, seria quase impossível!

Pelo que, pelas falhas que a prova da veracidade dos elementos para a usucapião apresentam, a nossa sugestão no sentido de evolução do instituto em análise, vai de encontro a incluir na legislação uma obrigação do “novo” titular do direito de propriedade em pagar uma indemnização ao titular originário do direito, independentemente do direito deste último em opor-se ao registo dentro dos moldes previstos na lei, ou ainda do direito à ação de reivindicação.

Portanto, a solução que propomos, como forma de findar esta nossa reflexão crítica sobre o instituto da usucapião, é então, a inclusão em sede deste instituto,

a imperatividade da indemnização ao titular originário do direito de propriedade, caso a titularidade se transfira efetivamente.

A nossa proposta é que esta indemnização ocorra nos termos dos artigos 562.º e seguintes do Código Civil, operando esta imperatividade aquando da manifestação por titular originário, quer em sede de oposição dentro dos prazos legais estabelecidos após a fixação dos editais, ou quer em sede de ação de reivindicação, e claro, apenas no caso de se confirmar a transferência do direito de propriedade.

## **6. Referências bibliográficas**

### **Doutrina**

- ASCENSÃO, José de Oliveira, (1987) Direito Civil: Reais, 4.ª Edição Refundida, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora;
- CORDEIRO, António Menezes, (1997) A posse: perspectivas dogmáticas actuais, Coimbra, Almedina;
- PAULA, Natacha, O RISCO DE NÃO CUIDAR DO QUE É SEU, disponível em proprietarios.pt
- PINTO, António Mota, (2016) Direitos Reais, compilado por Álvaro Moreira, Carlos Fraga. Reimpressão da edição de 1971. Coimbra, Almedina;
- TERRA, Mateus, (2023) O que é a usucapião, seus diferentes tipos, requisitos e como funciona, disponível em aurum.com.br;
- VIEIRA, Paula, (2021) Usucapião em Portugal: o que é e como fazer, disponível em economias.pt.

### **Legislação**

- Código Civil (fevereiro de 2023), 26.ª edição (revista e atualizada), Lisboa, Quid Iuris? Sociedade Editora.

### **Jurisprudência**

- AC. do STJ, 21 de outubro de 2010, Processo n.º 120/2000.S1 (NUNES, Barreto), consultável em dgsi.pt.

ismat



INSTITUTO SUPERIOR  
MANUEL TEIXEIRA GOMES



C E A D  
FRANCISCO  
SUÁREZ