



DEPARTAMENTO DE DIREITO
MESTRADO EM DIREITO
ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS
UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA
“LUÍS DE CAMÕES”

A USUCAPIÃO DE IMÓVEIS URBANOS: DOCTRINA E LEGISLAÇÃO ATUAIS

Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Direito

Autora: Marta Rodrigues Mingas

Orientador: Professor Doutor António Pedro de Azevedo Ferreira

Número da candidata: 30003732

Outubro de 2021

Lisboa

A presente dissertação não foi elaborada de acordo com novo Acordo Ortográfico, publicado no Diário da República, n.º 193, I Série-A, aprovado para ratificação, pela Resolução da Assembleia da República n.º 26/91, e ratificado pelo Decreto do Presidente da República n.º 43/91, ambos de 23 de agosto de 1991, pp. 4370-4388, com alterações posteriores publicadas no Diário da República, n.º 256, I Série-A, aprovadas pela Rectificação n.º 19/91, de 7 de novembro. Poderão ainda assim existir citações que estejam de acordo com o mesmo.

AGRADECIMENTOS

No culminar de uma fase tão importante da minha vida, não poderia deixar de agradecer a todos aqueles que foram essenciais ao longo deste percurso.

Á Deus, por ter permitido que eu tivesse saúde e determinação para não desanimar durante a realização deste trabalho.

É impossível caminharmos sem a sabedoria e o auxílio de Deus. A elaboração de uma tese requer entrega, inspiração num interior grandiosa.

Dedico esta tese aos meus pais Alfredo Rodrigues Mingas e Marcela Miguel pelo apoio incondicional, por suportarem a minha ausência nos momentos mais difíceis em prol da minha formação.

Aos meus irmãos André, Dulce, Rui, e Saidy Mingas, pelo apoio e estímulo na concretização deste objetivo.

Ao Professor Doutor António Pedro de Azevedo Ferreira, por ter sido meu orientador e ter desempenhado tal função com dedicação, obrigada.

Aos meus Professores que incansavelmente partilharam o seu conhecimento de forma plena, eficaz, para o meu aprendizado. Em especial ao Professor Doutor António Ferreira, por ter sido meu orientador e ter desempenhado tal função com muita dedicação, paciência, obrigada.

Em especial ao meu melhor amigo Dário Borges, graças a ele pude percorrer esta caminhada, esteve comigo nos momentos mais difíceis no decorrer desta temporada, obrigada por me ouvires, me incentivares a não desistir de mim e dos meus sonhos, como você mesmo diz que o conhecimento não ocupa espaço, que é algo que ninguém poderá tirar de mim, obrigada.

De um modo geral, a minha gratidão a todos aqueles que, de uma forma ou de outra, contribuíram para o meu desenvolvimento pessoal e profissional.

“A verdadeira sabedoria é compreender que você não sabe nada.”

Entender que não sabemos nada sobre a vida, relacionamentos e o mundo ao nosso redor é a verdadeira fonte de sabedoria, pois não está dominada pelo ego.

Sócrates

Resumo

A presente tese de mestrado tem como fundo de estudo a usucapião de imóveis urbanos, doutrina e legislação actual. Escolhi este tema por ser importante e constante. O instituto jurídico da usucapião já não é muito regular, contudo, ainda assim fala-se muito sobre. Nesta senda, espero poder contribuir de forma sucinta para o enriquecer da mesma.

A usucapião é nada mais do que a posse exercida (visto que a posse é um modo de aquisição do direito de propriedade e de outros direitos reais de gozo), sendo um instrumento importante no qual o seu processo envolve a regularização dominial de ocupantes de áreas, abrangendo questões de urbanização, ambientais, e outros, destacando a necessidade de caracterizar o detentor real da coisa. Vale enfatizar que a posse é o exercício fático de alguns poderes decorrentes do domínio, ou seja usar, fruir ou gozar, aqui, recorre-se para a aparência presumida da titularidade do imóvel que pode ser comungado pela posse ou pelo registo do imóvel.

Os temas que serão apresentados envolvem não só entre as partes, que as exercem nas funções civis e económicas afetadas, abrangendo os seus efeitos, reflexos ou direitos, mas também nas regras do Estado e de terceiros de boa-fé, o que por si só, justifica a abordagem do tema sugerido. Assim, este projeto de pesquisa tende a abordar assuntos de extrema relevância para o cotidiano da sociedade em geral, de uma forma mais aberta, prevalecendo assim, a equidade e o equilíbrio.

Pode-se dizer que, a usucapião não coloca em causa o direito a propriedade, pelo contrário, declara o direito de propriedade do sujeito que tem vindo a usufruir da coisa móvel ou imóvel, conservando-o e zelando pela sua manutenção.

A finalidade deste trabalho é investigar de forma aprofundada sobre o instituto da usucapião, nas diversas formas e dimensões.

Palavras-chave: Posse; Usucapião; Imóvel; Doutrina; Jurisprudência, Direito das Coisas

Abstract

This master's thesis has as its background the usucapion of urban properties. I chose this theme because it is important and constant. The legal institute of adverse possession is no longer very regular, however, there is still much talk about it. On this path, I hope I can contribute succinctly to enrich it.

Usucapion is nothing more than possession (since possession is a way of acquiring property rights and other real rights of enjoyment), being an important instrument in which its process involves the regularization of occupants in areas, covering urbanization, environmental and other issues, highlighting the need to characterize the real holder of the land. thing. Here, we resort to the presumed appearance of ownership of the property that can be shared by ownership or registration of the property.

The topics that will be presented involve not only the parties, who exercise them in the affected civil and economic functions, covering their effects, reflexes or rights, but also in the rules of the State and third parties in good faith, which in itself , justifies the approach of the suggested theme. Thus, this research project tends to address issues of extreme relevance to the daily life of society in general, in a more open way, thus prevailing equity and balance.

It can be said that the adverse possession does not question the right to property, on the contrary, it declares the property right of the subject who has been enjoying the movable or immovable thing, conserving it and ensuring its maintenance.

The purpose of this work is to investigate in depth the institute of usucapion, in different shapes and dimensions.

Keywords: Possession; Usucaption; Immobile; Doctrine; Jurisprudence, Law of Things

Índice

Introdução	- 11 -
Capítulo I- Origem Histórica da Usucapião e Dogmas.....	- 15 -
1.1- Origem Histórica da Usucapião.....	- 15 -
1.2- Perspectivas Atuais E Aspetos Fundamentais	- 17 -
Capítulo II- O Instituto da Usucapião	- 20 -
2.1- Noção legal de Usucapião	- 20 -
2.2-Pressupostos Da Usucapião	- 22 -
2.2.1-A Posse.....	- 22 -
2.2.1.1-Conceito De <i>Corpus</i>	- 30 -
2.2.1.1.1 O Exercício Do <i>Corpus</i> : Forma Direta E Forma Indireta.....	- 33 -
2.2.1.1.2-O Que É O <i>Animus</i> ?	- 34 -
2.2.1.1.3-A Acessão Da Posse	- 36 -
2.2.2-O Tempo.....	Erro! Marcador não definido.
2.2.2-O Tempo.....	- 39 -
2.2.2.1-Certo Lapsos De Tempo	- 40 -
2.3-Eficácia Retroativa	- 41 -
2.4-Capacidade Para Usucapir.....	- 43 -
2.5-Posse boa para usucapião	- 43 -
2.6- O Conteúdo Do Direito Real Adquirido Pela Usucapião.....	- 47 -
2.7-Justificação E Relevância Da Figura Da Usucapião	- 48 -
2.7.1-Necessidade E Modo De Invocação Da Usucapião	- 50 -
2.8-Função Social da Propriedade	- 51 -
2.9- As Funções Da Usucapião.....	- 58 -
Capítulo III- Situação Jurídica dos Prédios e o Registo Predial	- 59 -
3.1-Imóveis	- 59 -
3.2- Usucapião e Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI'S).....	- 65 -
3.2.1-Regime Da Administração Dos Prédios Integrados Na AUGI	- 67 -
3.3- Situação Jurídica dos Prédios	- 70 -
3.3.1-Loteamento Urbano e a Usucapião	- 71 -
3.4- Usucapião e o Registo Predial	- 73 -

3.4.1- Quais São As Características Do Sistema Do Registo Nacional?.....	- 75 -
3.4.2- Transmissão Do Título	- 76 -
3.4.3-Publicidade E Oponibilidade.....	- 77 -
3.3.4-Efeitos Para O Beneficiário Do Registo.....	- 78 -
3.5-Terceiros.....	- 80 -
3.6- Enriquecimento Sem Causa da Usucapião	- 82 -
3.7-O processo Aquisitivo da Usucapião Imobiliária.....	- 83 -
3.8-Direito Comparado, A Usucapião No Brasil.....	- 87 -
3.9- Distinção entre Posse e Detenção	- 94 -
3.10-Usucapião e a questão da Constitucionalidade.....	- 97 -
Conclusão	- 98 -
Referências	- 102 -

Expressões em latim

A contrario sensu - Em sentido contrário

A domino - Por parte de quem é dono

Ad usucapionem - Para aquisição

Animus - Qualificação do elemento volitivo com que o poder de facto ou empírico é Exercido sobre uma coisa

A domino - Por parte de quem é dono

A non domino - Por parte de quem não é dono

A priori - Conhecimento ou justificação independente da experiência

Bona fides - Boa fé

Corpus - Poder factual ou empírico sobre uma coisa

De jure constituendo - Do direito a constituir

Ius possidendi - Posse causal

Ius possessionis - Posse formal

In casu - No caso

Ipsa jure - Pelo próprio direito

Iura in re - Direitos sobre uma coisa

Iuris tantum - Presunção relativa, que admite prova em contrário

Ius in re - Direito sobre uma coisa, direito real

Possessio iuris - Posse de direitos

Res extra commercium

Ratio - Razão Res – Coisa

Res incorporales - Coisas incorpóreas

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

Ac. - Acórdão

Al. – alínea

Apud – Em

Art. – artigo

Arts. – artigos

BFD – Boletim da Faculdade de Direito

Cciv – Código Civil

Cfr. – conferir

C.Not. – Código do Notariado

Cood. - Coordenação

CPC – Código de Processo Civil

CRegPred – Código de Registo Predial

CRP – Constituição da República Portuguesa

Ccivil- Código Civil

DL – Decreto-Lei

Nº - número

Ob. cit. – obra citada

P. – página/páginas

Proc. – processo

R.L.J. – Revista de Legislação e Jurisprudência

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

Introdução

Há um ditado que diz, “a coisa mais indispensável a um homem, é reconhecer o uso que deve fazer do seu conhecimento”, (Platão). “Com o conhecimento conseguiremos evitar situações menos abonatórias” (Platão).

Muitas questões sobre a usucapião são maciçamente discutidas no âmbito de seus procedimentos, a sua celeridade é a mais questionada.

A usucapião é uma faculdade da época romana e que tem como natureza a possibilidade de adquirir certo direito de propriedade sobre uma coisa móvel ou imóvel, por certo lapso de tempo.

A usucapião não depende de um direito prévio. Não é uma maneira de se transmitir, mas sim uma maneira de se constituir direitos reais, visto que o possuidor toma por aquisição o direito como novo. Adquire-se, não tendo nenhuma ligação com o proprietário prévio. Logo, é um título originário pois a lei necessita da posse em seu nome (o possuidor), de haver um querer de domínio, e esse querer não pode ser colocado em causa sobre a sua veracidade.

A usucapião tem que ser invocada e tem que mostrar a relação subjacente. A invocação pode ser implícita ou tácita.

O art.º 1251 do Código civil, encontra-se no Livro III do Direito Das Coisas, e o mesmo determina, no seu título I, a definição legal de posse, sendo esta “o poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real”. Contudo, não existe uma noção incontestável e harmonioso, quer seja na doutrina quer seja na jurisprudência.¹

“Compreender a pergunta já é metade da resposta” (*Sócrates*). *Conforme o art. 1287 do C.C.*, “a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição, em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação é o que se chama de usucapião.”

A escolha deste tema levantou diversas questões no que concerne ao instituto da usucapião por se tratar de um tema que muito embora seja conhecido por um certo núcleo é

vol. I, 2007, pág. 21., o Artigo 1287º do C.C., co¹ João Ricardo Nóbrega, Maria Cristina Bogado Teles de Menezes, Maria José Esteves, Ana Carla Carvalho e Catarina Costa Lopes, Guia do Direito Imobiliária – Aquisição do Direito de Propriedade, in Vida Económica, nsubstancia a regra fundamental da usucapibilidade.

importante esclarecer que não no seu todo, saber quantas pessoas recorrem a esse instituto, se é uma prática recorrente, uma vez que para poder ser invocada é necessário que reúna todos os requisitos que a norma impõe.

A usucapião deve estar associada a diversos factores, ou elementos que concorrem a um resultado, uma conjuntura que o epicentro se torna a batalha por certo lapso de tempo, me refiro a morosidade que muitas vezes abarcam processos desta natureza.

No que toca aos imóveis, não podendo justificar uma efetiva e verídica publicidade' de direitos, durante um lapso de tempo incontestada prevalência da posse, em situações de confronto, qual dos institutos deve prevalecer?

Esta é uma questão pertinente, para *Savigny* a luz da teoria subjetiva não basta apenas ser dono da coisa deve-se exercer o papel como tal, com isso quero dizer que, não basta o simples usar ou usufruir de um bem aquilo que a doutrina domina de corpos, para que a pessoa tenha posse sobre um bem é importante que cumpra a função social do bem imóvel, cumprindo assim os requisitos impostos por lei.

Quando não existe registo do título de aquisição, mas apenas mera posse, são necessários 20 anos se a posse for de má-fé ou 15 anos se for de boa fé (artigo 1296º).

No decorrer da pesquisa tive alguns problemas em perceber o posicionamento de *Savigny*, mas analisando os pressupostos num sentido crítico, e depois de muita análise nas várias dimensões corroboro da mesma opinião, pois não teria sentido apenas ser detentor da coisa, e deixar a mercê em razão de exploração e utilização, atendendo a diversos factores decorrentes na sociedade.

A propriedade se justifica em razão do trabalho, da exploração e da utilização do bem, ao direito não interessa uma pessoa que simplesmente detém o título, mas que não aproveita e que não cumpre a função social da propriedade, é justamente por isso que o próprio ordenamento jurídico prevê que entre aquele que simplesmente detém o título de proprietário e a outra pessoa que explora que está utiliza o bem seja para sua moradia seu trabalho, que cumpre a função social do bem o direito dessa pessoa deve ser privilegiado.²

Uma questão que muitas das vezes se prende com este tema é tentar saber se o possuidor, de boa-fé, que adquire a posse de uma coisa (móvel ou móvel), tem conhecimento posterior, logo após a ocorrência, que o exercício daquela posse está a colocar em causa direitos de outra pessoa, fica ou não, a ser considerado possuidor de má fé nestes termos, um assunto que abordarei nesta tese.

Penso que neste caso não, porque a outra parte desconhecia que estava a lesar o direito de outrem, conforme o art.1260 Código Civil, quando a lei se refere a má fé a pessoa sabendo

²In *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Henrique Mesquita*, Vol. I, Coimbra, 2009, págs. 69 a 73, onde o autor refere que, ...“para existir posse, basta a entrada da coisa na esfera de disponibilidade empírica do sujeito, podendo este, a partir de então, exercer sobre ela, querendo, poderes de facto, sem que seja necessário, portanto, um exercício efectivo de tais poderes.” Em sentido contrário, defendendo a exigibilidade da efectividade da posse ad usucapionem, Cf. Oliveira Ascensão *Direito Civil: Reais*, Coimbra, 1993, pág. 297.

dos vícios que pesa sobre a coisa ignora, e mesmo assim pretende exercer o domínio sobre a mesma.

É importante colocar algumas questões para que fique visível a intenção direta deste tema, facilitando assim, o leitor a nível de compreensão nas mais variadas fases.

É possível invocar a usucapião de um imóvel arrendado?

Para que uma casa se torne sua por usucapião, não basta que seja um mero detentor da mesma. Um inquilino de uma habitação arrendada não pode se tornar proprietário desta ao fim de 20 anos, isto porque uma vez que a sua relação com o proprietário do imóvel existe, seja porque este emprestou a casa ou porque há um contrato de arrendamento. Desta forma, o detentor do imóvel (o inquilino) não se torna proprietário por usucapião.

Por exemplo, aquele que encontra um terreno que lhe parece abandonado e decide começar a arranjá-lo e a cultivá-lo. É possível que, dentro de 15 a 20 anos, se ninguém reclamar o direito de propriedade em questão, possa então invocar a usucapião, tornando-se o proprietário legítimo desse terreno.

Após este pequeno esbulho sobre o tema em análise, pretendo mostrar a evolução da posse a usucapião, as teorias que buscavam explicar o conceito das mesmas e a grande influencia que esses grandes estudiosos tiveram e continuam a ter na sociedade com objetivo de proteger este instituto tão importante que é a usucapião.

Capítulo I- Origem Histórica da Usucapião e Dogmas

1.1- Origem Histórica da Usucapião

A usucapião tendo a sua origem no direito romano, provém do termo *usus*, ou seja, definição antiga para a posse e, juntamente com *capio* (obter)³. Formando a palavra *usucapio*, isto para que “a boa-fé daqueles que tinham adquirido legitimamente qualquer objeto, mas que não tinham ficado desde logo proprietários, ou porque a coisa adquirida não era propriedade do alienante, ou porque não tinham sido respeitadas as formalidades legais no ato da aquisição”⁴. É importante referir a Lei das XII Tábuas⁵, tábua VI, pois consagra um tempo de *usus* assaz breve: dois anos, nos fundi (terras), e um ano, nas restantes coisas (coisas móveis). Sendo que havia exceções em que as coisas “não podiam ser usucapidas *res extra commercium* (a que se juntaram os fundi situados nas províncias), as coisas furtadas, as coisas possuídas por violência, etc.”⁶.

O instituto da Usucapião teve o seu início na Roma antiga, resultado de vários conflitos, a usucapião apareceu com a intenção de proteger a posse do beneficiário, que obtivera a coisa sem as condições necessárias de acordo com a lei que existia naquele período de tempo.

A usucapião constatou, posteriormente, uma evolução no seu núcleo de atuação. Isto aconteceu na época clássica⁷, sendo delimitada entre os anos 130 a.C. e 230. Sendo a ciência do direito, a *iurisprudência* reestruturou-se enquanto ciência e quanto aos limites estruturantes da mesma. Tendo consequências nos requisitos da usucapião. Obrigando, regra geral: a boa fé do possuidor no início da posse e a justa causa⁸. Nos dias de hoje, a titularidade aparente proveniente da posse, é a fundamentação legitimária da usucapião, regra geral⁹.

Contudo, limitado ao tempo (dois e um ano) e desaplicação desse direito das propriedades nas províncias, a usucapião obtém de um novo instituto proveniente da Grécia. Ou seja, impedia-se a reivindicação por parte do proprietário, se quem tivesse a posse sem oposição do proprietário, sem justa causa e sem boa fé, para quem vivesse na mesma cidade o tempo necessário era de 10 anos, e para quem vivesse em cidade diferente o tempo era de 20

³ Ver Santos Justo, *Direitos Reais*, página 184.

⁴ Almeida Costa, *Apontamentos de História do Direito – Direito Romano*, Lisboa, 1980, págs. 155/ 156.

⁵ Ver Sebastião Cruz, *Direito Romano*, cit, 175-198.

⁶ Santos Justo, *Direitos Reais*, cit. 184.

⁷ Vide Santos Justo, *Direitos Reais*, cit 184.

⁸ Vide Santos Justo, *Direitos Reais*, cit. 184.

⁹ Vide José Alberto González, *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, pagina 367.

anos, podendo assim evitar esta reivindicação usando a exceção da prescrição do tempo. Isto impedia que tal reivindicação fosse bem-sucedida por parte do proprietário ¹⁰.

Apesar de trazer proteção a posição do possuidor, esta situação não produzia efeitos aquisitivos. Durante os anos 230 e 530, denominada na época pós-clássica, a boa fé e a justa causa passaram a ser requisitos, sendo que a primeira era sempre no início da posse. Outro requisito que também teve transformações foi o da vivência na mesma ou diferente cidade, sendo substituída pela província ¹¹. Posteriormente, o possuidor passa a ter prevalência quanto a esse facto durante os longos anos de aquisição da posse, atribui-se uma ação de reivindicação da coisa. Consequentemente, a usucapio e a praescriptio longi temporis fundem-se.

Ainda na época pós-clássica, aos possuidores sem boa-fé e sem justa causa, são-lhes atribuídos o direito da prescrição de longuíssimo tempo, com posse de durante 40 anos, sendo mais tarde reduzida para 30 anos por Teodósio II, albergando a ação de reivindicação. Criador da prescrição de longuíssimo tempo, Justiniano, mais tarde, exige a boa-fé do possuidor no início da posse, colocando de lado a justa causa.

A usucapião dita extraordinária ou trintenária, aparece logo após esta época, e veio a reduzir o prazo no atual Código Civil, sendo que “a usucapião só pode dar-se no termo de quinze anos, se a posse for de boa-fé, e de vinte anos, se for de má-fé” ¹².

Durante a época seguinte, houve conflitos em razão de direito, qual norma usar, visto que, durante as Ordenações *Afonsinas*, *Filipinas* e *Manuelinas*, aplicava-se o direito romano como direito subsidiário na integração das suas lacunas. E isto chocava com a ética cristã, sobre a usucapião trintenária sem boa-fé. Isto gerou o retorno ao direito canónico na qual a usucapião só acontece se o possuidor se encontrasse de boa-fé durante toda a posse.

Esta forma de resolução de problemas doutrinários, resolveu-se com o Código Civil de 1867 positivando a usucapião extraordinária “mesmo se o possuidor estivesse de má-fé e sem título” ¹³.

¹⁰ Vide Santos Justo, página 185.

¹¹ Vide Santos Justo, página 185.

¹² Cf. Artigo 1296º.

¹³ Santos Justo, *Direitos Reais*, pág. 186.

1.2- Perspectivas Atuais E Aspetos Fundamentais

O dogmatismo é uma espécie de fundamentalismo do senso comum. Mais tarde, o dogmatismo, passou a ser entendido como uma vertente filosófica, com bases que levam a crer que tomava partido das verdades absolutas e de como estas realmente existiam e faziam-se sentir na sociedade.

A usucapião como instituto importante do direito civil, tradicionalmente é definida como uma forma de aquisição da propriedade, forma esta originária que advém do uso contínuo do bem da posse exercida de forma contínua duradoura mansa e pacífica.

O direito de propriedade não se justifica por si só não é um direito divino ou absoluto no sentido de poder ser exercido da forma como bem quiser, a propriedade se justifica em razão do trabalho em razão da exploração ou da utilização do bem, ao direito não interessa uma pessoa que simplesmente detém o título mas que não aproveita que não cumpre da função social da propriedade é justamente por isso que o ordenamento jurídico prevê que entre aquele que simplesmente detém o título de proprietário e a outra pessoa que efetivamente esta explorando que está utilizando o bem seja para sua moradia ou trabalho mas esta dando uma finalidade económica que esta cumprindo a função social do bem o direito desta pessoa deve ser privilegiado.

A usucapião é nada mais do que reivindicar a propriedade de um bem que pertence a outrem através da demonstração que se exerce após a posse deste bem por um determinado lapso de tempo. O primeiro requisito para reivindicar este direito é importante que o possuir esteja a exercer uma posse com animus domini, expressão em latim que significa uma posse exercida com a intenção de ser dono, a posse que justifica e legitima o pedido de usucapião não é uma posse qualquer, tem que ser visualizada de acordo com a teoria subjetiva da posse a famosa teoria desenvolvida por *Savigny*.

Por exemplo uma pessoa que aluga um imóvel, a luz da teoria subjetiva essa pessoa terá necessariamente posse sobre o bem? Reposta não, isso porque a luz desta teoria a pessoa que utiliza este bem, o faz apenas com a finalidade de possuí-lo, mas não necessariamente com a finalidade de ser proprietário, alias que fique bem claro a pessoa que está alugando o imóvel não tem uma posse a de usucapione, a posse com olhos da usucapião, ela tem apenas aquilo que a doutrina denomina de posse que lhe permite exercer a proteção possessória, mas que não lhe legitima a pleitear a usucapião.

Savigny e *Ihering* filosofavam que a posse, para que se fosse chamada de posse num todo, detinha, de uma vertente material e uma vertente moral ou intelectual, sendo o *Corpus* e o *Animus*, respetivamente. Porém não estavam de acordo como definir os seus elementos específicos.

Savigny defendia que a posse abrangia dois elementos: O *corpus*, este seria o elemento objetivo, este significaria, materialmente, na detenção física da coisa. E o *animus*, sendo elemento subjetivo, ou seja, traduzia-se na intenção (o querer intrínseco) de ter a coisa para si e de defendê-la de intromissão de outra pessoa. Neste sentido, sem o *animus domini*, não teríamos a posse e sim mera detenção. Para que a posse fosse protegida ou defendida, *Savigny* dizia que era necessário analisar se o possuidor detinha do *animus domini*, isto é, a vontade de ser dono. Foi por causa desta análise deste autor, que a sua teoria ficou denominada da teoria subjectiva, pois era necessário saber a intenção da pessoa que detinha da posse sobre a coisa.

Aqui podemos verificar que, o *animus domini* é o fator determinante que faz a separação entre os conceitos de posse e detenção. Visto que, o uso da coisa sem a vontade de ter a mesmo como sua, não dá origem a posse, mas sim na mera detenção. Na vida quotidiana isto quer dizer que, tanto quem arrenda, quem é inquilino, e quem usufrui não teriam relação possessória com a coisa imóvel ou móvel, e não poderiam utilizar das medidas necessárias para a proteger a coisa em causa.

É de notar que a definição do *corpus* e o do *animus* tiveram certas transformações na teoria subjectiva. O *corpus* era detetado como um contacto físico simples com a coisa, mais tarde retratou-se como a mera probabilidade de fazer esse contacto, com a coisa à sua disposição. A concepção de *animus* modificou-se para fazer parte, não só o domínio, mas também, os direitos reais, englobando a sugestão de posse sobre coisas incorpóreas.

A obrigatoriedade do elemento vontade é a base da teoria subjectiva. A necessidade do elemento vontade é o motivo das maiores críticas da teoria subjectiva, mesmo tendo sido alvo de modificações por *Savigny*. O que acontece é que, o *animus* é elemento intrínseco e muito dificilmente consegue-se provar, trazendo problemas para a ação que tem como fim regular o direito da usucapião.

Ihering era um dos maiores críticos da Teoria Subjectiva, tendo apresentado a sua teoria sobre a posse, mais tarde, no livro “O espírito do Direito Romano”. Ele acreditava que a posse era uma exteriorização do domínio. Por conta disto, ele menosprezava o elemento subjetivo desenvolvido por *Savigny*.

Nesta teoria, a posse se diagnostica quando o possuidor detiver a coisa e exerce poderes próprios como se fosse o dono. Isto levou a que esta teoria de Ihering ficasse reconhecida como a Teoria Objetiva, em contraposição da teoria subjetiva, porque não há necessidade de haver a intenção do possuidor (*animus domini*) para determinar a posse, ao contrário da teoria subjetiva. Sendo apenas preciso, a atuação como o proprietário atua sobre a coisa, isto é, a posição de dono.

Exemplos como materiais de construção ao lado de uma residência em construção e uma garrafeira com garrafas. Um homem normal diligente saberá (segundo *Ihering*) que, os materiais de construção estão naquela posição não porque estão perdidos, mas sim porque o dono optou por deixá-los ali. Já a garrafeira ao ser encontrada no mesmo local que as garrafas, será declarada como perdida, visto que não é normal ser deixada ali. Isso mostra, dizia *Ihering*, que o homem comum diligente raciocina sobre a posse através o destino económico da coisa em causa. O possuidor é aquele que tem o poder de facto sobre a coisa em causa. Ora, o proprietário é aquele que tem o poder de direito. Estes poderes de facto e de direito, podem coexistir em uma única pessoa.

Ihering afirma que o que transforma a atuação do proprietário em mera detenção são as posições legais, e a determinação nas demais normas civis.

Capítulo II- O Instituto da Usucapião

2.1- Noção legal de Usucapião

A usucapião encontra-se estabelecido nos artigos 1287^{o14} e seguintes do código civil, sendo que, segundo os artigos 1293^o, al. a), 1297^o e 1300^o/1^o, são obrigatórios dois requisitos, o tempo e a posse. A posse, por um lado, deve ser pacífica e pública, e o tempo, por outro lado, está dependente quanto à natureza da coisa móvel ou imóvel possuída. Não só, também devem ser observadas certas características da posse: como “ser de boa ou de má fé, titulada ou não titulada, e estar ou não estar inscrita no registro”¹⁵.

Sendo uma forma de aquisição de direitos reais de gozo. É importante fundamentar que o interesse social da figura da usucapião é muitas vezes apontado pela doutrina como sendo o elemento decisivo para a sua razão de existir, na medida em que esta foi a via encontrada pelo legislador para permitir a eliminação da discrepância entre o direito e o facto, colocando um de acordo com outro.

Nesta senda vão surgir algumas questões, para melhor apreciação do tema em questão, e a importância de um estudo mais aprofundado. Quem é capaz de adquirir a usucapião? Segundo o artigo 1289^o, todos a podem aceder. Relativamente aos incapazes, podem o fazer também, quer diretamente por si, ou por seu intermediário, ou seja, que exerça a representação legal dos mesmos. Isto verificando-se exercido a exigência do artigo 1266^o, o chamado uso da razão, em que pratiquem conscientemente os atos materiais de posse.

A posse, por mais que pareça como tal, não pode ser confundida ou mal definida com a detenção. Isto tem consequências na usucapião, visto que, os detentores não podem adquirir para si, com a exceção de haver a inversão do título, começando a correr o tempo após esta

¹⁴ Ac. STJ de 09.02.2017: “I. Sendo a posse de boa fé e havendo título de aquisição e registo deste, é de 10 (dez) anos, contados desde a data do registo - alínea a) do art.º 1294.º do C.Civil - o prazo capaz de legitimar a aquisição do direito de propriedade sobre uma coisa imóvel. II. Não obstante todas as vicissitudes processuais por que passou o processo de falência - designadamente a anulação de todos os seus trâmites processuais posteriores aos despachos de 17.07.1987 - possuindo o prédio de boa fé e apresentando título e registo de aquisição deste imóvel desde 05.07.1988 até 17.07.2002, isto é, durante mais de 10 anos, a ré adquiriu o prédio, por usucapião, ainda antes de 02.01.2002. III. A usucapião constitui um modo de aquisição originária, ou seja, é uma forma de constituição de direitos reais e não uma forma de transmissão e, por isso, a propriedade conferida com base na usucapião não está dependente de qualquer outro circunstancialismo juridicamente relevante que surja ao lado do seu processo aquisitivo e que, só aparentemente poderá interferir neste procedimento de consignação de direitos; porque se trata de uma aquisição originária, o decurso do tempo necessário? sua conformação faz com que desapareçam todas as incidências que neste processo eventualmente possam ter surgido.”

¹⁵ Santos Justo, Direitos Reais, pág. 186.

inversão¹⁶. Isto acontece porque a detenção não é essencialmente posse. Sobre a prescrição, suspensão, interrupção de prescrição e recusa do conhecimento officioso pelo julgador, aplica-se o artigo 1292º. Sendo que os efeitos da usucapião se retroagem à data do começo da posse¹⁷.

O autor, entende assim a posse como um direito, e dentro das possíveis categorias destes como um direito real, uma vez que, a posse tem os traços característicos dos direitos reais, salientado a sua eficácia erga omnes e a possibilidade de o possuidor perseguir a coisa através de acções judiciais destinadas a aplicar as medidas antes referidas.

No mundo legal, apenas certos direitos têm a possibilidade de serem adquiridos por usucapião. Isto é determinado pelo artigo 1287º do C.C., estabelecendo que os direitos reais de gozo são direitos susceptíveis de serem adquiridos por usucapião. Consequentemente, os direitos reais de garantia e de aquisição, os direitos de crédito, os direitos de gozo e os bens de propriedade pública, não fazem parte desta possibilidade de serem adquiridos por usucapião.

É de referir a usucapião de imóveis¹⁸, em que não é possível adquirir as servidões prediais não aparentes e os direitos de uso e de habitação, com fundamento na usucapião. Se o possuidor tiver a posse plena de um imóvel, sem redução dessa posse por via de uma servidão de passagem, o mesmo adquire a propriedade plena. Consequentemente, a servidão deixa de existir¹⁹.

É também inadmissível usucapir sobre os bens culturais conforme o artigo 34.º da Lei n.º 107/2001, de 08/09 – Lei de Bases do Património Cultural²⁰. Assim, são insuscetíveis de aquisição por usucapião os seguintes bens culturais:

1. Os bens imóveis que podem ser denominados de monumento, podendo se encontrar definidos no direito internacional, e os móveis às categorias indicadas no título VII do diploma em causa.
2. Os bens móveis e imóveis que podem ser caracterizados de interesse nacional, de interesse municipal ou de interesse público.

¹⁶ Ver artigo 1290º do Código Civil.

¹⁷ Ver artigo 1288º do Código Civil.

¹⁸ Ver artigo 1293º do Código Civil.

¹⁹ Ver artigo 1569º/1º/c) do Código Civil.

²⁰ Artigo 34.º da Lei n.º107/2001. *Usucapião: Os bens culturais classificados nos termos do artigo 15.º da presente lei, ou em vias de classificação como tal, são insuscetíveis de aquisição por usucapião.*

3. Para os bens imóveis denominados de interesse nacional, serão intitulados de «monumento nacional» e para os bens móveis denominados de interesse nacional atribui-se a titulação de «tesouro nacional».
4. Um bem considerado de interesse nacional quando a sua proteção e valorização, total ou parcialmente, seja de valor a nível cultural para a Nação.
5. Um bem considerado de interesse público quando a sua proteção e valorização seja de valor a nível cultural com importância para o país ou nação, porém, a norma aplicável à sua proteção não se aplica, não é proporcional.
6. Considerado de interesse municipal os bens cuja proteção e valorização, total ou parcialmente, seja de valor cultural com importante significado para um certo município.
7. Os bens imóveis com valor cultural abrangidos na lista do património mundial e a lista dos bens caracterizados ou denominados de interesse nacional.

A usucapião constitui um modo de aquisição originária ou seja é uma forma de constituição de direitos reais e não uma forma de transmissão e por isso a propriedade conferida com base na usucapião não está dependente de qualquer outro circunstancialismo relevante que surja ao lado do seu processo aquisitivo, e que, só aparentemente poderá interferir neste procedimento de consignação de direitos, porque se trata de uma aquisição originária o decurso do tempo necessário a sua consumação faz com que desapareçam todas as incidências que possam surgir eventualmente.

2.2-Pressupostos Da Usucapião

2.2.1-A Posse

Segundo Manuel Rodrigues, nas palavras de Durval Ferreira, a posse era a forma de exteriorizar o direito de propriedade, sendo considerados possuidores aqueles que detinham do poder físico sobre uma coisa e que não se reconhecia poder superior sobre a coisa²¹. Passado algum tempo depois, a base da posse foi estendida para as várias normas legais em geral, visto

²¹ Durval Ferreira, *Posse e Usucapião*, 3ª edição, Coimbra, 2008.

que havia uma necessidade de resolver os problemas práticos da vida social quotidiana durante aquele período de tempo.

A natureza jurídica da posse é muito discutida na doutrina, e os autores tem evidenciado várias e desconcertadas opiniões. A posse pode ser verificada pela vertente de ação processual. Aqui faz-se menção a CARNELUTTI, o autor acreditava que a posse era um interesse legítimo. A posse poderia ser protegida ou assegurada parcialmente, por causa da necessidade de se tutelar a propriedade, levando a paz social.

O tema tem impulso maioritariamente na doutrina, contudo, a nossa jurisprudência está bem presente na temática da posse, através dos arrestos, dando razão ao guia manifesto apresentado evidenciado que posse é uma situação de facto com muita importância na esfera jurídica²².

A posse susceptível de conduzir à usucapião, tem de revestir sempre duas características, quais são as de ser pública e pacífica (arts. 1293º, al. a), 1297º e 1300º, n.º 1).

As restantes características que a posse eventualmente revista, como ser de boa ou de má-fé, titulada ou não titulada, recair sobre móvel ou imóvel e estar ou não inscrita no registo, tem influência apenas no prazo necessário à usucapião.

O tempo necessário é mais curto ou mais longo conforme exista boa ou má-fé e conforme os restantes caracteres permitam inferir uma maior ou menor probabilidade da existência do direito na titularidade do possuidor e uma maior ou menor publicidade da relação de facto.

Assim, tratando-se de imóveis, o prazo de usucapião é menor se o possuidor estiver de boa-fé e se houver registo, quer do título, quer da mera posse (arts. 1294º a 1296º); tratando-se de móveis sujeitos a registo, aquele prazo é mais curto se houver boa-fé do possuidor e título de aquisição registado (art. 1298º); tratando-se, finalmente, de outras coisas móveis, o prazo da usucapião é mais breve no caso de haver boa-fé e título de aquisição (art. 1299º).

O prazo da usucapião varia, ainda, conforme a posse incida sobre coisas móveis ou imóveis: é mais curto em relação às primeiras por se entender que, tratando-se de **bens** negociados amiúde e cuja exacta situação jurídica é, em regra, mais difícil de averiguar do que a dos imóveis, deve ser decidido em prazo não muito dilatado o conflito entre o titular do direito

²² Cfr. VASSALO DE ABREU, «Uma relectio...», in loc. cit., p.106, nota 61.

e aquele que exerce um poder de facto sobre a coisa como se, em relação a ela, dispusesse de um direito real definitivo.

A usucapião, uma vez verificados todos os seus pressupostos, não opera ipso jure, nem pode ser conhecida ex officio pelo julgador, pois que necessita de ser invocada por aquele a quem aproveita, pelo seu representante ou, tratando-se de incapaz, pelo Ministério Público (art. 303º, aplicável por força do disposto no art. 1292º).

Invocada triunfantemente a usucapião, os seus efeitos retrotraem-se à data do início da posse (art. 1288º).

Estabelece o art. 1287º do CC que a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião.

Para que se verifique a aquisição do direito de propriedade com base na usucapião é indispensável se reúnam os seguintes requisitos: a) a posse do bem; b) o decurso de certo período de tempo e c) a invocação triunfante desta forma de aquisição.

A usucapião é uma forma originária de aquisição do direito de propriedade baseada na posse, numa posse em nome próprio, de uma intenção de domínio, e uma intenção que não deixe dúvidas sobre a sua autenticidade V. Prof. Orlando de Carvalho, Introdução à Posse, Revista de Legislação e Jurisprudência, 122, pág. 67.

Como decorre do art. 1251º CC posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real. Nesta definição legal de posse se insere a nota do "*corpus*" - quando alguém actua - e a nota do "*animus*" - por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

E uma relação entre *corpus*, enquanto exercício de poderes de facto que encerre uma vontade de domínio, e "*animus*", enquanto intenção jurídica ou vontade de agir como titular de um direito real V. Durval Ferreira, Posse e Usucapião, pág. 126 e seg, Almedina.

A posse susceptível de conduzir à usucapião, tem de revestir sempre duas características, quais são as de ser pública e pacífica (arts. 1293º, al. a), 1297º e 1300º, n.º 1). As restantes características que a posse eventualmente revista, como ser de boa ou de má-fé,

titulada ou não titulada e estar ou não inscrita no registo, tem influência apenas no prazo necessário à usucapião.

O lapso de tempo necessário à usucapião é variável conforme a natureza móvel ou imóvel dos bens sobre que a posse incida e conforme os caracteres que esta revista.

O tempo necessário é mais curto ou mais longo conforme exista boa ou má-fé e conforme os restantes caracteres permitam inferir uma maior ou menor probabilidade da existência do direito na titularidade do possuidor e uma maior ou menor publicidade da relação de facto.

Assim, tratando-se de imóveis, o prazo de usucapião é menor se o possuidor estiver de boa-fé e se houver registo, quer do título, quer da mera posse (arts. 1294º a 1296º); tratando-se de móveis sujeitos a registo, aquele prazo é mais curto se houver boa-fé do possuidor e título de aquisição registado (art. 1298º); tratando-se, finalmente, de outras coisas móveis, o prazo da usucapião é mais breve no caso de haver boa-fé e título de aquisição (art. 1299º).

O prazo da usucapião varia ainda conforme a posse incida sobre coisas móveis ou imóveis: é mais curto em relação às primeiras por se entender que, tratando-se de bens negociados amiúde e cuja exacta situação jurídica é, em regra, mais difícil de averiguar do que a dos imóveis, deve ser decidido em prazo não muito dilatado o conflito entre o titular do direito e aquele que exerce um poder de facto sobre a coisa como se, em relação a ela, dispusesse de um direito real definitivo

A noção de posse acolhida no art 1251º do CC integra no seu conceito jurídico, quer o *corpus* - domínio de facto sobre a coisa, traduzido no exercício efectivo de poderes materiais sobre ela ou a possibilidade física desse exercício - quer o *animus possidendi* - consubstanciado na intenção de exercer sobre a coisa, como seu titular, o direito real correspondente àquele domínio.

No Código Civil de Seabra, MANUEL RODRIGUES²³, enfatizou a posse como um verdadeiro direito, dizendo que a posse tem todas as características de um direito subjectivo, ou seja, existe um poder, um interesse e tem uma garantia jurídica. O autor, afirma que, relativamente a garantia jurídica, o legislador deu especial atenção a defesa do possuidor,

²³ RODRIGUES, Manuel - A Posse: *Estudo de Direito Civil Português*. 3ª Edição, Revista, Anotada e Prefaciada por Fernando Luso Soares (Ensaio sobre a Posse como fenómeno social e instituição jurídica). Coimbra: Almedina, 1980, página 38.

consequentemente, este último, está, assim, carregado de muita proteção tutelar (arts.1276.º e segs). A posse, para MANUEL RODRIGUES, trata-se de um direito real, porque é um poder direto e certo sobre uma coisa, imóvel ou móvel, e o seu titular está no seu direito de obrigar que os restantes indivíduos, se afastem dessa mesma posse sobre a coisa em causa.

Relativamente ao elemento do poder, MENEZES CORDEIRO não concorda com isto, afirmando que a posse não é um poder. Ela é mais vasta, ou seja, ela engloba muitos mais poderes e outras realidades, que não são detetáveis. Para este mesmo autor, a definição de direito subjetivo como poder é errada e gera confusão. “Um direito subjetivo – explica o autor – compreende, no seu conteúdo, inúmeros poderes, conjuntamente com realidades jurídicas diversas, tais como expectativas e, até, deveres.”²⁴

CARVALHO FERNANDES²⁵ qualifica a posse como direito real de gozo. O autor afirma que a posse se traduz num direito real, visto que o tratamento legal da posse está dentro do Livro III, como acontece com outros direitos reais. Ainda faz referência a norma de conflitos de leis no espaço do artigo 46.º, mencionando a posse juntamente com os demais direitos reais. Faz ainda menção que a nossa lei civil tutela interesses exteriores do possuidor, relativamente ao uso e fruição de uma coisa.

Em contrapartida, uma parte da doutrina reconhece a posse como um direito subjetivo, mas não reconhece a vertente real da coisa. O autor que concorda com esta linha de pensamento é OLIVEIRA ASCENSÃO, entendendo que faltam na posse elementos obrigatórios da realidade, sendo estas a inerência e a capacidade de ser absoluta. Consequentemente, o possuidor só pode confrontar certas pessoas que estejam envolvidas numa relação singular com a posse²⁶. Para o autor, a posse é apenas um direito relativo²⁷.

Como já se referiu, os pressupostos da usucapião são a posse e o tempo. A posse é a aparência de titularidade de um direito real, segundo o artigo 1251º do Código Civil. Aqui há que distinguir a posse formal da posse causal. “A posse é formal quando a sua relevância jurídica não depende de nada mais do que da sua própria existência”²⁸. A posse causal acontece

²⁴ Cordeiro, António Menezes - *A posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais*, Coimbra, 1997, páginas 303 e 535.

²⁵ FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de direitos reais*, 6ª edição. (reimpressão), Quid Juris, Lisboa, 2010. «Terceiros para efeitos de registo predial», in *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 57, vol. III – Dez., 1997, p.283. .

²⁶ Nos termos do disposto no art.1281.º do Código Civil.

²⁷ ASCENÇÃO, José de Oliveira – *Direito Civil: Reais*, 5.a ed., reimpressão, Coimbra Editora, 2012. p.130 e segs.

²⁸ GONZÁLEZ, José Alberto, *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, pág. 368.

quando a mesma é resultado do exercício de um direito de que se é titular, no efetivo. No caso da usucapião é necessário a posse ser formal ²⁹. Uma vez definida, há que ver outras características da posse.

A mesma posse deve ser exercida na sua íntegra, tese defendida por Oliveira Ascensão³⁰, dentro do tempo necessário. Para que a usucapião aconteça é necessário que a posse seja abrangida pacificamente e publicamente. Se assim não acontecer, há que se purificar a posse, segundo o artigo 1297º e 1300º/1º, com a exceção do 1300º/2º do Código Civil. Define-se posse violenta, aquela que se adquire através da coação moral ou coação física (artigo 1261º/2º CC). Sendo posse oculta aquela que é desconhecida pelos interessados ³¹.

A posse, enquanto conceito, detêm de duas teses essenciais. A conceção objetiva e a conceção subjetiva. A primeira tese, da conceção objetiva, entende que a posse é um exercício de um poder de facto sobre uma coisa sendo tal poder de facto exercido com um mínimo de estabilidade ³². Aqui, o corpus é sinónimo de poder de facto sobre uma coisa, assim sendo, existirá posse sempre que existir o corpus, exceto se a lei o qualificar como detenção. Para a tese da conceção subjetiva, haverá posse quando houver o corpus e o animus, este traduzindo-se na intenção de atuar como titular do direito correspondente ao corpus que se exerce³³. Consequentemente, a detenção ocorrerá sempre que o animus não esteja presente. A base, ou a essência da usucapião, não assenta, de jeito nenhum, no abandono a que o proprietário da coisa eventualmente a haja deixado.

Em termos da jurisprudência, a conceção subjetiva é a aplicada (relativamente ao animus), porque em grande parte das ocorrências é complicado distinguir a detenção da posse.

²⁹ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20/03/2001: *“I - Com a obtenção da entrega da coisa antes da celebração do negócio translativo, o promitente comprador adquire o corpus possessório, mas não assume o animus possidendi, ficando na situação de mero detentor ou possuidor precário. II - Podem adquirir por usucapião, se a presunção de posse não for ilidida, os que exercem o poder de facto sobre uma coisa. III - A posse conducente à usucapião tem de ser pública e pacífica, influenciando as características de boa ou má fé, justo título e registo de mera posse na determinação do prazo para que possa produzir efeitos jurídicos. IV - A presunção do n.º 2 do art.º 1260, do CC, de que a posse titulada presume-se de boa fé, e a não titulada de má fé, é ilidível.”*

³⁰ Oliveira Ascensão, *Direito Civil – Reais, 4ª edição refundida, Coimbra Editora, Limitada, 1983*, cit. 292.: *“A usucapião baseia-se numa situação de posse. Esta situação pode ser designada posse prescricional, entendendo-se por tal a posse boa para usucapião. A posse prescricional é necessariamente uma posse efetiva. Aplicando a Teoria de Jhering, deverá ser aquela que é exigida pelo fim de utilização da coisa sob o ponto de vista económico.”*

³¹ Ver artigo 1262º CC.

³² Segundo Von Ihering.

³³ Oliveira Ascensão, *Direito Civil- Reais*, página 85.

Isto é assim, visto que, não é possível descobrir se o domínio de facto tem por base num exercício voluntário ou simplesmente é um exercício que se tolera. Consequentemente, a lei determinou uma presunção no nº2 do artigo 1252º do Código Civil, uma vez que no artigo 1253º/ alínea c) do CC, a detenção se exerce para outra pessoa, e a posse exerce-se para si.

MOTA PINTO, define a posse como um direito, por constituir uma situação subjectiva que confere um poder sobre uma coisa e que é tutelada pelo direito objectivo, visto que é hereditário, alienável e registável, conferindo ao seu titular uma garantia jurídica. Isto materializa-se quando existe a possibilidade do ofendido na posse pedir uma indemnização pela violação sofrida e os meios de defesa atribuídos ao possuidor contidos no art. 1276º e segs. do Cód. Civil, mesmo sem previamente ter-se averiguado da existência de um direito real a que aquela fosse inerente.

Para poder-se compreender a dimensão deste instituto e a sua natureza, aqui ficam afirmações de alguns autores:

- “A posse pode ser um facto ou pode ser um direito conforme o modo por que seja tomada (...), sendo um instituto de Direitos Reais não (é) (...) verdadeiro direito real de gozo. Será, quando muito, um direito de gozo diferenciado”. Menezes Cordeiro³⁴.
- “A posse em sentido técnico, isto é, a posse formal que autónoma, não é evidentemente um direito, embora seja fonte de consequências jurídicas e até de direitos, se quisermos. É, sim, uma situação de facto juridicamente relevante, como ocorre a muitas outras no mundo jurídico – mesmo sem cairmos no campo do ilícito ou da relevância negativa. Assim o casamento putativo, a união de facto, a ausência, etc.”. Orlando De Carvalho³⁵.
- A posse é um direito, mas não é um direito real. O regime legal é incompatível com esta qualificação. Oliveira Ascensão³⁶.
- A controvertida questão de saber se a posse é um facto ou um direito supõe-se resolvida no texto pela distinção entre posse-facto e posse-direito: a posse é uma situação de facto (posse-facto) mas, na medida em que existe, é desde logo criadora de uma situação jurídica correspondente, a quem também se chama posse (posse-direito). Dias Marques³⁷.

³⁴ Duarte, Curso de Direitos Reais, 2ª edição revista e aumentada, Principia, 2007, página 285.

³⁵ Duarte, Curso de Direitos Reais, 2ª edição revista e aumentada, Principia, 2007, página 284.

³⁶ *Idem*.

³⁷ Duarte, Curso de Direitos Reais, 2ª edição revista e aumentada, Principia, 2007, página 285.

A construção do regime do direito português tem vindo a abraçar a teoria objetiva, estando explanado no código civil. É de lembrar que a noção legal de posse (artigo 1251º CC) não aborda o animus, como parte importante do conceito, mostrando-se que adotou a teoria objetivista. Podendo notar-se este instituto nos restantes artigos, exceto no artigo 1253º/ alínea a), onde temos a “intenção de agir como beneficiários do direito”. Podendo, aqui, demarcar-se o que será a posse e o que será detenção.

Contudo, é notável que a doutrina portuguesa encontrou certos percalços com a definição e sentido deste instituto. Esta intenção referida acima, não pode e nem deve referir-se a intenção intrínseca ou psicológica, devendo ser, então, notável exteriormente, para que os poderes de facto sejam perceptíveis objetivamente. Uma vez “havendo corpus, em princípio há posse, salvo quando a atuação do possuidor revele uma conduta segundo a qual ele age sem animus possidendi” (Lições de Direitos Reais, página 290). Com isto, descredita-se o corpus. Não importa, se esse comportamento exteriorizado for tácito ou expresso, desde que se consiga, através disso, deduzir-se essa intenção³⁸.

É pertinente referir que, o sistema jurídico português, relativamente à posse, não distingue a posse causal da posse formal. Isto quer dizer que, a posse pode ser atribuída quando o possuidor for causal ou quando o possuidor for formal. Isto também transparece no tema da usucapião.

O possuidor causal pode, igualmente, fazer uso da usucapião, detendo, portanto, de dois títulos. Estes dois títulos são, por um lado, a atribuição do direito real de gozo tornando a sua posse causal, podendo ser outro facto que tenha eficácia real de aquisição. Por outro lado, temos a usucapião. Isto torna-se curioso, visto que, já o possuidor sendo titular do direito real de gozo, com que motivo teria que invocar outro facto aquisitivo? Não é possível ser titular duplamente do mesmo direito.

Porém, a questão aqui, não é a de conceder duplamente o direito a mesma pessoa. Mas sim, por um lado, atribuir ao titular do direito real de gozo a apresentação da titularidade do direito por outro acontecimento, a usucapião, em vez do que previamente tinha adquirido.

Por outro lado, poderá existir outra resposta que evidencie a carência de se invocar o instituto da usucapião, para fazer resistir o direito real de gozo do possuidor em contraposição com outro facto jurídico real que coloque em causa o seu direito.

³⁸ Artigo 217º nº1 do Código Civil.

Para exemplificar, temos o caso da oposição ao efeito atributivo que o registo predial prevê, com a usucapio contra tabulas. Já que a usucapião impera sobre a salvaguarda do registo de terceiro com boa-fé, o titular do direito real de gozo do qual direito será repudiado ou onerado por via da aquisição tabular de terceiro tem a possibilidade de recorrer a usucapião para que consiga impedir o efeito atributivo registal. Aqui, a usucapião tem o papel de consolidar com uma aquisição anterior, impedindo o desaparecimento do direito ou a sua oneração. Já a usucapião, não representa uma função probatória do direito.

Em conclusão, o possuidor causal, neste caso, não está em desvantagem comparado com o possuidor formal, visto que ele pode apelar a usucapião para sua mercê.

2.2.1.1-Conceito De *Corpus*

Apesar de já ter-se feito uma enunciação prévias da distinção entre posse e detenção, é essencial fazer-se uma apresentação ou elaboração mais completa, de modo a capacitar e assegurar os conhecimentos destas duas instituições de direito. Em modo sintético, a posse distingue-se da detenção, uma vez que aquelas detêm do corpus, e esta mão.

O que é o corpus? Talvez o melhor será delimitar o que realmente é o *corpus*, de modo a classificar os dois conceitos.

Em termos históricos, mais concretamente história romana, a posse adquiria-se (ou era assim que se adquiria) com a captação visual da coisa (móvel ou imóvel³⁹) e a correspondente intenção da apropriação (*oculis et affectu*), levando que esta combinação acresça à capacidade de administração do possuidor. Para verificar-se esta mesma posse, há que ser manifestado de modo a conservar a existência possessória. Hoje em diante, a característica factual da posse (para que esta exista) é determinada pela regra conceitual de corpus (deixada pela era romana), sendo este exprimido pela titulação de um exercício material sobre a coisa, podendo modificar a coisa como entender⁴⁰. Já a detenção⁴¹ acontece quando a pessoa, que obtém a coisa

³⁹ Vide Artigos 1293º e seguintes; 1298º e seguintes do Código Civil.

⁴⁰ Vide artigo 1251º do CC “*Posse é o poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.*”

⁴¹ Vide artigo 1253º CC “*São havidos como detentores ou possuidores precários: a) Os que exercem o poder de facto sem intenção de agir como beneficiários do direito; b) Os que simplesmente se aproveitam da tolerância do*

fisicamente em seu poder, encolhe ou reduz o seu exercício correspondente ao poder de facto. Aparentemente existirá, aqui, uma possibilidade de a posse ser efetuada através de outrem ou pessoalmente, artigo 1252º do CC.

O *corpus* exprime-se ou constrói-se de formas e circunstâncias diferentes. O poder de controlo diverge em função dos vários fatores, a natureza do direito a que a posse faz referência. O conteúdo ou natureza do *corpus* ajusta-se ao tipo de utilização de uso que consolida com o direito em concreto. Podendo ser o gozo da coisa, o modo em que se manifesta na aquisição ou obrigação de outro direito, com base na posse em causa sobre os direitos reais.

É necessário fazer referência que, o modo como o *corpus* existe e manifesta-se depende dos próprios direitos reais de gozo, sendo que, o *corpus* irá demonstrar-se dependendo da extensão de gozo traduzido pelo direito providenciado.

Gostaria de fazer menção que havendo *corpus* possessório e não incidindo nenhuma norma jurídica que descaraterize a situação para mera detenção, haverá posse, pois o *animus* não é um dos elementos da posse.

Havendo *corpus* em princípio há posse, salvo quando o possuidor revele uma vontade segundo o qual ele age sem *animus possidendi*, sendo este o elemento negativo que desvaloriza ou descarateriza o *corpus*.

Pela usucapião, o possuidor usucapiante adquire o direito real de gozo a que a sua posse se reporta e somente a este.

O tipo legal do usufruto compreende, assim, o gozo da coisa, todo o uso, toda a fruição e ainda a transformação que não atinja os limites negativos do respeito pela forma e substância da coisa.

Numa acção com vista ao reconhecimento de aquisição de usufruto de uma coisa por usucapião, deve provar-se, para além do mais, que a posse exercida sobre esta, deve corresponder ao usufruto, ou seja, é preciso demonstrar-se que a pessoa ou entidade se tem comportado em relação à coisa como se usufrutuário fosse, não só sob o ponto de vista de poder de facto sobre ela, mas também com a intenção de se comportar como titular desse direito real.

titular do direito; c) Os representantes ou mandatários do possuidor e, de um modo geral, todos os que possuem em nome de outrem.”

Não havendo corpus possessório, não há posse, nem sequer detenção e, deste modo, não se pode presumir a existência de qualquer animus possidendi.

Após este pequeno esboço farei menção a um caso pratico para que torne mais clara esta citação.

Há 1 de Novembro de 1990, A constituiu, em benefício de B, através de documento particular, um direito de usufruto vitalício sobre um prédio rústico de grandes dimensões sito em

Trancoso.

B aproveitou tal situação para começar, de imediato, a explorar o prédio em causa, tendo, efectuado benfeitorias no valor de € 10.000,00.

Em Setembro de 2005, **A** ocupou o dito prédio, impedindo **B** de o continuar a explorar.

Questionado acerca das razões que o levaram a tomar tal atitude, o primeiro alegou que o usufruto não havia sido constituído por escritura pública, e, por isso, não assistiria qualquer, direito a **B**.

a) Teria **A** legitimidade para actuar assim, ou poderia **B** reagir, designadamente por via judicial, contra tal conduta?

Tópicos de resolução:

O usufruto sobre coisa imóvel deve ser constituído por escritura pública ou por documento autenticado quando o título seja contratual. Como não sucedeu assim na hipótese, **B** não teria qualquer direito de usufruto.

B, teria, no entanto, posse (formal) sobre o terreno. **A** não poderia assim sem mais, uma vez que não se verificam os requisitos da acção directa, proceder ao despejo daquele.

Para o efeito, **B** poderia recorrer à acção de restituição da posse nos termos do artigo 1278º.

Poderia **B** ter intentado acção de reivindicação para defesa da sua situação?

O usufrutuário pode defender a sua situação através da acção de reivindicação nos

termos conjugados do artigo 1315º e 1311º. Todavia, B não tinha adquirido qualquer direito de usufruto. Pelo que, em conformidade, não tinha fundamento para recorrer à acção de reivindicação.

2.2.1.1.1 O Exercício Do Corpus: Forma Direta E Forma Indireta⁴²

Os poderes que fazem parte do corpus tanto podem ser praticados de forma direta e pessoalmente pelo possuidor ou de forma indireta através de terceiros que ele capacita, não sendo necessário o contacto material executivo com a coisa. Isto já foi referido anteriormente aquando da menção do artigo 1252º, exemplo como a representação, onde a posse é exercida por intermédio de outrem. Não centrando muito na nossa legislação, há que fazer referência à doutrina sobre este tema. E é aqui que existem correntes que afirmam que a posse exercida por via de outrem alberga dois grupos de casos, de acordo com os poderes de facto, sendo esta legal ou negocial (advém de um dever jurídico); ou através do direito próprio que concede o poder físico sobre a coisa.

Relativamente aos casos do grupo de direito próprio, pode originar de vários casos, como a constituição de direitos pessoais de gozo ou através do regime da compropriedade (artigo 1406º/2º CC); pode ser através de um direito real de gozo maior. Aqui, os titulares são detentores, por causa da origem da sua posição jurídica.

Os casos do grupo do dever jurídico resultam das relações de subordinação, ou seja, existe uma autoridade e um subordinado, com base na obediência (esta se positiva através de ordens). Aqui temos apenas simples detenção, o detentor atua apenas sob ordenação ou direcção do possuidor.

O artigo 1252º faz referência sobre o exercício da posse através de outrem, e no seu número dois existe a presunção de posse em nome próprio relativamente quem exerce o poder de facto⁴³. O porquê desta presunção? A presunção existe porque é quase impossível (na prática) fazer-se provar este direito. Portanto, o ónus da prova⁴⁴, ou seja, quem quiser ver valer o seu direito enquanto possuidor, deve provar que o detentor não é o possuidor, através de

⁴² Cf. Álvaro Moreira e Carlos Fraga - *Direitos Reais*, segundo as prelecções do Prof. Doutor Carlos Alberto da Mota Pinto ao 4º Ano Jurídico de 1970-71, Almedina, Coimbra, 1971, pág. 181.

⁴³ Com a exceção do artigo 1257º/2º.

⁴⁴ Artigo 342º, nº1 do CC “*Àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado.*”

qualquer meio. Por exemplo, com o título que elimine a posse do detentor. Com a exceção à regra, o sujeito que detêm do poder de facto seja também detentor, não é um requisito cumulativo da mesma pessoa. Isto quer dizer que, a pessoa que têm em seu poder a coisa, pode não ser a mesma pessoa que exerce a posse através de outra pessoa (artigo 1252º/1º). O artigo 1252º/1º, apenas faz menção ao uso da posse através de outra pessoa, não acompanhado com “e que tenha a detenção da coisa”.

2.2.1.2-O Que É O *Animus*?

Tal como o *corpus*, já nos tínhamos debruçado sobre o *animus* anteriormente. Porém é importante aprofundar sobre o tema para melhor distinguir a posse da detenção. A instituição da posse obedece à teoria subjetivista, criado pelo Código de 1966. Ao elemento do *corpus*⁴⁵ acompanha-se o elemento subjetivo que é o *animus*, sendo este a intenção de exercer enquanto titular, um direito de direito real sobre a coisa, podendo ser móvel ou imóvel⁴⁶. Aqui claramente podemos determinar a diferença entre a detenção e a posse. Ou seja, a detenção difere daquele porque, apesar de haver manifestação do poder de facto, a intenção está em falta, a intenção de exercer a titulação de um direito real sobre a coisa em causa.

Para encontrar uma solução unânime, não foi fácil. A solução do artigo 1253º/alínea a) resulta de várias doutrinas e textos antigos, que remontam a teses romanas e alemãs. Os fundamentos ou princípios hoje existentes foram determinados naquela altura, sendo que a legislação e doutrina portuguesa muito se baseiam nestas doutrinas.

Temos dois movimentos, o movimento objetivista, delimitada por *Jhering*⁴⁷; e o movimento subjetivista orientada por *Savigny*⁴⁸.

O movimento objetivista descarta a intenção específica, porém não acredita que a posse não deva ter a voluntariedade de praticar a intenção, ou seja, é necessário o *animus*, para que a posse possa valer.

É necessário a ligação entre o *corpus* e o *animus*. A intenção manifesta-se através do exercício; e o exercício não consegue manifestar-se sem a intenção ou vontade anteriormente

⁴⁵ Requisito objetivo, isto é, o poder de facto que alguém exerce sobre uma coisa.

⁴⁶ Vide artigo 1253º/alínea a) *a contraio sensu*. Artigo 1293º e seguintes, e 1298º e seguintes.

⁴⁷ *Rudolf Von Jhering, Der Besitzwille, Jena, 1889.*

⁴⁸ *Friedrich Carl Von Savigny, Das Recht des Besitzes, CrieBen, 1803.*

sentida. O corpus possessório é sempre comprovado ou tornado realidade através da vontade intrínseca de controlar materialmente a coisa.

A tese subjetivista acarreta mais divergências, não sendo tão unânime como a tese objetivista. A vertente subjetivista defende que para se formar a posse é necessário dois requisitos independentes: o animus e o corpus, requisitos cumulativos. Faltando o corpus, o animus é uma simples vontade intrínseca da nossa mente. Consequentemente, o corpus sem o animus é apenas um facto físico ou material, sem qualquer importância jurídica.

Savigny defende o *animus domini*, sendo este a vontade ou intenção de praticar em seu nome o direito de propriedade⁴⁹. Temos ainda o *animus possidendi*, consistindo na vontade de adquirir a coisa para usufruto pessoal, também podendo ser como a intencionalidade de praticar o direito real atribuído ou conectado à coisa e à intenção.

É mero detentor ou possuidor precário quem constrói casa em solo constituído em terreno alheio, apenas autorizado por arrendatário do imóvel em causa, embora posteriormente este último tenha adquirido o imóvel arrendado. Em regra geral, o promitente-comprador que recebeu a traditio⁵⁰ desfruta do direito de gozo que pratica em lugar do promitente-vendedor, desde que haja tolerância do promitente-vendedor, sendo que o promitente-comprador é um possuidor precário.

Tendo, porém, o promitente-comprador pago a totalidade do preço e autorizado o promitente-comprador, atuou como se exercesse uma posse correspondente ao direito propriedade, com o animus de proprietário, o que possibilita a aquisição do imóvel por usucapião, considerando que se trata de posse de boa-fé, exercida pacífica e publicamente e que já decorreram mais de 15 anos sobre a data de realização do contrato-promessa.

A consequente posse do promitente-comprador não surge do contrato-promessa (artigo 410º CC), mas de um acordo negocial e da efetiva entrega da coisa pelo promitente-vendedor. Em regra, o promitente-comprador praticará sobre a coisa em causa um direito de gozo. Porém, não se traduz na titularidade da posse. Pode, no seu exercício, existir posse do promitente-adquirente. Isto ocorrerá quando tiver recebido o corpus através da tradição e o cumprimento do contrato.

⁴⁹ Vide artigo 1305º do CC “O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposições das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.”

⁵⁰ Artigo 1263.º CC (Aquisição da posse): “A posse adquire-se: b) Pela tradição material ou simbólica da coisa, efetuada pelo anterior possuidor”.

A posse começada como precária apenas é aceitável levar à usucapião através da inversão do título de posse⁵¹. O direito de retenção (artigos 754º e 759º do CC), tem como fim assegurar direitos exigidos do promitente-comprador, ou seja, o crédito relativo ao não cumprimento da parte exigida, entendendo ser a coisa de outra pessoa. Não se pode invocar o direito de propriedade de gozo sobre o mesmo bem.

O contrato-promessa de compra e venda de um imóvel, não é capaz de conferir a posse ao promitente-comprador, apenas por si. Se o promitente-comprador recebe a concessão da coisa antes da realização da escritura de compra e venda, conquista o corpus, porém, não conquista o animus, resultando, assim, para ele, uma situação de mera detenção ou posse precária.

Se o proprietário permitiu a permanência nele de uma pessoa, por mera tolerância⁵² e até que ela resolvesse o que ia fazer no futuro, tal situação não integra a figura de comodato, por lhe faltar acordo negocial. Não pode considerar-se como para uso determinado o comodato em que o uso de certa é concedido sem determinação de prazo, visto que a determinação do uso implica determinação do período de tempo. Em qualquer das situações o proprietário pode exigir a todo o tempo a restituição da coisa (artigo 1278º CC).

2.2.1.3-A Acessão Da Posse

A acessão da posse consta no artigo 1256º do CC. Aqui há a sucessão da posse de outrem para o possuidor mais recente. O prazo aproveita-se na totalidade pela positiva do possuidor que pretenda utilizar da instituição da usucapião, juntando assim os tempos de posse de cada um. Contudo, para que isto aconteça, a posse adquirida deve ser transmitida “*pela tradição material ou simbólica da coisa, efetuada pelo anterior possuidor*” artigo 1263º/ alínea b) ou

⁵¹ Artigo 1265.º CC (Inversão do título da posse): “*A inversão do título da posse pode dar-se por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por ato de terceiro capaz de transferir a posse.*” Ou seja, A inversão do título da posse consubstancia-se em dos processos pro intermédio dos quais o detentor se pode tornar possuidor (o outro é a traditio brevi manu). Para a aquisição da posse aquela causa deve cifrar-se num ato jurídico potencialmente translativo ou constitutivo (válido ou não, tanto importa para efeitos possessórios) do direito real que autorizaria a atuação. Para a aquisição da posse sem intervenção da vontade do anterior possuidor um negócio desta espécie inexistente ou é irrelevante.

⁵² Pelo Prof. Doutor Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, in *SOBRE A DISTINÇÃO ENTRE POSSE E DETENÇÃO*, Página 116: “São aqueles atos que são praticados com o consentimento expresso ou tácito do titular, seja por razões de obsequiosidade, de boa vizinhança ou outras, sem que exista a intenção de conceder qualquer direito ao agente, apenas se distinguindo dos atos facultativos por estes pressuporem uma inação do titular de que resultam vantagens reflexas para o terceiro, não havendo por isso razão para se lhes aplicar regime diferente do que está legalmente previsto para os atos de mera tolerância”.

“*por constituto possessório*” artigo 1263º/ alínea c). Aqui, existe a exceção de que, se a posse do sucessor for de carácter oposto ao da posse do antecessor, a acessão apenas ocorre “*dentro dos limites daquela que tem menor âmbito*” artigo 1256º/ nº 2 CC.

Em último caso, na sucessão mortis causa, os herdeiros prosseguem a posse do de cuiús (artigo 1255º). Esta posse corre a partir da data em que o de cuiús a iniciou e os seus atributos são aqueles que na sua titularidade a posse dispunha.

Situação ao promitente-comprador que obteve a entrega da coisa:

- A questão que aqui se coloca é a de que se é aceitável chamar de possuidor o promitente-comprador que recebeu a coisa prometida durante a venda, ou não. Atribui-se então, o direito de retenção com o fim de garantir o crédito proveniente do não cumprimento imputável ao promitente-vendedor, isto resulta do artigo 755º/1º alínea f), e artigo 442º/2º do CC sobre os créditos anteriormente mencionados. Contudo, este direito de retenção não atribui necessariamente a característica de possuidor ao promitente-comprador. É necessário verificar-se os requisitos da posse⁵³.

Para melhor entendermos este instituto, analisemos o seguinte exemplo de um caso prático:

O A adquiriu a posse formal por apossamento, digamos em 1995, sendo um terreno de X que vivia no estrangeiro. E o A desde 1995 anda a cultivar no terreno, comportando-se como proprietário do mesmo. Vamos admitir agora que em 2005 transfere a posse para B, e este permanece no terreno até 2010, altura em que entrega a posse ao C. Eis que em 2016 aparece o proprietário do terreno, o X. O X para valer a sua pretensão vai ter que instalar uma ação de reivindicação, 1311^{o54}. É evidente que a posse será posta contra o C. A única hipótese

⁵³ Ver V. Antunes Varela, “*Anotação*” ao Acórdão do STJ de 25/2/86, in RLJ de 3812, ano 124, 1995, págs. 343 e segs, Ana Prata, *O contrato-promessa*, págs. 830 e segs, e Menezes Cordeiro, *A posse*, págs. 75 e segs.

⁵⁴ Artigo 1311.º CC - (Ação de reivindicação): “1. O proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence. 2. Havendo reconhecimento do direito de propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei.”

Acórdão do Tribunal dos Conflitos de 24.05.2017: “I - A ação de reivindicação, prevista no artigo 1311.º do CC destina-se a afirmar o direito de propriedade e a pôr fim? Situação decorrente de atos que o violem, visando, primeiramente, a declaração de existência do direito e, posteriormente, a sua realização, integrando por tal motivo dois pedidos: o de reconhecimento do direito e o de restituição da coisa, objeto desse direito; II - As ações de reivindicação são, pois, ações reais, não se confundindo com as ações obrigacionais em que se exerça a responsabilidade civil extracontratual, nomeadamente, a derivada dos atos lesivos do direito de propriedade que integrem a causa de pedir daquelas ações; III - Incumbe aos Tribunais Judiciais o julgamento de ações de reivindicação fundadas no artigo do 1311.º do Código Civil, em que, para além do reconhecimento do direito de propriedade sobre um imóvel e da restituição do mesmo, se peça também, alternativamente, para o caso de esta restituição não ser possível, o pagamento de uma indemnização pela perda definitiva daquele imóvel.”

do C (possuidor formal) adquirir o direito que ele não tem é através da usucapião. Só que há um problema, para a invocação da usucapião são necessários 15 anos (para os casos de boa-fé) e 20 anos (para a posse de má-fé) da sua prática reiterada. O C ainda não tem tempo suficiente para invocar usucapião, apenas tem 6 anos. A não ser que ocorra o fenómeno do artigo 1256º CC, adicionando anos a posse atual. Ou seja, adiciona os 5 anos do B e os 10 anos do A. Só dá para as posses derivadas, ou seja, as posses adquiridas pela tradição material ou simbólica da coisa, efetuada pelo anterior possuidor (artigo 1263º, alínea b); ou constituto possessório (artigo 1263º, alínea c).

A posse adquirisse pela linha derivada, sucede a transmissão da posse. A desvantagem é o nº2 do artigo 1256º “*A posse pode ser titulada ou não titulada, boa ou de má-fé, pública ou oculta, pacífica ou violenta*”. Se a posse for de boa-fé e se somar tempos de má-fé, no total fica uma posse de má-fé. Se a posse for titulada e se juntar posse não titulada, fica não titulada. Se a posse for pública e juntar posse oculta fica posse oculta. Se a posse for pacífica, e juntar-se posse violenta, fica posse violenta. Ou seja, neste caso, se a posse for de má-fé e as restantes fossem de boa-fé, ficar-se-ia com 21 anos de posse de má-fé, podendo invocar usucapião com a posse de má-fé.

2.2.2-O Tempo

Os prazos de tempo variam de acordo com o tipo de coisa, ou seja, se são imóveis ou móveis. Para as coisas móveis aplicam-se os artigos 1298º e seguintes do Código Civil. O que interessa neste estudo é a situação dos imóveis⁵⁵. Aqui, temos três situações distintas. A primeira é aquela que decorre do artigo 1294º⁵⁶, em que existe um título de aquisição e registro.

A posse tem que ser efetiva durante dez anos, se for de boa-fé, e quinze anos, se for de má-fé, contados no começo da data do registro. A segunda é a inexistência do título de aquisição, espelhado no artigo 1295º. Aqui o registro é da mera posse.

O tempo necessário é de cinco anos, se a posse for de boa-fé, e se for de má-fé, o tempo necessário é de dez anos. A terceira e última situação é a da inexistência de registro sobre o título de aquisição e da mera posse. Os prazos correm de quinze anos, para a posse de boa-fé, e vinte anos, para a posse de má-fé, contados desde o começo da posse.

Não se pode esquecer a Lei nº54, de 16 de julho de 1923, sobre o artigo 1304º, referente aos bens do domínio privado do Estado, ocorrendo a usucapião quando se preencha o prazo fixado na lei civil, pelo dobro.

Numa distinção necessária, a boa-fé é o desconhecimento de estar a lesar um direito de outrem, aquando da toma da posse, artigo 1260º/1º CC. A má-fé seria o conhecimento de estar a prejudicar o direito de outra pessoa. Nos artigos 1258º a 1262º a lei formula vários tipos de

⁵⁵ Artigo 204.º CC (Coisas imóveis): “1. São coisas imóveis: a) Os prédios rústicos e urbanos; b) As águas; c) As árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo; d) Os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores; e) As partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos. 2. Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro. 3. É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.”

⁵⁶ Ac. STJ de 09.02.2017:” I. Sendo a posse de boa fé e havendo título de aquisição e registro deste, é de 10 (dez) anos, contados desde a data do registro - alínea a) do art.º 1294.º do C.Civil - o prazo capaz de legitimar a aquisição do direito de propriedade sobre uma coisa imóvel. II. Não obstante todas as vicissitudes processuais por que passou o processo de falência - designadamente a anulação de todos os seus trâmites processuais posteriores aos despachos de 17.07.1987 - possuindo o prédio de boa fé e apresentando título e registro de aquisição deste imóvel desde 05.07.1988 até 17.07.2002, isto é, durante mais de 10 anos, a ré adquiriu o prédio, por usucapião, ainda antes de 02.01.2002. III. A usucapião constitui um modo de aquisição originária, ou seja, é uma forma de constituição de direitos reais e não uma forma de transmissão e, por isso, a propriedade conferida com base na usucapião não está dependente de qualquer outro circunstancialismo juridicamente relevante que surja ao lado do seu processo aquisitivo e que, só aparentemente poderá interferir neste procedimento de consagração de direitos; porque se trata de uma aquisição originária, o decurso do tempo necessário ? sua conformação faz com que desapareçam todas as incidências que neste processo eventualmente possam ter surgido.”

posse. A posse pode ser titulada ou não titulada (1259º CC). A posse é titulada quando é adquirida através de formas não ilegais. A posse não titulada acontece nas restantes hipóteses. Ou seja, não existe um ato juridicamente necessário. Não existe fundamento num ato com eficácia. É de referir ainda, a posse pacífica e a posse violenta (artigo 1261º CC). A posse é pacífica quando, para a obter, não se recorreu à violência. Já a posse é violenta quando utiliza à força para obter a mesma. Pode ser ainda posse registada ou não registada, artigo 2º/1º al. e), 116º e 118º do CR Predial. A posse titulada faz presumir a boa-fé do possuidor e a não titulada a sua má-fé (artigo 1260º/2º CC).

2.2.2.1-Certo Lapso De Tempo

Antes do Código Civil atual, o direito português era mais exigente quanto aos requisitos para efeitos de usucapião. Ou seja, o justo título tinha que integrar: a sua realidade (não putativo); ser válido e legal e hábil para a transmissão da propriedade. No Código de Seabra, no seu artigo 518º, estava escrito “é posse titulada a que se funda em justo título; e diz-se justo título qualquer modo de adquirir, independentemente do direito do transmitente”. A única coisa que estaria em falta seria a legitimidade do transmitente.

No código atual, no artigo 1259º, alarga-se o conceito de posse titulada, nos casos de falta de substância no negócio com fim a transmissão da propriedade, excetuando-se a invalidade formal. Ou seja, se o negócio for anulável ou anulado com base no dolo ou erro, a posse será titulada. Se o documento for formalmente inválido, a posse será não titulada. Isto confronta com a presunção da boa e da má-fé. Isto é, uma vez obtendo o título, o possuidor encontra-se na posição de má-fé. Por outro lado, quando o possuidor não tem o título, este encontra-se de boa-fé.

Em sentido contrário, CF. PENHA GONÇALVES⁵⁷, autor entende o corpus como uma ...“relação material entre o possuidor e a coisa por ele possuída.”, não obstante, o autor vai mais além, e segue a orientação de que o poder de facto sobre a coisa não carece de ser efetivo, basta que o possuidor mantenha a possibilidade de exercer tal poder para que o corpus permaneça, e oferece como exemplo o caso do esbulho, em que o esbulhado mesmo privado do contacto material com a coisa mantém a posse, isto porque o esbulho só por si não exclui de

⁵⁷ GONÇALVES, Penha, *Direitos Reais, Posse e Detenção*, Universidade Lusíada, 87, 1990, págs. 19 e 20

modo definitivo a possibilidade do esbulhado continuar a exercer o poder de facto, só com a perda da posse nos termos do art. 1267º n.º1 d) do Cód. Civil é que essa possibilidade ficará eliminada.

Também no sentido de que a existência da posse não carece do exercício efectivo de poderes de facto sobre a coisa⁵⁸, Cf. Abílio Vassalo Abreu, “A “Relação de Coexistência” entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português” in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Henrique Mesquita, Vol. I, Coimbra, 2009, págs. 69 a 73, onde o autor refere que, ...“para existir posse, basta a entrada da coisa na esfera de disponibilidade empírica do sujeito, podendo este, a partir de então, exercer sobre ela, querendo, poderes de facto, sem que seja necessário, portanto, um exercício efectivo de tais poderes.” Em sentido contrário, defendendo a exigibilidade da efectividade da posse ad usucapionem, Cf. Oliveira Ascensão Direito Civil: Reais, Coimbra, 1993, pág. 297.

Analisemos a norma sobre o negócio jurídico. Ao contrário, só a invalidade formal rejeita ou incapacita a realidade de haver título justo, não tendo em conta as invalidades substanciais. Porém, existem casos especiais desassociados à regra geral. Casos especiais estes como a reserva mental absoluta (246º) e a simulação absoluta (246º). Aqui, o que é comum é a falta de animus de agir como possuidor, não podendo existir posse. Consequentemente, não existe titulação. Não esquecendo as situações de âmbito relativo, nomeadamente a reserva mental relativa (244º) e a simulação relativa (241º). Uma vez não tendo posse, funciona o critério da detenção (234º). Noutro campo, assim como pode haver posse não titulada no critério formal, também pode haver posse não titulada em questões de invalidades substanciais. Aqui temos a falta de vontade de ação ou de declaração, nos artigos 245º e 246º, e casos como coação física.

2.3-Eficácia Retroativa

Uma vez invocada a usucapião, com o tempo necessário para essa mesma invocação, os efeitos da usucapião retrotraem-se à data do começo da posse⁵⁹. Isto prova que, esta invocação,

⁵⁸

⁵⁹ Ver artigos 1288º e 1317º/ alínea c) do CC.

atribui um ónus para a legitimação do possuidor, ou seja, a sua intenção na qual deve ser provada. Apesar de não ser a mais correta forma, é a que melhor tem resultados.⁶⁰

Em linhas gerais, a retroatividade é entendida como a qualidade do acto ou da acção que seja apta a surtir efeitos em acontecimentos que já sucederam. Retroagir implica modificar o que está feito. Assim, por interferir em atos e factos pretéritos, a retroatividade é exceção no sistema jurídico vigente, podendo ocorrer apenas nos casos expressamente autorizados por lei.

Na prática de alguns actos, a retroatividade de seus efeitos é intrínseca, isto é, é da natureza do próprio acto. São eles a *ratificação* e a *confirmação*, pois, em ambos, estar-se-á praticando um novo ato, a fim de convalidar o anteriormente realizado.

⁶⁰ Ac. STJ de 06.04.2017 : “I - A usucapião é um modo de aquisição originária do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo (arts. 1287.º e 1316.º do CC) que depende apenas da verificação de dois elementos: a posse e o decurso de certo lapso de tempo, que varia em função da natureza do bem (móvel ou imóvel) sobre que incide e de acordo com os caracteres da mesma posse. Quando invocada, os seus efeitos retrotraem-se? data do início da posse (art. 1288.º do CC), adquirindo-se o direito de propriedade no momento do início da mesma posse (art. 1317.º, al. c), do CC). II - A usucapião serve, além do mais, para ?legalizar? situações de facto ?ilegais?, mantidas durante longos períodos de tempo, inclusive até a apropriação ilegítima ou ilícita de uma coisa. III - A eventual nulidade decorrente de ilegal fracionamento de um prédio não constitui, por si só, fundamento para recusar a usucapião, porquanto nenhum dos diversos e sucessivos diplomas legais sobre a matéria do loteamento urbano, veio impedir a possibilidade de invocação da usucapião sobre os lotes de terreno resultantes do loteamento ilegal. IV - Os negócios celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são, em regra, nulos (art. 294.º do CC), podendo a nulidade ser, em princípio, invocada a todo o tempo por qualquer interessado e até ser declarada oficiosamente pelo tribunal (art. 286.º do CC); porém, a não fixação de um prazo para a sua arguição não afeta os direitos que hajam sido adquiridos por usucapião. V - Entender que a posse, baseada em ato ou facto proibido por normas imperativas do loteamento urbano (ou do destaque), é insuscetível de conduzir? Aquisição da propriedade por usucapião abstrai da realidade económica e social do nosso país, onde especialmente no interior norte e centro, uma boa parte das partilhas entre maiores, nomeadamente de imóveis constitutivos dos acervos das heranças, ainda é ou era feita ?de boca? e posteriormente ?legalizada? com suporte na usucapião. VI - Por conseguinte, tendo a posse dos réus sobre a parcela de terreno em litígio nos autos se consolidado por usucapião e não resultando provado que a mesma tenha sido? destinada? construção? nem imediata nem subsequentemente ? concretização da divisão física do prédio original, mas antes que se encontra há mais de 20 anos a ser utilizada como parque de estacionamento automóvel, não pode deixar de se reconhecer aos réus/reconvintes o direito de propriedade sobre tal parcela.”

2.4-Capacidade Para Usucapir

Para que se possa adquirir há que ter capacidade para tal⁶¹. Isto é, devem ser capazes de submeter-se a todo o tipo de relação jurídica (artigo 67º CC), salvo exceção ⁶².

No número dois do artigo 1289º CC, temos a possibilidade dos incapazes poderem adquirir por usucapião, através das pessoas que legalmente os represente ou por si mesmo. Que incapazes estão aqui presentes? Todos que o código civil faz referencia. Temos os menores (artigo 122º a 133º CC). Isto é, quem ainda não tiver completado dezoito anos. Temos também o maior impossibilitado (artigos 138º a 156º CC).

2.5-Posse boa para usucapião

Também conhecida posse prescricional, é a posse boa para usucapir, ou seja, a mesma deve ser revestida com certos requisitos distintos para que possa ser defendida e utilizada pelo instituto da usucapião. Esta posse prescricional é um conjunto de quatro vertentes que já antes foram expostas.

Primeiro, a posse em nome próprio, ou seja, a distinção entre a detenção e a posse em nome próprio. É imprescindível dizer que apenas quem exerce a posse em nome próprio detêm de posse boa para usucapião. Isto significa que existe aplicação dos poderes de facto no seu próprio e único interesse com intuito de adquirir o direito real mais próximo dos poderes factuais.

Posse pacífica: já se fez referência a este conceito. Porém, acrescenta-se aqui que o artigo 255º aborda apenas a coação moral mostrando este como a preocupação ou receio de um

⁶¹ Vide artigo 1289º/1º CC: “1. A usucapião aproveita a todos os que podem adquirir.”

⁶² Artigo 26º/1º e 4º da Constituição da República Portuguesa: “1. A todos são reconhecidos os direitos à identidade pessoal, ao desenvolvimento da personalidade, à capacidade civil, à cidadania, ao bom nome e reputação, à imagem, à palavra, à reserva da intimidade da vida privada e familiar e à proteção legal contra quaisquer formas de discriminação. 4. A privação da cidadania e as restrições à capacidade civil só podem efetuar-se nos casos e termos previstos na lei, não podendo ter como fundamento motivos políticos.”

mal onde o coagido se vê obrigado a fornecer uma resposta de acordo com a vontade do coator. Contudo, afasta, disto, no nº3 a ameaça ilícita⁶³ e o receio reverencial⁶⁴.

Sobre a coação física, o silêncio é referenciado no artigo 1261º. Isto significa como a situação de total falta de liberdade por parte do coagido. Esta vontade é totalmente controlada por outrem⁶⁵. Porém, em matéria de negócio jurídico, a coação física é diferente da noção em conteúdo possessório (artigo 246º). Aqui, a posse violenta abrange a violência sobre as pessoas e a violência sobre os bens.

A posse violenta, conseqüentemente, alberga outras características: é sempre descrita como posse de má-fé (artigo 1260º/3º); em questão de ação possessória, o possuidor esbulhado com violência, sem o direito de restituir temporariamente a sua posse (artigo 1279º); uma vez terminada a posse violenta, começa a contagem da nova posse (1267º/2º e 1282º); e, por último, não se pode utilizar o instituto da usucapião com base na posse violenta (artigo 1300º/2º e 1297º).

Mas como e quando a posse violenta realmente termina? A procura do momento certo em que a violência termina verifica-se com os factos, factos estes que diferem consoante as circunstâncias de cada situação em causa. Não se trata muito de delimitar o quando da cessação da violência física ou coação moral aplicado ao coagido, mas sim, de saber quando é que terminou o efeito exercido sobre a vontade do coagido, se a mesma passou (ou não) a estar liberta para demonstrar a sua vontade não tendo qualquer consequência não desejada. Contudo, em teoria é infalível a sua aplicação (na teoria), mas na prática é difícil e incerto saber ou determinar se a violência deixou de fazer o efeito referido, não esquecendo também que é incerto conhecer sobre o regresso dessa ameaça ou coação.

A posse violenta é uma posse corrompida, ou seja, arrasta consigo diversas consequências: “*é sempre considerada de má-fé*” (art.1260.º/3); “*o possuidor esbulhado com violência tem o direito de ser restituído provisoriamente à sua posse, sem audiência do esbulhador* (art.1279.º)”; “*só a partir da cessação da violência começa a contagem da nova posse*” (art.1267.º/2). Sobre a caducidade da ação de manutenção ou de restituição (art.1282.º).

⁶³ Resulta quando “*a pessoa adquire a posse mediante a cominação de executar o possuidor para obter a entrega coerciva da coisa ou a indemnização respetiva*”. Pires de Lima/ Antunes Varela, ob. Cit., p23.

⁶⁴ Este receio reverencial significa um “*medo de incorrer no desagrado ou desafeto de outrem, a quem se deve respeito, gratidão, etc.*”. Vide, Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4º edição, António Monteiro e Paulo Mota Pinto, 2005, p534.

⁶⁵ Orlando de Carvalho, *Introdução à Posse*, cit. P283.

Os prazos da usucapião só começam a contar a partir do instante em que termina a violência (art.1297.º). Podendo, no caso concreto, ter resultados diferentes consoante a situação possessória.

A lei determina se a posse é pacífica ou violenta aquando do instante da sua aquisição. Contudo, o elemento pacífico ou violento revela-se depois na sua atuação. A lei só parecer prevê ainda a situação em que a posse obtida de forma pacífica se torna em violenta. Imagine-se o ladrão que surpreendido pelo dono do objeto furtado, usa de violência para se manter na posse da coisa. Sobre estes casos, o pensamento está alinhado com o de MENEZES CORDEIRO⁶⁶, quando o autor diz que o art.1261.º/2 deve ser interpretado de forma amplo para que se possam determinar violentas as situações em causa. Em contrapartida, é sempre possível uma posse que tenha sido adquirida de forma violenta possa vir a ser pacífica desde que a coação que lhe originou termine.

É unânime, entre alguns autores, que o acervo do instante em que a violência termina, tem uma vertente factual, devendo a mesma, ser pensada com base das circunstâncias envolventes de cada situação específica. Ao fim ao cabo, o mais importante, é determinar quando é que acabou o efeito praticado sobre a vontade da vítima, verificando se a mesma já se encontra livre de manifestar a sua vontade sem qualquer resultado indesejado possa ocorrer. Deixando para depois, saber quando é que cessaram os atos de violência física ou moral praticados sobre a vítima.

Posse pública: o que aqui é importante referir, é determinar qual o momento essencial para que a posse pública seja caracterizada como tal: o momento da sua aquisição ou, por outro lado, do seu exercício. De acordo com a legislação, o momento determinante é o do exercício, contrariando a doutrina que defende o momento da aquisição da posse com base no artigo 1262^{o67}. Para que a posse seja pública deve haver uma utilização da coisa, permitindo aos interessados saberem da situação ou estado de posse.

A posse até pode ser adquirida ocultamente, porém, para que esta seja posse pública (necessário para a usucapião), deve ser depois exercida publicamente. A posse será pública quando a sua aquisição é feita publicamente, mantendo essa classificação ainda que o seu exercício se modifique ocultamente. Pode até ser adquirida no oculto, o que acontece é que

⁶⁶ CORDEIRO, António Menezes - *A posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais*, Coimbra, 1997.

⁶⁷ ABREU, Vassalo de, *A Relação de Coexistência*, cit. P74; Orlando de Carvalho, *Introdução à Posse*, cit. P286.

haverá uma mudança da característica, a posse com aquisição oculta passa a exercer-se publicamente.

Posse efetiva: (o corpus). Já referido anteriormente. A efetividade do corpus não é uma característica independente da posse *ad usucapionem*, mas sim resultado da necessidade de posse pública. A “posse prescricional” ou seja, a posse boa para ser usucapida desconecta-se com a posse efetiva, necessitando claramente de ser uma posse pública durante o tempo determinado pela lei, dependendo de esta posse ser de boa-fé serão dez anos se tiver título de aquisição e registo (1294º/a)), se tiver apenas registo de mera posse serão cinco anos (1295º/1º/alínea a)), não havendo registo do título da mera posse o tempo necessário é de quinze anos (1296º); se a posse for de má-fé o tempo previsto serão de 15 anos se tiver título de aquisição e registo deste (1294º/alínea b), se apenas tiver registo de mera posse são necessários dez anos (1295º/1º/alínea b), e, se não tiver registo do título nem da mera posse o tempo previsto são de vinte anos (1296º).

A posse pública, nos termos do art.1262.º, “*é a que se exerce de modo a poder ser conhecida pelos interessados.*” A publicidade, nestes termos, é um elemento modificável da posse, visto que, pode modificar ou não as bases da posse, quando se confronta com o anterior possuidor ou titular do direito. A partir daí a posse assumirá as características deste último. Já o requisito da publicidade que o art.1263.º determina que, para que se possa adquirir a posse, deve-se fazer gradualmente.

Para a posse possa ser pública tem de existir uma utilização constante da coisa em causa. É assim, para que os interessados não estejam desprevenidos, e tenham o conhecimento do estado jurídico da posse, para que depois possam atuar contra isso. A mera possibilidade de atuação sobre a coisa ou, por outras palavras, a posse jurídica ou não efetiva não permite dar a conhecer sobre a situação possessória através dos interessados. Por outro lado, é necessário ter atenção de que a posse efetiva nem sempre é claramente pública. Isto quer dizer que, ainda que o seja corpus efetivo, os interessados podem não ter o conhecimento disso. Ocorrendo aqui, a posse oculta. Isto quer dizer que, o corpus tem de ser efetivo, mas a posse pode ser adquirida de forma oculta apesar de se basear em atos possessórios ativos.

Para que a posse se mantenha, é apenas preciso a mera possibilidade de praticar sobre ela, de forma direta e constante.

2.6- O Conteúdo Do Direito Real Adquirido Pela Usucapião

Os direitos reais têm duas faces ou conteúdos: o conteúdo positivo e conteúdo negativo. Sendo o conteúdo positivo estipulado por atribuição de poderes, expectativas, entre outros. E o conteúdo negativo determina deveres, ónus, obrigações, sujeições.

No conteúdo positivo temos:

- Direitos reais de gozo: O conteúdo positivo dos direitos reais de gozo é composto por poderes em relação a uma coisa. Os poderes em relação à coisa podem ser: simplesmente de uso (direito de superfície⁶⁸) apenas de fruição, de uso e fruição (uso e habitação), de uso, fruição e disposição⁶⁹. O uso é a utilização total ou parcial, de uma coisa; fruição é a exploração de tudo o que ela cria constantemente sem perder a sua essência; disposição material é a atuação de modificações na coisa.
- Direitos reais de garantia: O conteúdo positivo dos direitos reais de garantia é constituído por um poder de natureza potestativa, que é o de possibilitar a alienação forçada do direito recebido em garantia do crédito. Vários direitos reais de garantia podem coexistir sobre as mesmas coisas, portanto, existe uma regra de preferência entre os existentes. Aqui faz-se a distinção entre móveis não registáveis, que a preferência se faz em consideração do critério da antiguidade. Se forem imóveis ou coisas equiparadas, primeiro temos os privilégios creditórios, a seguir o direito de retenção e por último, os restantes direitos de garantia, estando por base a antiguidade como solução de prevalência.

Enquanto que no Conteúdo negativo:

O conteúdo negativo traduz-se em impedimento (ou impedimentos) a exercer o direito. O impedimento dá origem a uma proibição de agir.

⁶⁸ Artigo 1524º (noção) do código civil: “O direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações”.

⁶⁹ Artigo 1439º (noção) idem: “Usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância.”

Artigo 1446º: (uso, fruição e administração da coisa ou do direito): “O usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou o direito como faria um bom pai de família, respeitando o seu destino económico.”

A obrigação *propter rem* aparece, através da criação de uma relação jurídica entre duas pessoas, em virtude da qual uma delas fica vinculada perante a outra para praticar determinada prestação.

A renúncia liberatória pressupõe a existência de uma obrigação vencida interposta ao titular de um direito real nessa qualidade.

Ónus real é um instituto com base obrigacional. O ónus real, regra geral, tem o direito real cujo facultade se vincula, esteja afetado à garantia de cumprimento das obrigações dele resultados.

Quando se adquire um direito real através da usucapião, o direito de gozo adquirido se une unicamente na posse efetiva e não em qualquer diferente direito antecessor na titularidade de outrem. Sendo assim é uma aquisição originária.

A posse traduz-se na medida desta aquisição, quando se fala em usucapião. O modo como aquela se manifestou até a invocação da usucapião, concebe ou determina o conteúdo deste mesmo direito.

Extinguem-se, assim, todos os direitos anteriormente existentes a favor de terceiros sobre a coisa usucapida, haverá aqui uma contradição ou choque de direitos, tornando-se incompatíveis. Daqui não fazem parte a hipoteca, que não admite a posse, artigo 1288º CC.

Exemplificando, para que uma servidão de passagem possa ser adquirida por usucapião é preciso a existência de sinais visíveis e contínuos, que resultem do seu exercício, ou seja, um caminho. Para que a posse seja caracterizada como pública, é necessário apenas que a mesma seja reconhecida visivelmente. Na servidão de passagem, a posse começa quando se passa num certo local, de forma visível e de forma contínuo, para que o caminho possa proporcionar as utilidades características da servidão. A posse para este caso há de ter o seu corpus (o uso do caminho) e o seu animus (o intuito de se estar a exercer um direito próprio), presumindo-se este quando exista aquele.

2.7-Justificação E Relevância Da Figura Da Usucapião

Já se referiu que, a posse, numa das suas vertentes, no seu poder tutelar, atribui a si mesma um efeito aquisitivo correspondente ou consequente ao direito a qual ele se relaciona.

Portanto, a posse e a usucapição confrontam-se, estando a primeira na base da segunda. Ou seja, todos os fundamentos que sustentam o instituto da posse, são os mesmos para a usucapição, sendo estes: proteção da confiança, defesa da paz pública e importância da continuidade.

É natural e consequência disso que, uma vez adquirido esse direito correspondente à posse, outros direitos sejam colocados de parte, não podendo coexistir direitos incompatíveis.

Uma vez invocada, a usucapição determina a aquisição originária do direito correspondente à posse exercida.

Pela usucapição, o possuidor usucapiante adquire o direito real de gozo a que a sua posse se reporta e somente este. Dito por outras palavras, o direito real adquirido por usucapição é aquele a que se refere a posse do possuidor.

Para outros, o Código Civil português é integralmente objectivista em sede de regulação de posse. Havendo *corpus* possessório e não incidindo nenhuma norma jurídica que descaracterize a situação para mera detenção, nomeadamente qualquer das alíneas do art. 1253º, existirá posse. O *animus* não é, assim, um dos elementos da posse.

A posse cobre não só a propriedade como qualquer outro direito real. Quem alegar em acção ou excepção a posse, há-de provar a sua existência – é princípio geral de direito. E como a posse é constituída por uma detenção exercida no próprio interesse, aquele que a invoca terá de demonstrar que detém o objecto, ou que outrem o detém por ele, e que a detenção é exercida em seu proveito, se não tiver em seu favor alguma presunção, ou então que adquiriu a posse de quem tinha possuído.

O carácter permanente, duradouro, da aquisição da posse não exige, pois, necessariamente, a prática repetida de actos de uso e de gozo; mas exige, a prática de um acto ou de uma série de actos que, no consenso público, sejam considerados como meio de criar uma relação duradoura.

A actuação material sobre a coisa ou a possibilidade dessa actuação supõe o controlo material dela ou, como alguns preferem dizer, o domínio da coisa. O *corpus* possessório projecta-se, por conseguinte, a um nível físico, significando que alguém pode praticar os actos de aproveitamento da coisa correspondentes ao direito que exterioriza. (acordão do tribunal de Lisboa, 5429/08-2..06/11/2008.

2.7.1-Necessidade E Modo De Invocação Da Usucapião

Já referi, notando outra vez que a usucapião não opera automaticamente, esta tem que ser invocada. Assim resulta do artigo 1287º, do artigo 1288º e da remissão que o artigo 1292º faz para os artigos 303 e 305, referindo a obrigatoriedade de invocação de prescrição. Isto porque as aquisições necessitam de ser voluntárias⁷⁰.

Não basta que haja a conservação da posse boa para ser possível usucapir, durante o necessário lapso de tempo estipulado. É necessário invocar a usucapião. A usucapião decorre da atuação de um poder potestativo concedido ao possuidor, apesar do instituto da usucapião ser um facto na qual se adquire direitos reais de gozo. Este poder potestativo concedido é assim, o poder de usucapir o direito real (sempre de gozo), na qual a posse faz correspondência. Este poder potestativo está singularmente dependente da vontade do possuidor, acontecendo assim a invocação da Usucapião. O poder em causa, é reconhecido e atribuí ao possuidor, a coisa, que este manteve durante o tempo legal requisitado,

Relativamente ao seu modo, a usucapião pode ser invocada através de qualquer forma, extrajudicial ou judicialmente. É necessário ainda que, o procedimento a seguir para a obtenção do registo de aquisição baseado na usucapião é a da justificação, relativamente ao princípio do trato sucessivo em matéria do registo predial.

A invocação da usucapião é necessária para que o possuidor obtenha os benefícios da qual acarreta. A invocação pode ser judicial ou extrajudicial⁷¹, como já se referiu, uma vez invocado, passa a ser irrenunciável⁷². Retroagindo assim, os efeitos da usucapião, desde o momento que se invocou a mesma (artigo 1288º CC).

Neste ponto, o tribunal intervém quando existam conflitos. Isto é, por regra geral, a invocação da usucapião é realizada sem intervenção a justiça. “Havendo litígio ab initio em torno da existência ou da titularidade do direito, o interessado não deve recorrer ao processo de justificação a correr nas conservatórias, mas sim intentar a respetiva ação judicial, evitando, deste modo, atos e procedimentos inúteis, no registo”⁷³

⁷⁰ Ver acórdão do STJ de 3/2/99 sobre a invocação da usucapião.

⁷¹ Artigo 303º e, 305º/1º.

⁷² Ver artigos 302º/1º e 300º CC.

⁷³ JARDIM, Mónica, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, Gestlegal, 2018, p.185-216

2.8-Função Social da Propriedade

A legislação civil portuguesa definiu o direito de propriedade pelo seu conteúdo. O artigo 1305, do atual Código Civil Português⁷⁴, o proprietário em causa, tem autonomia relação ao seu direito de usar, de fruir e de dispor dos bens que ele detém.

O mesmo artigo menciona que o proprietário goza de plenitude e exclusividade de exercício do uso da fruição e da disposição das coisas que lhe são devidas, direitos que têm seus limites e restrições constantes na lei.

Admite-se que o proprietário pode fazer o usufruto, da disposição e da fruição do bem imóvel ou móvel, como ele quiser. Desde que satisfaça em todo das suas necessidades. Em contrapartida, o proprietário pode ainda simplesmente deixar de usar a coisa. Visto que, o não uso deste direito é, também, uma forma do seu uso.

Para que o objeto de propriedade exista, não é necessário que o mesmo seja usado ou fruído. O problema aqui é delimitar com certeza se o não uso da coisa, por parte do proprietário, pode ser infinito, ou seja, se prevalece contra qualquer outro tipo de atuação alheia (como a usucapião). Por outro lado, se a propriedade privada tem um papel relevante como função social que resolva ou modere a vertente individualista e liberal, deixando existir os interesses coletivos.

ORLANDO GOMES⁷⁵ chega a questionar se a propriedade (na sua ampla esfera enquanto direito) é uma função social ou, numa vertente diferente, tem uma função social. Isto é, se “a propriedade é atribuída ao proprietário não no interesse preponderante deste, mas no interesse público”⁷⁶ ou, se “a propriedade permanece como uma situação subjetiva no interesse do titular, e que só ocasionalmente este é investido na função social”⁷⁷.

O professor DURVAL FERREIRA⁷⁸ constrói o pensamento de que a função social da propriedade não pode ser uma forma de explicar o porquê de se criar uma utilidade total dos poderes do proprietário, só o reconhecendo quando a lei o faça.

⁷⁴ “Art. 1305.º do CC: “*O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas*”.

⁷⁵GOMES, Orlando, *A função social da propriedade* - Separata do número especial do B.F.D. - Estudos em homenagem ao Prof. Doutor António de Arruda Ferrer Correia, Coimbra, 1989, p.11. .

⁷⁶ GOMES, Orlando – *Op. Cit.* p. 241.

⁷⁷ GONÇALVES, Luís Cunha – *Da propriedade e da Posse*, Lisboa, Edições Ática, 1952, página 7 e seguintes.

⁷⁸ FERREIRA, Durval - *Op. Cit.* p 494.

A propriedade é na sua natureza um direito subjetivo com carácter particular. Sendo que a sua primeira finalidade deve ser a satisfação das necessidades do seu titular. Porém, em alguns casos a lei pode limitar este direito tendo em conta as necessidades da coletividade.

De lado oposto (ao pensamento de Durval Ferreira) é a opinião de José de Oliveira Ascensão⁷⁹. Este tema afirma que todos os bens são entregues à nome particular para vantagem geral. Porém, uma vez aceite isto, a propriedade privada deve fazer com que os indivíduos sejam autónomos, tendo cada um a sua própria iniciativa para que se desenvolvam a nível pessoal.

O mesmo autor ainda diz que o aspeto social não se materializa nos bens para consumo ou para uso particular de cada indivíduo. A vontade do proprietário não pode ser colocada de parte. Sendo assim, é necessário que o proprietário tenha local em seu nome para satisfação das suas necessidades pessoais, podendo alcançar a sua independência a nível económico.

PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA⁸⁰ formulam a ideia de que, se a função social da propriedade é derivada das restrições que a lei impõe ao direito ou, por outro lado, se a função social constitui um princípio geral sobre a forma como interpretamos e aplicamos as leis.

O professor Orlando Gomes⁸¹ afirma que o descobrimento da função social da propriedade, está limitado a razão legislativa das normas do nosso sistema jurídico, dando a proposta de tratarmos a função social como um princípio de carácter interpretativo.

Quando um proprietário não pratica o seu direito de propriedade, pode perder um dia esse direito, porque basta haver uma terceira pessoa com posse duradoura e sem oposição para preencher os requisitos da usucapião (artigo 1287º do CC).

Isto está representado no artigo 1305º do C.C :

“Artigo 1305º - Conteúdo do direito de propriedade: O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas”.

⁷⁹ ASCENSÃO, José de Oliveira – *Op. Cit.* p. 298.

⁸⁰ LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – Código Civil Anotado c/ a colaboração de Henrique Mesquita. Vol. III, 2.ª ed. revista e atualizada. Coimbra: Coimbra Editora, 1987. p. 94.

⁸¹ GOMES, Orlando – *A função social da propriedade* - Separata do número especial do B.F.D. - Estudos em homenagem ao Prof. Doutor António de Arruda Ferrer Correia. Coimbra: Coimbra Editora, 1989. p. 11.

Para Luís A. Carvalho Fernandes⁸², o artigo 1305º do Código Civil Português de 1966, institui limites para a lei, precisando verificar as limitações que a mesma impõe.

A doutrina, em geral, acredita que o Princípio da Função Social da Propriedade deve ser examinado e demonstrado através da proibição do abuso de direito detalhado no artigo 334º⁸³, do atual Código Civil Português, isto é, tendo em consideração que o fim social e económico do direito é um limite permanente do exercício dos direitos.

Segundo este mesmo autor⁸⁴, a expressão dada neste artigo já diz que não é preciso especificar o tipo, porque sempre se entendeu que a função social englobaria a destinação económica do direito. Sendo considerado abusivo o ato que violar um limite funcional, representado pela função social do direito.

O legislador constituinte omitiu em relação à função social no texto da atual Constituição portuguesa de 1976. Porém, podemos admitir menções implícitas no texto da Carta Constitucional que admitem considerar que a propriedade deve cumprir uma função social, mesmo que não legislada sobre.

Veja-se a propósito, os artigos 61º, n1º; e 88º, nº2 da CRP, que indicam as disposições a respeito da “iniciativa privada, cooperativa e autogestionária” e “incumbências prioritárias do Estado”, respetivamente:

“Artigo 61º

1. A iniciativa económica privada exerce-se livremente nos quadros definidos pela Constituição e pela lei e tendo em conta o interesse geral”⁸⁵.

“Artigo. 88º

2. Os meios de produção em abandono injustificado podem ainda ser objeto de arrendamento ou de concessão de exploração compulsivos, em condições a fixar por lei”.

⁸² FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*. 6.ª ed. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, ano 2009. p. 344.

⁸³ PORTUGAL – *Op. Cit.* [Em linha]. Disponível em: <http://www.stj.pt/ficheiros/fpstjptlp/portugal_codigocivil.pdf>.

⁸⁴ FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Op. Cit.* p. 344.

⁸⁵ Idem – Constituição da Republica Portuguesa, de 25 de abril de 1976. [Em linha]. Disponível em: <<http://www.parlamento.pt/Legislacao/Documents/constpt2005.pdf>>.

A preocupação com a função social sempre foi algo constante do Direito português, não estando em causa a possibilidade de sua aplicação para atender o proveito da coletividade em prejuízo do titular da propriedade que prevarica do seu direito nas suas diversas exteriorizações.

Nessa medida, procurou-se demonstrar a importância conferida ao Princípio da Função Social da Propriedade como um elemento necessário para a usucapião. Ainda mais, procurando saber acerca dos fundamentos legais e doutrinários da vedação da usucapião de bens públicos em Portugal, assegurando uma melhor compreensão sobre o dilema travado entre a lei e o princípio em causa.

Além disso, também se mostra indispensável o estudo acerca da tolerante legislação já existente em Portugal e cuja disposição prevê a possibilidade de usucapir bens públicos de domínio privado do Estado ou de outras pessoas coletivas públicas, nos termos da Lei nº 54, de 16 de julho de 1913.

A tese sobre a função social da propriedade foi uma “criação” de León Duguit, que apresentou na Universidade de Buenos Aires, em 1911, elucidou o conceito e o associou princípio mais próximo a está tese, o da solidariedade.

Duguit então explica que a autonomia pregada pelo Estado liberal, não é natural (pois cerra o indivíduo em si próprio). A base do conceito de sociedade é a ligação e relações que todos os indivíduos fazem uns com os outros. Ligação essa que se traduz na solidariedade, a ajuda entre uns e outros.

A propriedade não pode apenas satisfazer as necessidades individuais, mas também ter alguma contribuição nas necessidades coletivas. Duguit não está ligado as filosofias marxista ou socialista, visto que não faz sugestão nem a apropriação coletiva de meios de produção nem a propriedade unicamente pública. Duguit debate sobre a necessidade de reverter a riqueza particular para satisfação coletiva⁸⁶.

A teoria de *Duguit* deu origem a diferentes Constituições. A Constituição do México foi a primeira, aparecendo em 1917. Através do poder público, detinha de capacidade para determinar limitações ao direito relativo da propriedade, para que houvesse justiça coletiva.

⁸⁶ Sobre o pensamento de *León Duguit*, cfr. *S. FOSTER / A. WALSH / D. BONILLA*, “Introduction: The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective (Symposium)”, in *Fordham Law Review*, n.º 80, 2011, pp. 101 segs (disponível em: <http://ssrn.com/abstract=1960022>)

A nível europeu constituição pioneira, foi a Constituição *de Weimar*, nascida em 1919, determinando o princípio da função social da propriedade. Artigo 153º desta constituição: A propriedade é garantida pela Constituição. Os seus conteúdos e limites serão fixados por lei. A propriedade acarreta obrigações. O seu uso deve fazer-se igualmente no interesse geral.

A Constituição de *Weimar (Alemã)* deu forças para a Lei Fundamental de Bona ser criada, em 1949, que no n.º 2 do artigo 14º diz-nos que “*A propriedade obriga. O seu uso deve ao mesmo tempo servir o bem da comunidade*”.

Numa outra ordem legislativa, a Constituição Italiana de 1947 institui, no artigo 42.º, que “*A propriedade privada é reconhecida e garantida pela lei, que determina os seus modos de aquisição, gozo e limites com o fim de assegurar a sua função social e torná-la acessível a todos*”.

No nosso vizinho Ibérico, nasce a Constituição espanhola em 1978, que, no seu n.º 2 do artigo 33º, diz “*A função social destes direitos [à herança e à propriedade] limita os seus conteúdos, em conformidade com a lei*”.

Porém a Constituição portuguesa de 1976 não utiliza a expressão⁸⁷, mas isso não impediu o Tribunal Constitucional de afirmar a sua importância, no Acórdão 76/85, onde se escreveu que “*a velha conceção clássica da propriedade, o **jus utendi ac abutendi** individualista e liberal, foi, nomeadamente, nas últimas décadas deste século, cedendo o passo a uma conceção nova daquele direito em que avulta a sua função social*”.

A nossa Constituição responsabiliza-se pela proteção do direito de propriedade no seu artigo 62.º, dando resposta na lei civil (artigo 1305º do Código Civil)⁸⁸.

O ser proprietário é gozar total e exclusivamente dos direitos de usar, fruir e dispor dos bens que ele detém, mesmo ainda, havendo limitações e proibições determinadas pela lei. A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 62.º, n.º 2, determina que a utilidade pública passa a ser uma das restrições aceitáveis ao direito de propriedade, mas sempre com a contrapartida da certa indemnização.

⁸⁷ Curiosamente, a Constituição de 1933 afirmava, no artigo 35.º, que «*a propriedade, o capital e o trabalho desempenham uma função social, em regime de cooperação económica e solidariedade podendo a lei determinar as condições do seu emprego e exploração conformes com a finalidade coletiva*».

⁸⁸ Para uma justificação constitucional do direito de propriedade, M. NOGUEIRA DE BRITO, *A Justificação da Propriedade Privada numa Democracia Constitucional*, Coimbra, 2008.

Ao pensamento de Gomes Canotilho e Vital Moreira, o direito de propriedade não configura entre os direitos, liberdades e garantias, na Lei Fundamental. Removendo, assim, “a dimensão quase sacrossanta que lhe era conferida no «individualismo possessivo» e na conceção tradicional conservadora dos direitos fundamentais assente na indissociabilidade da liberdade e propriedade”⁸⁹.

É importante fazer menção do artigo 17º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, que acreditou o layout para as Constituições liberais e para as modernas Cartas de Direitos, porém qualificando o direito de propriedade como um direito “inviolável e sagrado”, não deixou de salvaguardar a exceção da “necessidade pública” como causa de restrição, destacando a contrapartida da “justa e prévia” compensação.

Como resultado, o Tribunal Constitucional teve oportunidade de realçar, no Acórdão 257/92,

“poderá afirmar-se que além dos limites estabelecidos pela própria Constituição (no que respeita à propriedade de meios de produção), deve entender-se que o direito de propriedade está indiretamente sob reserva das restrições estabelecidas por lei, dado que a Constituição remete em vários lugares para a lei (cfr. artigos 82.º, 87º e 99º).

Aliás, o próprio artigo 62.º, inclui, ele mesmo, uma cláusula geral de expropriação por utilidade pública (n.º 2) sendo esta evidentemente um caso limite das possíveis restrições legais ao direito de propriedade privada.

Por outro lado, a garantia do direito de propriedade não inclui, só por si, a garantia da liberdade de empresa, pois a Constituição estabelece uma clara distinção entre direito de propriedade e iniciativa económica privada (artigo 85º).

Em todo o caso, terá de se considerar que os limites constitucionais estabelecidos para a iniciativa económica privada implicam uma autorização constitucional para as necessárias restrições ao uso e fruição da propriedade.

Finalmente, o próprio projeto económico, social e político da Constituição implica um estreitamento do âmbito de poderes tradicionalmente associados à propriedade privada e à

⁸⁹ J.J.J. GOMES CANOTILHO / V. MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa, Anotada*, I, 4ª ed., Coimbra, 2007 — Anotação ao artigo 62.º, pp. 798 ss., 800.

admissão de restrições, quer a favor do Estado ou da coletividade, quer a favor de terceiros, das liberdades de uso, fruição e disposição”.

A CRP não se limita pela garantia anunciada, ao mesmo tempo liberal; pelo contrário, estipula o exercício do direito de propriedade numa vertente de serviço social. Após inserir o direito de propriedade na secção dos “Direitos económicos, sociais e culturais”⁹⁰, a CRP faz várias alusões à propriedade rústica na Parte (II) da “Organização Económica”, contextualizando a propriedade numa coerência de utilidade social.

Os artigos 66º, n.º 2, alínea d) e 93º, alínea d) da CRP, fazem jus às limitações impostas pela carência de defender o ambiente e de propagandear uma administração racional dos meios naturais, hoje, na noção de “função social” da propriedade rústica.

O Tribunal Constitucional determina no Acórdão 866/96, em tema de direito de caçar, esta instituição, não seguindo a jurisprudência religiosamente. No que nos concerne, o Tribunal legitimou independência a um interesse coletivo (lúdico, dos caçadores, de convívio com a Natureza) em face de um interesse individual (dos proprietários sujeitos ao regime geral), sendo que o primeiro explica a compressão de algumas propriedades de uso particular do proprietário.

Importantes artigos que se correlacionam aqui, da CRP:

- “A declaração de que a política agrícola se estabelece, entre outros, nos princípios do acesso à propriedade ou posse da terra diretamente por aqueles que a trabalham [artigo 93º, alínea b)], e do uso e gestão racional dos solos e dos restantes recursos naturais, nos limites da sua capacidade regenerativa” [artigo 93º, alínea d)]⁹¹;
- “Que os recursos de produção em abandono podem ser desapossados, bem como ser objeto de arrendamento ou concessão de exploração compulsivos, em condições a fixar pela lei” (artigo 88º, n.ºs 1 e 2);
- “Que os protótipos de exploração agrícola deverão adaptar-se com a política agrícola, podendo existir desapropriação de latifúndios de excessiva grandeza e redistribuição das terras

⁹⁰ Sobre o artigo 62.º da CRP, J.MIRANDA / R. MEDEIROS, *Constituição Portuguesa Anotada*, I, 2ª ed., Coimbra, pp. 1239 segs (anotação ao artigo 62.º, por R. MEDEIROS); J.J. GOMES CANOTILHO / V. MOREIRA, *Constituição...*, cit., pp. 798 ss.

⁹¹ Esta disposição constitui uma concretização, em sede de política agrícola, do imperativo estatuído na alínea d) do n.º 2 do artigo 66.º da CRP, no qual se sublinha o respeito pela capacidade regenerativa dos recursos naturais numa lógica de gestão racional.

por pequenos agricultores, nos termos da lei e sem prejuízo de um período probatório de teste da viabilidade e racionalidade dessa exploração” (artigo 94º, n.º 2);

- “E que as regulamentações de arrendamento e outras formas de exploração da terra alheia serão regulados por lei, de modo a garantir a estabilidade e os legítimos interesses do cultivador” (artigo 96º, n.º 1).

É de mencionar sobre esta última nota do artigo 96º, nº1, o Tribunal Constitucional decidiu que a função social pode fundamentar a remição do arrendamento rural pelo arrendatário/rendeiro. Com o Acórdão 159/07, o Tribunal revela que as restrições aceites pela Constituição ao direito de propriedade não se fecham apenas às redigidas no artigo 62.º, n.º 2, ou seja, não podem ser alvo de expropriação para necessidade pública.

A base de proteção da norma que legitima o direito de propriedade está sujeita, na sua extensão, “pela complexa ordem de valores constitucional”. Porém, esta proteção, tem por presunção a sua utilização racional, o que faz assumir por “efeitos que de algum modo ultrapassam a esfera de interesses do seu proprietário”.

Em conclusão, à CRP não chega ditar a presença do direito de propriedade numa dimensão apenas liberal; mas adiciona uma vertente social, que se incute da interpretação disciplinada dos conteúdos em causa.

A esfera social aqui falada, pondera no interesse de partilha a nível económico através da agricultura (os negócios de menor dimensão). Em contrapartida, dota-se também com relações legais/ambientais, que defendem que deve-se tirar proveito disso, mas respeitando a ecologia de forma estável de um meio desprovido — o solo rústico⁹².

2.9- As Funções Da Usucapião

⁹² Cfr. o Acórdão do Tribunal Constitucional 159/2007, ponto 12.

Já é sabido que, a usucapião tem uma função consolidativa do facto que ocorre, na qual presume-se que a coisa seja do possuidor que usucapia, não sendo o titular do direito, quando esta esteja na sua posse.

Uma vez que o proprietário da coisa não reage ao desapossamento e não impede que um terceiro pratique uma posse sem ter o direito real a que respeita durante um certo lapso de tempo, ou quando se desassocia entre quem exerce o direito real de gozo e quem é o seu titular, a usucapião possibilita que o acontecimento factual seja resolvido através da lei com a aquisição pelo possuidor formal do direito a que a sua posse traduz. Através da usucapião, pode-se consolidar a situação jurídica com a situação factual respetiva.

Assim, a posse fica a corresponder com a titularidade do direito real de gozo, o que acontece normalmente com as situações jurídicas em direitos reais, o possuidor deve ser aquele que detém do direito real de gozo.

A outra função da usucapião é a função probatória. Se a usucapião for invocada por um possuidor causal, a usucapião tem a função probatória, possibilitando o possuidor titular do direito real de gozo demonstrar o mesmo através de um facto jurídico diferente daquele por via do qual obteve a aquisição.

Capítulo III- Situação Jurídica dos Prédios e o Registo Predial

3.1-Imóveis

Dentro das coisas corpóreas temos as coisas móveis e imóveis. Os imóveis, quando a sua escritura pública ou documento particular autenticado, exigem a forma especial nos seus contratos⁹³.

Existem dois tipos ou categorias de coisas imóveis. Uma categoria é a das coisas imóveis por natureza e a outra é a das coisas imóveis por relação. A primeira compreende os prédios rústicos e urbanos e as águas, no seu estado natural. Na segunda categoria, não são em si imóveis, mas são categorizados assim pela lei, são todas as outras coisas enumeradas como tal. São por relação porque decorrem de determinada relação com coisas imóveis. Uma vez cessada esta relação, voltam a adquirir a qualidade de móveis.

⁹³ Artigos 875º e 947º do Código Civil, e artigo 22º do DL 116/2008, de 4 de julho.

Em direitos reais, a diferença entre móveis e imóveis, é enorme. Visto que há certos direitos reais que só podem ter como objeto coisas imóveis, exemplo disso é o direito de habitação (artigo 1484º/2º CC), a propriedade horizontal (artigo 1414º CC), a superfície (artigo 1524º CC), o direito real de habitação periódica (artigo 1º do Regime Jurídico da Habitação Periódica) e as servidões prediais (artigo 1543º).

Já existem outros direitos reais que só podem ter por base as coisas móveis sujeitas a registo e as coisas imóveis. Exemplos como a preferência real (artigo 421º CC), a hipoteca (artigo 686º/1º CC), a promessa real (artigo 413º CC), e a consignação de rendimentos (656º/1º CC). Por outro lado, existe um direito real que apenas se traduz nas coisas imóveis, que é o penhor de coisas (artigo 666º/1º CC).

A nível de efeitos de aquisição dos direitos reais, a acessão natural é apenas assegurada aos imóveis (artigo 1327º CC). Os prazos para invocação e existência da usucapião são mais longos nas coisas imóveis (artigo 1253º e ss CC) do que nas coisas móveis (artigo 1258º e ss CC).

Sobre o regime dos direitos reais, os imóveis têm um regime particular. Carvalho Fernandes, sobre a enumeração dos imóveis do artigo 204º do CC, relativamente às Frações autónomas dos prédios urbanos, diz que a enumeração é taxativa, mas insuficiente⁹⁴.

Concorda-se que, existe sim o carácter taxativo da enumeração apresentada no artigo 204º do CC. Porém, não faz menção dos bens do poder público, também não coloca em causa a existência de direitos independentes relativamente partes dos prédios. Consequentemente, os portos, estradas, aeroportos ou monumentos nacionais, não fazem parte do artigo 204º/1º do CC, visto que a classificação entre imóveis e móveis só compreende coisas que são sujeitas a ser comerciáveis. O mesmo artigo não impossibilita que partes de prédios sejam independentes com direitos.

Os prédios rústicos e urbanos são a primeira categoria de coisas imóveis. No artigo 204º/2º do CC, temos a definição de prédio rústico, sendo “uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.” Ou seja, o prédio rústico é o solo ou terreno, enquanto que o prédio urbano é o edifício ou a casa

⁹⁴FERNANDES, Luís Carvalho, *Teoria Geral do Direito Civil*, I, 3ª edição. Lisboa, UCE, 2001, página 680 e ss.

instalada no solo ou terreno. Contudo, os muros, cercas ou colunas, não são prédios urbanos⁹⁵. As casas desmontáveis também não fazem parte da categoria de prédios urbanos, visto que não estão incorporadas no solo⁹⁶.

As necessidades dos prédios rústicos e urbanos fazem também parte dos mesmos, se não tiverem uma vertente independente, podendo, assim, um terreno integrar um prédio urbano e uma edificação fazer parte de um prédio rústico. Conseqüentemente, o jardim ou pátio de um prédio urbano fazem parte do mesmo, porque ajudam na sua finalidade. O mesmo acontece com as construções presentes num prédio rústico que estão dependentes ao seu objetivo económico, como as adegas, os abrigos, os armazéns ou celeiros, com finalidade de trazer funcionários, gado e produtos provenientes da agricultura, são de natureza rústica⁹⁷.

A legislação, em matéria fiscal, apresenta outras definições para prédios⁹⁸ rústicos e urbanos, aceitando, aqui, que o prédio possa ser misto, desde que haja uma parte rústica e urbana e nenhuma possa ser designada prevalecente em comparação da outra (artigo 5º/2º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis). O direito civil não admite que os prédios possam ser mistos, e o facto de o serem em termos fiscais, não tem qualquer relevância em termos civis.

O que fica por resolver, será quando existir casos duvidosos. Aqui, tanto a doutrina como a jurisprudência têm defendido a teoria da afetação económica. Esta teoria diz-nos que, qualquer prédio constituído por edificações e terrenos terá que investigar-se se a afetação a nível económico prevalecente é sobre o uso do terreno, em que dependem as edificações presentes, ou se o terreno é um simples logradouro, com fim a possibilitar que haja um maior aproveitamento do edifício, com natureza complementar e de subordinação em comparação a este⁹⁹. Através desta lógica, o prédio rústico pode ser uma herdade agrícola, com casa de habitação. Mas, prédio urbano já será um hotel com campo de golfe, ou talvez uma quinta turística¹⁰⁰.

Tanto nos prédios rústicos como nos urbanos, a extensão horizontal do direito do proprietário, condiz com a área do solo, designada pelos seus extremos. Em relação a extensão vertical, altura e profundidade, a doutrina clássica se posicionava a favor de que a altura e a

⁹⁵ Pires de Lima, BMJ 91 (dezembro 1959) p 211.

⁹⁶ Henrique Mesquita, *Direitos Reais*, p23.

⁹⁷ Pires de Lima /Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, 1, 4ª edição, com a colaboração de M. Henrique Mesquita, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, sub. Artigo 204º/3º, p196.

⁹⁸ Conceito de prédio, artigos 2º, 3º, 4º e 5º, do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (DL nº287/2003, de 12 de novembro, atualizado até o DL nº67-A/2007, de 31 de dezembro).

⁹⁹ Menezes Cordeiro, *Tratado III*, p173 e ss, José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, p155 e ss, e, na Jurisprudência, Ac. STJ 31/1/1991 (Ricardo Velha), em BMJ 403 (1991), p416-422 e Ac. STJ 28/2/2006 (Fonseca Ramos), em CJ-ASTJ 16 (2008) 1, p 129-133.

¹⁰⁰ Henrique Mesquita, *Direitos Reais*, p163-164.

profundidade dos prédios não tinham limites. Encontramos a doutrina clássica ainda presente no artigo 552º do código civil francês. Neste código, ao proprietário do solo é atribuído a propriedade de tudo o que esteja acima ou abaixo dele.

Os direitos inerentes às coisas imóveis encontraram-se no artigo 204º/1º/d) do CC. A sua formulação não está certa, visto que as coisas imóveis são objeto desses direitos e não os próprios direitos. Os direitos inerentes aos imóveis são coisas, isto decorre do conceito amplíssimo de coisa, artigo 202º CC.

No artigo 204º/3º CC, diz-nos o que é parte integrante de um prédio rústico ou urbano, sendo toda a coisa móvel conectada fisicamente ao prédio com natureza permanente. São coisas móveis que deixaram de ter a sua independência para que fosse incorporada numa coisa imóvel. Uma vez duradoura e não transitória, esta incorporação leva a coisa móvel a deixar de ter a sua singularidade, ficando parte do imóvel, e obtendo assim o carácter imobiliário.

Este trabalho sobre os imóveis urbanos, faz um estudo independente dos imóveis rústicos visto que, se tivermos em consideração a natureza do imóvel, existem duas utilizações distintas, a de natureza urbana e a de natureza rústica. Tem de se ter sempre atenção sobre esta utilização, propositadamente se se exerce no mesmo imóvel ou se cada exercício está independente no seu território. Pegando nesta possibilidade de poderem ser distintos, ou seja, prédios diferentes com proprietários distintos, com registo diferente e com inscrição diferente, a utilização será diferente, conseqüentemente serão independentes um do outro.

Ainda assim, hoje em dia vivemos cada vez mais nos centros das cidades ou nas metrópoles, nas urbanizações, o desenvolvimento deste pensamento pesou-se, por isso, sobre os imóveis urbanos. Aqui, tem mais ênfase e singularidades cada vez mais predominantes. Deste modo, há que se considerar a teoria da afetação económica, que determina serem prédios rústicos quando as construções presentes se considerarem dependentes da finalidade económica do solo. Por outro lado, serão prédios urbanos quando o solo tem a finalidade para melhorar a satisfação de um edifício aqui edificado, estando então dependente da funcionalidade deste.

Tomei a iniciativa de colocar alguns casos práticos para que algumas teses cá enunciadas sejam mais bem esclarecidas:

D vendeu a E, em 1990, por escritura pública, um terreno agrícola com 5.000 metros quadrados, a compra não foi registada.

E faleceu e sucedeu-lhe o filho F, o qual continuou a utilizar o dito terreno para fins agrícolas.

Entretanto, os sucessores de D, como não tiveram conhecimento da venda efectuada a E (ou, pelo menos, assim o dizem), registaram, quando aquele faleceu, sobre o referido terreno, a aquisição mortis causa a seu favor.

Desde 2005 que F tem o terreno ao abandono. Acontece, porém, que agora chegou ao seu conhecimento que um dos filhos de D construiu um edifício de três andares no terreno em causa.

Quid Juris

Ao não inscrever a aquisição, E não a consolidou. Adquiriu a propriedade (artigo 408º, n.º 1, CC) mas não a confirmou (artigo 5º, n.º 1, Cód.Reg.Predial), pelo que deixou aberta a possibilidade de outrem registar facto incompatível com a sua compra. A aquisição sucessória por parte de F deveria igualmente ter sido inscrita; ao não suceder assim, é agora este último se sujeita ao registo de facto incompatível.

Por seu turno, os sucessores de D, ao inscreverem a seu favor a respectiva aquisição, presumem-se titulares do direito de propriedade sobre o referido terreno (artigo 7º, Cód.Reg.Predial): fé pública registal em sentido negativo.

Quando um dos filhos de D constrói o edifício no referido terreno, está, em princípio, a edificar em terreno alheio. Mas cabe a F prová-lo; se não conseguir, a obra considera-se realizada por quem, para o efeito, tinha legitimidade. Se conseguir, haveria fundamento para aplicar as regras sobre acessão industrial imobiliária: o artigo 1340º CC, caso o incorporador esteja de boa-fé; o artigo 1341º, se estiver de má fé.

É importante salientar estes casos práticos para que algumas questões fiquem bem esclarecidas, pois a falta de conhecimento, faz com que se cometam alguns erros e muitas vezes não se pode reparar.

O segundo caso em apreço é mais extenso faz referência a usucapião e o registo predial.

A e C são proprietários de terrenos contíguos (próximos).

A adquiriu por usucapião, invocada em 1983, uma servidão de passagem sobre o prédio agora pertencente a C. Tal como resulta da respectiva escritura de justificação, a servidão é de “passagem a pé e com carros de bois”, ou seja, aquela escritura nunca foi levada a registo.

Na altura em que foi invocada a usucapião, o proprietário do prédio serviente era B. C alega agora que quando comprou o terreno, em 2014, desconhecia a existência da servidão.

Decidiu, por isso, impedir A de passar colocando umas pedras no caminho. Terá fundamento para tanto?

Tópicos de resolução:

O registo da aquisição por usucapião tem efeito enunciativo [artigo 5º/n.º 2/a), Cód.Reg.Predial];

O registo de constituição de servidões aparentes tem o mesmo efeito [artigo 5º/n.º 2/b), Cód.Reg.Predial];

Em geral, as servidões de passagem têm carácter aparente.

Ainda que assim não fosse, esta tinha também sido constituída por usucapião. Por isso, C nunca poderia invocar o seu desconhecimento. A servidão era-lhe assim oponível.

Processualmente, como poderá A reagir?

Uma vez que foi privado da sua passagem, A poderia recorrer à acção de restituição (artigo 1281º), caso a servidão fosse aparente (artigo 1280º), recorrer à acção de reivindicação (artigos 1315º e 1311º).

Suponha que C alega também que A efectua a passagem utilizando tractores e outra maquinaria agrícola pesada e não carros de bois. Se porventura o tribunal entender que a servidão deve permanecer, C pretende, contudo, que a A seja unicamente permitido passar pelo modo original. Terá fundamento?

Tópicos de resolução:

Em princípio as servidões são imutáveis (artigo 1568º).

E (artigo 1564º) são reguladas pelo respectivo título (no caso, a usucapião). Por isso, se esta tinha sido constituída como de “passagem a pé e com carros de bois”, não pode o seu titular efectuar a passagem de outro modo.

É verdade que a servidão “entender-se-á constituída a servidão por forma a satisfazer as necessidades normais e previsíveis do prédio dominante com o menor prejuízo para o prédio serviente” (artigo 1565º). Mas isso apenas “em caso de dúvida”.

Portanto, para A passar de outra forma torna-se necessário que constitua outra servidão com o acordo de C.

3.2- Usucapião e Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI'S)

Desde muito cedo que se notou o parcelamento de terrenos para edificar e realizar os mesmos edifícios, e é por isso que surgiu o Decreto-Lei nº46/673, de 29 de novembro de 1965, com ainda mais firmeza com o Decreto-Lei nº289/73, de 6 de junho. Em ambos existia a

intervenção do Estado, por via do licenciamento municipal anteriormente requerido, para que, posteriormente as edificações se tornassem legais.

Porém, o diploma veio a ser incapaz de terminar com os atos de parcelamento de terrenos para edificações ilegais. Isto denominou-se de loteamento clandestino ou construção clandestina ¹⁰¹. Isto tem claramente, consequências desproporcionais a nível nacional, ou seja, havia quase 960 AUGI'S assentadas em solo nacional. Não estando ao mesmo nível, de se fazer legal às mesmas.

Isto traduz-se em dificuldades sociais que, colocam em risco a população, tais como a pobre construção destes edifícios. Para que isto acabasse, surge a lei nº91/95, de 2 de setembro, com o fim de legalizar os loteamentos clandestinos. Com esta lei, segue-se para o reconhecimento destes edifícios, uma vez que os construtores e loteadores clandestinos já faziam a manutenção.

Como se caracterizam as áreas urbanas de génese ilegal (AUGI'S)? Segundo a Lei 91/95, mais especificamente no seu artigo nº1/ nº2, é havido como tal, quando:

- Não exista licença de loteamento;
- Apenas haja um único prédio ou conjunto de prédios contíguos;
- O prédio ou prédios sejam parcelados ou fracionados;
- O parcelamento tinha o fim para edificação predial;
- O plano municipal de ordenamento do território designe o prédio ou prédios em estudo como espaço urbano urbanizável, artigo 5º da Lei;
- O parcelamento acima referido ocorra antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº400/84, de 31 de dezembro.

É normal concluir-se que o intuito da lei não é a demolição dos prédios, mas sim salvaguardar os mesmos com licenças próprias, legitimando os mesmos, perante o sistema jurídico e à sociedade.

Efeitos da Lei nº91/95:

¹⁰¹ González, *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, pág. 377.

- *“Submissão de um prédio ou conjunto de prédios ao regime AUGI; daí resulta, na verdade, para os possuidores de lotes envolvidos, o chamado dever de reconversão”*
González, Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário, pág. 380.

Representando então: artigo 3º/ nº1 e nº2

- A reconversão urbanística do terreno e a legalização das construções implementadas em AUGI são dever dos respetivos proprietários ou comproprietários.
- O dever de reconversão alberga o dever de amoldar os prédios que fazem parte da AUGI com o alvará de loteamento ou com o plano detalhado de reconversão, nos termos e prazos a estabelecer pela câmara municipal.

Também é efeito, o que resulta “da concessão do alvará de loteamento ou da aprovação do plano de pormenor” artigo 4º da Lei nº91/95, é o de o título anunciado representa a consagração jurídica de uma certa ocupação do solo efetuado. Artigos 18º/1º/ alínea d) e f); 24º/5º; 24º/3º/ alínea c); artigo 31º/1º/b); e 37º.

O título de reconversão tem parecenças ao documento autêntico, tanto a decisão judicial como a escritura pública, neste caso documento autêntico como à da invocação de usucapião nas propriedades horizontais (artigo 1417º/1º CC). Uma vez pré-constituída, a utilização predial fica legitimada, antes e depois do facto consumado, com os devidos requisitos validados.

É de referir que temos o efeito da posse em um prédio ou a totalidade de prédios. Uma vez aceite, a reconversão urbanística, (AUGI) leva ao reconhecimento jurídica do facto existente. Sendo todos os requisitos cumulativos, ou seja, faltando um a sua natureza é ilícita. O regime AUGI sana ainda possíveis vícios que advenham à titularidade sobre o edifício ou edifícios em causa.

Aqui não existe um decurso de tempo exigente, ou seja, para o efeito usucapião, poder-se-ia reivindicar o prédio e aproveitar (ou não) as consequências do instituto do AUGI. Com os devidos tempos do 1294º e 1296º para os titulares ilegais, com base segura para os comproprietários (1313º CC).

3.2.1-Regime Da Administração Dos Prédios Integrados Na AUGI

O artigo 8º da Lei nº91/95, determina o regime de administração conjunta, sendo que *“o prédio ou prédios integrados na mesma AUGI ficam sujeitos a administração conjunta, assegurada pelos respetivos proprietários ou comproprietários”*. Nomeando a assembleia de proprietários ou comproprietários, a comissão de administração e a comissão de fiscalização, como órgãos da administração conjunta.

A mesma, é voluntariamente criada por um ou mais proprietários ou comproprietários, podendo até ser criada pela da câmara municipal, sendo que em ambos os casos se convoca a assembleia constitutiva. Quando ocorre a anexação ou o fracionamento das AUGI previamente acertadas (artigo 6º/n1º) deve-se realizar uma nova assembleia constitutiva para a eleição das comissões, tanto da comissão administrativa como da comissão fiscal (artigo 11º). Quando a assembleia tiver um número de beneficiários igual ou inferior a 15 integrantes, as competências de natureza administrativa podem ser entregues a um único administrador, desde que isto seja deliberado na assembleia constitutiva.

A administração conjunta tem que estar inscrita no Registo Nacional de Pessoas Coletivas, e detém de capacidade judiciária, obtendo também, de legitimidade ativa e passiva nas questões resultantes das relações com carácter jurídico em que esteja envolvida.

Composição da assembleia

No artigo 9º da Lei AUGI (áreas urbanas de géneses ilegal), encontramos a composição da assembleia de proprietários ou comproprietários. É natural que, os proprietários ou comproprietários inscritos na conservatória do registo predial, são os que têm direito de fazer parte dessa assembleia. Porém, os donos das construções erguidas na área da AUGI e os promitentes-compradores de parcelas, têm participação na assembleia, desde que inscritos, e com as construções participadas ou com a tradição efetuada, respetivamente.

A legitimação de participação na assembleia, ou a sua comprovação, deve ser requerida pelo interessado, na conservatória do registo predial, no prazo de 30 dias, a título gratuito. A participação da câmara municipal é assegurada por um representante credenciado. Este mesmo representante deve procurar esclarecer as dúvidas levantadas durante a execução da administração conjunta.

Os interessados que deixem de fazer parte da assembleia devem comunicar, de forma escrita, à comissão de administração, no prazo de 15 dias, fazendo referência do nome e da

morada do novo interessado. Se, assim, não o fizerem, responderão pelos danos resultantes da sua não comunicação.

Competência da assembleia

No artigo 10.º da Lei das AUGI (áreas urbanas de géneses ilegal) encontramos as competências da assembleia. Compete ainda à assembleia administrar todo o processo de reconversão, fiscalizando ainda, os atos da comissão administrativa, não colocando em causa as competências designadas à comissão fiscal. No seu número dois, do mesmo artigo encontramos várias competências ainda delegadas à assembleia. As competências da assembleia de interessados não podem ser delegadas.

Jurisprudência em relação à administração conjunta

Acórdão da Relação de Lisboa de 02-06-2011. Loteamento Clandestino. Área Urbana De Génesse Ilegal. Assembleia De Proprietários:

1. Consistindo as conclusões da alegação de recurso na enunciação, em forma abreviada e sintética, dos fundamentos ou razões jurídicas que sustentam o recurso, não pode o tribunal ad quem conhecer de um argumento ou fundamento respeitante a matéria não versada no contexto da respetiva alegação e que apenas constem das conclusões.

2. Encontrando-se o prédio pertencente ao opoente, sem a exigida licença de loteamento, nas condições previstas na Lei para ser qualificado como Área Urbana de Génesse Ilegal (AUGI), ficará sujeito ao regime estabelecido na Lei n.º 91/95, de 2/9, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14/9 e pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto.

3. Qualquer interessado que se considere lesado devido a uma deliberação da assembleia de proprietários dos prédios abrangidos pela AUGI, terá de impugná-la, caso não a tenha aprovado, em prazo e através da respetiva ação judicial intentada contra a administração conjunta, representada pela comissão de administração, nos termos constantes do artigo 12º da referida Lei n.º 91/95.

Acórdão da Relação de Lisboa de 02-06-2011. Loteamento Clandestino. Área Urbana De Génesse Ilegal. Assembleia De Proprietários. (Oposição Em Processo Executivo):

1. Consistindo as conclusões da alegação de recurso na enunciação, em forma abreviada e sintética, dos fundamentos ou razões jurídicas que sustentam o recurso, não pode o tribunal ad quem conhecer de um argumento ou fundamento respeitante a matéria não versada no contexto da respetiva alegação e que apenas constem das conclusões.

2. Encontrando-se o prédio pertencente ao oponente, sem a exigida licença de loteamento, nas condições previstas na Lei para ser qualificado como Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), ficará sujeito ao regime estabelecido na Lei n.º 91/95, de 2/9, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14/9 e pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto. 3. Qualquer interessado que se considere lesado devido a uma deliberação da assembleia de proprietários dos prédios abrangidos pela AUGI, terá de impugná-la, caso não a tenha aprovado, em prazo e através da respetiva ação judicial intentada contra a administração conjunta, representada pela comissão de administração, nos termos constantes do artigo 12.º da referida Lei n.º 91/95.

Acórdão Do Tribunal Da Relação De Lisboa DE 28-11-2006. Área Urbana De Génese Ilegal. Órgão De Gestão Personalidade Jurídica Deliberação Social:

I - Visando o estabelecimento de um regime de conversão urbanística, de cariz excepcional, para áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) foi publicada a Lei n.º 91/95, de 02-09, sucessivamente alterada pela Lei n.º 165/99, de 14-09, pela Lei n.º 64/2003, de 23-08, pela Lei n.º 10/2008, de 20-02, pela Lei n.º 79/2013, de 26-11 e pela Lei n.º 70/2015, de 16-07.

II - Os órgãos da administração conjunta da AUGI são: (i) a assembleia de proprietários ou comproprietários; (ii) a comissão de administração e; (iii) a comissão de fiscalização, não gozando a administração conjunta de personalidade jurídica.

III - Uma vez que o “ativo patrimonial” da administração conjunta da AUGI integra os prédios abarcados pela AUGI e, entre o mais, os valores das participações entregues pelos proprietários ou comproprietários desses mesmos prédios, esse “ativo patrimonial” é constituído por bens próprios de tais membros e, bem assim, por bens de natureza comum, ou seja, pertencentes, em contitularidade, simultaneamente, a todos os ditos membros.

IV - Uma deliberação tomada pela assembleia de proprietários de uma AUGI que, por maioria de votos e com o voto contra dos aqui impugnantes, aprova uma proposta de proceder à devolução de uma quantia monetária à associação que preteritamente as cobrou como se fora a administração conjunta da AUGI (apenas posteriormente constituída), consubstancia uma doação de coisa ou bem alheio – na medida em que essas contribuições constituem um bem comum de tais donos, contitulares, comproprietários ou consortes em relação às quais não tem a administração conjunta poderes de disposição – pelo que se encontra inquinada do vício de nulidade, não podendo, como tal subsistir, e ser concretizada.

3.3- Situação Jurídica dos Prédios

É através do registo que podemos procurar saber sobre a titularidade e direitos de um prédio, “Certidão Permanente”. Não podendo ser possível a averiguação prévia para descobrir

se existem, ou não, os requisitos da posse que levam à aquisição através da usucapião. Todo sujeito que quiser comprar ou negociar o prédio em causa, tem que ter legitimação dispositiva.

Para a aquisição ou oneração, deverá ser obrigatório a prova da titulação do vendedor, ou seja, tem que mostrar que é o proprietário da coisa. A lei exige. Tal comprovação deverá ser feita por via do registo, apenas pelo registo. O que existe no registo e na certidão permanente é o que se acredita que existe.

Apesar da usucapião ainda constar como fundamento para certos acórdãos do Supremo Tribunal da Justiça, não se acredita ser um modo de aquisição eterno. Visto que, contrapõe-se o direito de o titular ter legalmente adquirido o prédio, com outro sujeito que nada mais, tenta adquirir o mesmo prédio, com base na sua posse sobre o prédio. Estão em causa aqui os princípios do Estado de Direito, como o da Proteção à Confiança¹⁰², da Segurança Jurídica¹⁰³ e da Boa-Fé¹⁰⁴.

A usucapião sobre os imóveis está cada vez mais no passado. O registo é um direito de todos nós, reconhecido cada vez mais pela sua tecnologia aperfeiçoada, podendo notar-se logo dúvidas quanto a legalidade (substantiva também), podendo ser logo resolvidas aquando à sua descoberta.

Em suma, devemos dar mais ênfase e prioridade ao registo porque é a única forma de verificarmos o estado dos direitos reais.

3.3.1-Loteamento Urbano e a Usucapião

Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 07/04/2011:

“V – A limitação relativa ao fracionamento dos prédios rústicos diz respeito, apenas, aos terrenos aptos para cultura, isto é, aqueles que são próprios para fins agrícolas, florestais ou pecuários, sendo já possível a divisão de qualquer terreno, desde que a parcela fracionada de destine a algum fim que não seja a cultura.

¹⁰² Artigo 2º da Constituição da República Portuguesa “A República Portuguesa é um Estado de direito democrático, baseado ..., no respeito e na garantia de efetivação dos direitos e liberdades fundamentais...”.

¹⁰³ Encontra-se expressamente consagrado no artigo 2º da CRP e deve ser tido como um princípio politicamente conformado que explicita as valorações fundamentadas do legislador constituinte.

¹⁰⁴ O princípio da boa-fé traduz-se na relevância que a ordem jurídica confere às regras éticas e diretrizes morais numa determinada sociedade, num certo momento. Tem em conta valorações que não estão legalmente contempladas. Ou seja, o que está positivado (escrito e assente) é importante, mas não é a única fonte de regulação da vida jurídica. A face objetiva do princípio da boa fé encontra-se no artigo 227.º, n.º 1 do Código Civil. A vertente subjetiva encontra-se no artigo 243.º, n.º 2 do CC.

VI – Ainda que o terreno, no momento do fracionamento, tenha por fim a cultura agrícola, se o seu destino posterior passar a ser outro, cessa a proibição da sua divisão”.

Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 20/02/2002:

I – A divisão de um prédio rústico em várias parcelas não constitui, só por si, uma operação de loteamento, pois, só o será se um dos lotes, pelo menos, se destinar imediata ou subsequentemente a construção urbana.

II – Constatando-se que, após a divisão de um prédio rústico se vieram a efetuar obras de urbanização nos terrenos por aquele abrangidos, os atos que a concretizaram devem ser qualificados como operações de loteamento, para efeitos do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, passando o licenciamento de qualquer construção urbana na área do prédio dividido a depender de prévio licenciamento de uma operação de loteamento.

III – Esta destinação subsequente a construção urbana não tem qualquer efeito sobre a validade do ato ou atos de divisão do prédio, estando a validade dependente apenas das regras sobre fracionamento de prédios rústicos, pelo que a eventual ilegalidade das operações de loteamento tem apenas o alcance de inviabilizar o licenciamento de construções urbanas, não afetando a possibilidade de utilização do prédio resultante do fracionamento como rústico”.

Acórdão do supremo Tribunal de Justiça de 19/04/2012:

“Não tendo a acessão de incidir necessariamente sobre a totalidade de certo prédio, podendo reportar-se apenas a uma parcela fundiária na qual a edificação potenciou uma nova unidade económica independente, não pode, todavia, permitir-se que, em fraude à lei e pela via da acessão industrial imobiliária, se obtenha o que por via negocial não seria possível conseguir, por faltarem requisitos essenciais, impostos por normas imperativas, – sendo, deste modo, critério decisivo para aferir da referida possibilidade de autonomização predial o regime e os condicionamentos resultantes das leis administrativas respeitantes aos loteamentos e destaques para fins de edificação e às possibilidades de fracionamento de prédios rústicos”.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05/05/2016:

“No caso de um loteamento ou de um destaque ilegal, o interesse público em causa é muito mais amplo, vai muito para além das relações entre as partes no processo, abarca inclusivamente toda a população de uma circunscrição territorial, inclusivamente o País, na medida em que numa situação de loteamento ilegal terá de ser a comunidade a pagar as infraestruturas, primárias e secundárias, correspondentes à regularização da situação”.

Acórdão da Relação de Coimbra de 18/11/2008:

“Nos casos a que se reportam os artigos 1376.º e 1377.º do Código Civil não é possível através de transação considerar decorrido o prazo de usucapião já que tal abriria a porta para uma situação de fraude à lei colocando as autoridades administrativas perante um facto consumado ao arrepio das normas de direito que regulam o fracionamento dos prédios”.

3.4- Usucapião e o Registo Predial

O registo predial destina-se a publicar a situação jurídica dos imóveis, mantendo o bom funcionamento do comércio jurídico a nível imobiliário¹⁰⁵. O registo predial deve ter como função disponibilizar os dados relativos à situação Registral dos prédios. Isto para que haja honestidade corretamente oficial.

Para MOUTEIRA GUERREIRO, o registo predial, para além daquela finalidade, tem também a função de facilitar o tráfego imobiliário, fornecer dados relativos aos prédios e dados administrativos, diminuir os custos de oneração dos prédios, resultando assim de uma maior produtividade do sistema¹⁰⁶. Contudo, a presunção que existe no registo, de que um certo direito existe e que pertence ao titular que se encontra como tal no registo, pode ser ilidida através de prova em contrário, devendo a legislação determinar o instituto da usucapião¹⁰⁷.

O registo não assegura os dados ou atos que publica, nem protege o titular contra atos não declarados que sejam válidos substancial e formalmente. O registo transmite-nos apenas a presunção de quem detém da titulação do direito de certa ocorrência ou situação a que se afigura.

O registo predial tem como fim de dar publicidade à posição jurídica dos prédios, tendo a finalidade de assegurar o correto funcionamento do comércio jurídico imobiliário.

Várias posições são teoricamente admissíveis e já fora de facto formuladas a cerca daquilo que constitui o *quid* registável.

Tem-se entendido que a aquisição por usucapião não depende do registo, daí que por um lado o possuidor quando invoca a usucapião adquire o direito correspondente à sua posse independentemente de depois proceder ao registo ou não dessa aquisição, pois analisando o artigo 5º nº2 alínea a do Código de Registo Predial o registo tem um efeito meramente enunciativo, pois a usucapião já pressupõe a publicidade.

Mas, o registo acaba por ser necessário, pois a transmissão e oneração de direitos adquiridos por usucapião estão sujeitas à regra do artigo 9º nº1 do Código de Registo Predial, ou seja o transmitente e o alienante tem de ter registo a seu favor. Por outro lado, a aquisição

¹⁰⁵ LOPES, Joaquim de Seabra, *Direitos dos Registos e do Notariado*, 6ª edição, Almedina, 2011, página 321.

¹⁰⁶ GUERREIRO, Mouteira, “*A usucapião e o registo: devemos repensar o tema?*” in Revista Eletrónica de Direito nº2, 2013.

¹⁰⁷ MENDES, Isabel Pereira, “*A Publicidade Registral Imobiliária como Fator de Segurança Jurídica*”, in Revista do Direito Registral, ano XIII, Abril a Junho de 1992, nº2, página 42.

por usucapião não depende do registo porque esta aquisição sobrepõe-se a qualquer outro facto aquisitivo, mesmo contra factos que costumam de registros.

O registo obedece a uma série de princípios:

- a) Princípio da instância nº41 do C.R.Pred: Como um sistema dominado com o princípio da instância. Pode ser um registo facultativo ou obrigatório. O nosso sistema resulta da obrigatoriedade indireta do registo artigo 9º. Ex: Imaginemos que A vende um imóvel ao B. Posteriormente o B regista. Pode não registar, mas o imóvel pertence ao B. B decide vender o mesmo imóvel ao C. sob efeito deste artigo, o B não pode vender o imóvel se não tiver registado. Daí a chamada obrigatoriedade indireta;
- b) Princípio da legalidade artigo 68º, 69º e 70º do C.R.Pred: Nos termos do artigo 68.º do Código do Registo Predial, *“a viabilidade do pedido de registo é apreciada de acordo com as disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se atentamente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos”*.
- c) Princípio do trato sucessivo artigo 34º; Os factos suscetíveis de serem registados são comuns. Ou seja, são factos que estão conjecturados na lei. Não é a compra e venda nem a doação. São típicos, são os direitos em que os factos suportam e os factos que se registam. Nos termos do artigo 34.º do Código do Registo Predial, *“1- O registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera. 2- O registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tiver sido apresentado no serviço de registo. 3- Com exceção dos casos de registo de aquisição com base em partilha em que a inscrição prévia é sempre dispensada. 4- No caso de existir, sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo, se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.”*
- d) Princípio da prioridade do registo artigo 6º. *“1-O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.”* Aqui dá-se solução para situações em que ocorre a colisão entre

direitos claramente existentes. Assim, se duas pessoas adquiriram direitos reais inconciliáveis entre as suas esferas jurídicas, e se adquiriram através do mesmo autor, segundo a lei, só uma delas, adquiriu, na sua substância, o direito a que lado a situação jurídica de que privilegiou. Exemplificando, na comum situação triangular, (muitas das vezes exemplificada durante o curso de Direito). A vende, por exemplo, um automóvel a B que não regista logo. A, depois, vende o mesmo automóvel a C, e este regista anteriormente a B. B adquire a propriedade do automóvel através do contrato realizado com A (segundo o artigo 408º/nº1 do CC). Por outro lado, quando C regista, este regista uma suposta aquisição, ou seja, a pessoa que lhe transmitiu já tinha deixado de ser titular quando o facto de aquisição ocorreu em benefício do C. Não pode, por isso, fundar a obtenção da propriedade a que tendia a compra que o favoreceu exclusivamente na promoção do registo. Noção de dúvidas artigo 73º¹⁰⁸ do C.R.Pred.

- e) Princípio da eficácia entre as partes, artigo 4.º do Código do Registo Predial, “*os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros, com exceção da constituição de hipoteca cuja eficácia, entre as próprias partes, depende da realização do registo*”.

3.4.1- Quais São As Características Do Sistema Do Registo Nacional?

- I. Tem uma base real: isto é, tem como alicerce a descrição física dos imóveis, contrapondo-se ao sistema de base pessoal. Registam-se as situações jurídicas a que respeitam os prédios em causa e não ao titular do mesmo. Conhece-se a titularidade e encargos do imóvel.
- II. É um sistema de inscrição: ou seja, o conservador obedece o princípio da legalidade contido no artigo 68º do C.R.Pred.¹⁰⁹, e à averiguação da validade do pedido de registo.
- III. O regime Registral português tem por base o registo de direitos. Porém, o registo garante apenas que o titular que consta no registo ainda não transferiu o seu direito. Aqui a proteção de terceiros é mais precária, visto que são protegidos confrontados com os direitos que não estejam registados. Artigo 5º do C.R.Pred.

¹⁰⁸ Artigo 73.º - Suprimento de deficiências: “I - Sempre que possível, as deficiências do procedimento de registo devem ser supridas oficiosamente com base nos documentos apresentados ou já existentes no serviço de registo competente ou por acesso direto à informação constante de bases de dados das entidades ou serviços da Administração Pública.”

¹⁰⁹ Artigo 68.º Princípio da legalidade: “A viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos.”

3.4.2- Transmissão Do Título

Para que ocorra a transmissão de direitos reais, há que haver regimes ou modelos onde se possa basear. Existem três.

O primeiro é o regime germânico, aqui a transmissão é feita através de um ato independente e abstrato, ocorrido após o negócio. O contrato tem como função fazer a transmissão e não de transmitir. Consequentemente, do contrato resultam só as obrigações (pagar, entregar a coisa e transmitir a mesma), não se traduzindo ou materializando-se nenhum direito real. É de referir que é importante a inscrição no livro fundiário¹¹⁰.

O segundo regime é o do título e modo. É regime existente em Espanha. Aqui a transmissão só opera pelo modo, após um ato. Este regime difere-se do outro na medida que este o modo é causal e não independente. Não tem força suficiente para transmitir por si só, ou seja, se haver alguma invalidade no negócio o modo também será inválido. É exigido, aqui, o contrato de compra e venda¹¹¹.

Por último, temos o regime português e francês, o que tem força aqui, é a consensualidade. O que conta é o título, a propriedade transmite-se pelo contrato.

Artigo 408º do Código Civil:

(Contratos com eficácia real)

1. A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei.
2. Se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes, sem prejuízo do disposto em matéria de obrigações genéricas e do contrato de empreitada; se, porém,

¹¹⁰ MOUREIRA, Sónia, *O Regime da Transmissão da Propriedade no Direito Alemão e a Proteção de terceiros Subadquirentes. Brevíssimo confronto com o Regime Português*, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Heinrich Ewalel Horsta, Coimbra, 2012, pagina 517.

¹¹¹ Artigo 874º CC: “Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço. Artigo 875º CC: Sem prejuízo do disposto em lei especial, o contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública ou por documento particular autenticado.”

respeitar a frutos naturais ou a partes componentes ou integrantes, a transferência só se verifica no momento da colheita ou separação.

Para que ocorra o efeito real tem que existir um título corretamente validado e que seja realmente avançado, excluindo a necessidade de um modo para que o ato produza o efeito real efetivamente necessário.

3.4.3-Publicidade E Oponibilidade

Um direito real opõe-se a *erga omnes*. Significa que é possível opor-se a toda a gente. Quando se fala na oposição *erga omnes* é no sentido de opor-se todos aqueles que possam pôr em causa a utilização do direito. Aparenta-se ser proprietário porque pratica atos materiais que são compatíveis com o direito real de aquisição. Os direitos reais são oponíveis porque são suscetíveis de serem conhecidos por terceiros.

Se é possível opor o direito a alguém, então é necessário que esse alguém possa conhecer a situação daquele bem. Num contrato só pode-se opor na outra parte porque ele apenas celebrou o contrato com ele. Quando entramos no domínio dos direitos reais, sobretudo nos direitos imóveis, as coisas complicam-se. O registo predial serve para publicitar os imóveis.

Exemplo: A quer vender o imóvel a B. Se quiser vender o imóvel ao B, o notário pedirá a certidão, que ateste que o A é proprietário do imóvel em questão. E nessa qualidade o proprietário tem que ter o registo a seu favor. O efeito real da compra e venda acontece quando existe a transmissão da propriedade. Os efeitos obrigacionais é a obrigação do vendedor entregar a coisa e a obrigação do comprador é de pagar a coisa. Não se regista a coisa, mas sim a compra e venda. Artigo 7º do c.r.predial.

Exemplo: O A vendeu o relógio ao B. mas com acordo do B o A continuou com o relógio. E a seguir vendeu ao C. O relógio é do B. Artigo 408º cc. Quando o A vende o relógio a C a venda torna-se nula.

A oponibilidade pressupõe a publicidade, apenas se pode invocar contra terceiro aquilo que este podia antecipadamente conhecer. Esta regra tem exceções: por exemplo, no que toca aos privilégios creditórios.

A publicidade jurídica pode ser: espontânea ou provocada (Registal ou não registal). O registo predial tem a função de dar publicidade à situação jurídica dos bens imóveis 1º C.R.Pred.

Dentro das coisas temos coisas imóveis, 204º CC, definidas por lei, e as coisas móveis 205º, sendo estas resultantes da exclusão de partes por via do artigo 204º. As coisas imóveis estão sujeitas a registo, sendo as aeronaves, os automóveis e os barcos. Tudo o resto não é sujeito a registo.

Essa publicidade faz fé pública, artigo 7º, para e perante qualquer pessoa. Ao conservador cabe apreciar a legalidade registal, como a existência material e jurídica do facto; como também a sua validade substantiva, ou seja, o respeito pelas regras relativas à forma e à substância de que depende a sua eficácia (lato senso).

3.3.4-Efeitos Para O Beneficiário Do Registo

O registo tem certos efeitos. Tem dupla perspectiva. Para quem regista (enunciativo, consolidativo, constitutivo e atributivo); e para todos os outros (fé pública registada, o facto de existir o registo, beneficiam de uma presunção). Os efeitos do registo predial para terceiros, são os efeitos do registo de acordo com o qual se presume a rigorosa fidelidade do registo à realidade substantiva 7º.

A fé pública tem duas vertentes possíveis: a vertente negativa, segundo a qual presume-se a exatidão registal, lineares; e a vertente positiva, segundo a qual presume-se a compleição ou constituição do registo, triangulares.

Enunciativo: diz-se que o registo tem efeito enunciativo quando o facto que através do mesmo se publicita é já um facto público. Artigos 5º, nº1, alínea b) C.R.Pred. Se a norma fala em servidões aparentes é porque também existem servidões não aparentes. Uma servidão é uma obrigação que é devido num prédio em proveito de outro prédio que não é do mesmo proprietário. Artigo nº2, nº1, alínea a).

A partida é a regra, o consolidativo. A servidão aparente não registada pode ser oponível a terceiros e a servidão não aparente não registada não pode, porque a primeira é visível, a publicidade não resulta do registo mas sim da própria servidão (ou seja é espontânea e não provocada) e a segunda não (tem de ser pública por outra forma, o registo, publicidade provocada). Num caso e noutro tem efeito regra, efeito consolidativo. O efeito do registo na servidão não aparente é consolidativo. E o efeito do registo na servidão aparente é enunciativa.

Constitutivo: o registo observa o efeito constitutivo quando a existência da situação jurídica em causa, por si só, depende da sua ocorrência. Ou seja, o facto está dependente da realização do registo. Consequentemente, sem registo essa ocorrência não existe juridicamente. Artigo 4º, nº2. Exemplo: O A celebra um contrato de compra e venda com C. O C não registou o imóvel. C pode opor o imóvel ao A? Sim pode. Porque os factos suscetíveis de serem registados podem ser invocados entre as partes que celebraram o contrato, mesmo que ainda não tenham sido registados. A publicidade é pública em relação na perspectiva do A. Visto que ele é parte do contrato, ele sabe da compra e venda, foi ele que vendeu. O A não é terceiro, 4º, nº1. Se o A constitui uma hipoteca a favor de B e se B não regista, o B não pode opor o direito ao A.

Consolidativo: este é o efeito normal (efeito-regra) do registo, tal como resulta do nº1 do artigo 5º do C.R.Pred: isto significa que, em geral, o registo se destina tão-somente a garantir, assegurar, a eficácia absoluta de certo facto.

Pelo que, por regra, a produção de efeitos ocorre extra-registalmente, precisamente pelo ato jurídico em causa estar completo (ou seja, perfeito) independentemente do registo. Produzem tanto entre as partes a quem o facto respeita, como a relação a terceiros.

Terceiros nº1 do nº4. O facto de não registar não dá nenhum problema para já, porque a coisa é do comprador. Exemplo: O B pode ter problemas depois se A vender a C o imóvel. E só neste tem-se problema. Porque o B não vai poder opor o direito que adquiriu através do contrato compra e venda, porque B não deu publicidade a sua compra, e como não o fez o C ao comprar não sabia que o imóvel já não era do A.

Atributivo: este efeito é diferente do constitutivo porque neste último o facto (o facto na qual o registo se baseia) já é existente e válido. Já no efeito atributivo, o registo é suposto de um facto que não existe a nível jurídico, ou não é válido. Por força do registo atribui-se o direito da propriedade, situação que não obteve por via do contrato compra e venda. O negócio de A e C é nulo. Só é atributivo porque o registo atribui esse direito de propriedade.

A inerência do ponto de vista processual radica no direito de seguir, ou seja, no direito de todos. A inerência explica a íntima ligação entre a vida do direito e a coisa. A coisa tem de existir e ser individualizada. Não há direitos gerais sobre coisas genéricas, é necessário que elas se tornem determinadas. É um direito elativo, o direito a crédito, como o direito à vida. A

sequela é da mesma realidade da inerência. O direito de propriedade¹¹² continua até que ocorra a sua extinção ou perda. Mesmo que passe mil anos. Não há ato jurídico que faça reduzir esse direito. Aqui não existe bem um direito, mas sim uma garantia do direito real.

3.5-Terceiros

Relativamente ao artigo nº5, nº4 do C.R.Pred, diz-nos quem são terceiros.

Por exemplo: A vende a B, o B não regista. O C tinha conhecimento do contrato de A e B, ele sabia que havia uma desconformidade entre o registo e a situação de A e B. O que se requer neste caso, é achar uma norma que regule esta situação. Artigo 289º CC, é aplicável este artigo nos móveis, e o artigo 291º dos imóveis ou móveis sujeitos a registo. Aplica-se o artigo 291º CC porque a situação depende do registo de forma a proteger o terceiro que agora é o C. É terceiro porque não faz parte de um contrato válido.

Conceção ampla: terceiros são todos aqueles que adquiriram uma determinada posição e que veriam essa posição ser afastada por força do ato anterior não registado. Inclui venda voluntária ou involuntária. Ex: comprador na venda executiva adquirida através de um ato que não tem natureza negocial. Contudo, o Acórdão uniformidade nº3/99 entendeu que em qualquer circunstância, o comprador da venda executiva é terceiro para efeitos de registo¹¹³.

Conceção restrita: terceiros são os sujeitos que adquiriram a coisa através do mesmo alienante, e que tenham direitos incompatíveis entre si. Apenas inclui a venda voluntária.

Para que se aplique o artigo 291º CC, é necessário que que cumpra quatro requisitos:

1. Tem de ter adquirido a título oneroso, significa que se A vende a B regista, se B faz uma doação e C regista, se o negócio for nulo entre A e B, então será doação de coisa alheia a C, e retroage ao A, visto que não é oneroso e sim gratuito, mesmo que C tenha registado;
2. Tem que se encontrar com boa-fé, ou seja, existir desconhecimento do vício que afeta o primeiro negócio;

¹¹² Artigo 1311.º do CC (Ação de reivindicação): “1. O proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence.2. Havendo reconhecimento do direito de propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei.”

¹¹³ Acórdão n.º 3/99 do STJ: “Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.”

3. É necessário que o registo, o seu registo, seja prévio ao registo da ação de nulidade ou da ação de anulação. Artigo 6º princípio da prioridade do registo do C.R.Pred.
4. A ação de nulidade for interposta e registada até três anos após à conclusão do negócio.

Exemplo: Se o A vende ao B, significa que o B é proprietário da coisa, 408º. Artigo 892º CC, “*é nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar; mas o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa-fé, como não pode opô-lo ao vendedor de boa-fé o comprador doloso.*” Refere-se aqui, a situação do artigo 243º do CC “*os simuladores não podem arguir a nulidade da simulação contra terceiro de boa-fé*”.

O poder titular, 1306º¹¹⁴. Taxatividade é uma característica dos direitos reais, mas não é uma consequência mórbida do seu próprio conceito. É uma consequência legal, 1344º¹¹⁵. O objeto da Taxatividade são só os direitos reais.

A Taxatividade que se deduz a partir do 1306º, nº1 é aberta. Ou seja, respeitando os traços essenciais que definem o modelo legal, as partes podem, do exercício da sua autonomia, fixar livremente o conteúdo do direito que pretende constituir ou constituíram.

Podem os intervenientes no ato de constituição ou em ato modificativo posterior, alterar todos aqueles aspetos relativos ao conteúdo da relação jurídica que não se considerem imperativos 294º CC. As cláusulas negociais que visem o referido propósito vincularão certamente quem voluntariamente as assumiu 397º CC.

Para uns, existirá liberdade de criação destas relações ativa e passivamente, com carácter propter rem¹¹⁶, desde que elas se destinem a resolver um conflito de direitos reais. Outros entendem, ao contrário, que parte importante delas, as que estão implicadas nas obrigações propter rem, sujeitam-se tal como o direito real de cujo estatuto emergem, a uma Taxatividade.

¹¹⁴ Artigo 1306.º do CC («Numerus clausus»): “1. Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional. 2. O quinhão e o compásco constituídos até à entrada em vigor deste código ficam sujeitos à legislação anterior.”

¹¹⁵ Artigo 1344.º do CC (Limites materiais): “1. A propriedade dos imóveis abrange o espaço aéreo correspondente à superfície, bem como o subsolo, com tudo o que neles se contém e não esteja desintegrado do domínio por lei ou negócio jurídico. 2. O proprietário não pode, todavia, proibir os atos de terceiro que, pela altura ou profundidade a que têm lugar, não haja interesse em impedir.”

¹¹⁶ São situações jurídicas cujo sujeito ativo ou passivo se determina em atenção à titularidade de um direito real, isto é, o sujeito ativo ou passivo da situação jurídica propter rem é o titular de um direito real. Faz parte do conteúdo negativo do direito real, manifesta-se através da imposição de deveres, obrigações, ónus, sujeições, etc.

Pelo 1306º, nº1 se proíbe explicitamente a constituição de restrições não previstas na lei. O que se proíbe, é a constituição de restrições ou de obrigações com a apelidada eficácia real, ou seja, com a transcendência perante terceiros. Nada impede o seu estabelecimento com eficácia meramente interna, isto é, com valor inter partes. A Taxatividade não alcança este aspeto da questão. 1306º, 1º. Nada parece opor-se ao reconhecimento da sua eficácia perante terceiros, ainda que dependente da publicitação (registo).

A eficácia contra terceiros de cláusula negocial que vise eliminar limitações ou obrigações inseridas por lei no conteúdo de um certo direito real: se a eliminação da limitação ou obrigação altera o tipo ou classe de direito real, não está permitida, EX: 1484º e 1439º. Equivaleria à criação de um direito real diferente do previsto 1306º, nº1; se a eliminação da limitação ou obrigação favorecer um dos titulares em presença agravando a posição do outro, EX: 1472º, está-se no fundo a impor a este último uma outra limitação ou obrigação. Pelo que: se a lei prevê 1567º, 1º e 4º, será oponível, desde que publicitada, caso contrário, será invocável ante terceiro, ao menos perante o que estiver de boa-fé, 1306º, nº1. Sempre que a eliminação de uma limitação ou de uma obrigação não agrave a posição de outro titular, nada parece impedir a sua eficácia perante terceiros (desde que se faça o registo, se for caso disso).

3.6- Enriquecimento Sem Causa da Usucapião

Jurisprudência

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 2017-05-23:

I – O regime jurídico dos baldios sofreu consideráveis mudanças, sendo tais terrenos considerados como bens coletivos (propriedade comunal ou comunitária) desde a Idade Média, mas variando a sua consideração como sendo do domínio público ou privado, não obstante, sempre do domínio coletivo.

II - No domínio do atual Código Civil foi suprimida a categoria legal de coisas comuns, pelo que se passou a entender genericamente que tais bens eram suscetíveis de apropriação e de usucapião (antiga prescrição aquisitiva), não obstante a existência de algumas vozes discordantes, isto até à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de Janeiro que, no seu art.º 2º, estatuiu: «Os terrenos baldios, encontram-se fora do comércio jurídico, não podendo no todo ou em parte, ser objeto de apropriação privada por qualquer forma ou título, incluída a usucapião».

III - A partir do advento deste diploma legal, aliás em consonância com o texto da Lei Fundamental na altura (artº 89º da CRP/76) e até hoje, os baldios são insuscetíveis de apropriação privada.

IV - Até à superveniência do D.L. 39/76, de 19 de Janeiro, os baldios tinham-se por prescritíveis à luz quer do Código Civil de 1867 quer à luz do Código Civil de 1967 (cfr. Ac. S.T.J. de 20/1/1999, C.J. Tomo VII, Vol I, fls. 53 e Ac. Rel. do Porto de 16/4/2013, proc. n.º 277/04.2TBMTR.P2, relatado por Vieira e Cunha, in www.dgsi.pt).

V - A subtração dos baldios à usucapião, por força do D.L. 39/76, só pode valer para futuro, face ao preceituado no n.º 1 do art.º 12º do C.C., que preceitua: «1. A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroativa, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular».

VI - Para que se verifique a aquisição do direito de propriedade com base na usucapião é indispensável se reúnam os seguintes requisitos: a) a posse do bem; b) o decurso de certo período de tempo; e c) a invocação triunfante desta forma de aquisição.

VII - A usucapião é uma forma originária de aquisição do direito de propriedade baseada na posse, numa posse em nome próprio, de uma intenção de domínio, e uma intenção que não deixe dúvidas sobre a sua autenticidade.

VIII - A posse suscetível de conduzir à usucapião tem de revestir sempre duas características, quais sejam as de ser pública e pacífica (arts. 1293º, al. a), 1297º e 1300º, n.º 1, todos do C. Civil). As restantes características que a posse eventualmente revista, como ser de boa ou de má-fé, titulada ou não titulada e estar ou não inscrita no registo, tem influência apenas no prazo necessário à usucapião.

IX - O arrendamento de bens alheios é nulo, por falta de legitimidade do locador, embora este esteja obrigado a sanar a nulidade do contrato, que se torna válido logo que o locador adquira direito (de propriedade, usufruto,) e que lhe dê legitimidade para arrendar, aplicando analogicamente os arts.895º e 897º do CC.

X - O enriquecimento sem causa constitui, no nosso ordenamento jurídico, uma fonte autónoma de obrigações e que assenta na ideia de que pessoa alguma deve locupletar-se à custa alheia. Ou seja, na base desse instituto encontram-se situações de enriquecimento sem causa, de enriquecimento injusto ou de locupletamento à custa alheia.

XI - Resulta do artº 474º do C. Civil que a ação baseada nas regras do instituto do enriquecimento sem causa tem natureza subsidiária, só podendo recorrer-se a ela quando a lei não faculte ao empobrecido outros meios de reação (o que, no fundo, funcionará como um novo pressuposto ou requisito legal para o recurso à ação de restituição com base no instituto do enriquecimento sem causa).

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 13-11-2018:

I- Nas situações em que a deslocação patrimonial provém de um ato de intromissão do enriquecido em direitos ou bens jurídicos alheios, o enriquecimento é sem causa se, segundo a ordenação substantiva dos bens aprovada pelo direito, ele houver de pertencer a outrem.

II- Tem, assim, causa justificativa o enriquecimento proveniente da usucapião, visto a lei entender que, não obstante a falta de título válido de aquisição, a posse prolongada da coisa justifica a titularidade do direito e a consolidação do respetivo valor na esfera jurídica do possuidor.

III- Ou seja, não há enriquecimento sem causa justificativa quando alguém se apropria por usucapião de bens pertencentes a outrem: há um enriquecimento e o correspondente empobrecimento patrimonial, porém, segundo o direito vigente, tal enriquecimento não é sem causa justificativa.

3.7-O processo Aquisitivo da Usucapião Imobiliária

Segundo o artigo 1316.º do CC, o direito de propriedade adquire-se através da usucapião e tantas outras formas previstas pela lei. A par desta necessidade, a obtenção imobiliária ainda assim, respeita certos “princípios” instituídos pela lei. Um deles sendo o contido do artigo

408º/nº1 da CC, o do consensualismo¹¹⁷. O momento da aquisição do direito da propriedade, no caso da usucapião, é o do início da posse (artigo 1317º/ alínea c))¹¹⁸.

É de ainda referir os princípios da legitimação dispositiva – artigos 9º/1º¹¹⁹ do C.R.Pred. e 54º/2º¹²⁰ do Código de Notariado; e o princípio da obrigatoriedade de registar positivado no artigoº 8º-A/1¹²¹ do C.R.Pred.

Em primeiro lugar o alienante tem de mostrar provas ao titular que tem legitimidade para dispor sem cometer atos ilícito, para que este consiga tratar legalmente do título,

A seguir, a nível imobiliário, temos o antigo princípio da liberdade de forma¹²², sendo um princípio de formalização obrigatória. No caso do simples contrato-promessa não se

¹¹⁷ Isto é, o modo de transmissão de valores mobiliários pressupõe, hipoteticamente, um contrato ou, quiçá, em algumas situações, um negócio jurídico unilateral, com efeitos meramente obrigacionais, verificando-se a eficácia translativa, apenas e só, através com um ato posterior complementar.

¹¹⁸ Ac. STJ de 06.04.2017 : “I - A usucapião é um modo de aquisição originária do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo (arts. 1287.º e 1316.º do CC) que depende apenas da verificação de dois elementos: a posse e o decurso de certo lapso de tempo, que varia em função da natureza do bem (móvel ou imóvel) sobre que incide e de acordo com os caracteres da mesma posse. Quando invocada, os seus efeitos retrotraem-se? data do início da posse (art. 1288.º do CC), adquirindo-se o direito de propriedade no momento do início da mesma posse (art. 1317.º, al. c), do CC). II - A usucapião serve, além do mais, para? legalizar? situações de facto ?ilegais?, mantidas durante longos períodos de tempo, inclusive até a apropriação ilegítima ou ilícita de uma coisa. III - A eventual nulidade decorrente de ilegal fracionamento de um prédio não constitui, por si só, fundamento para recusar a usucapião, porquanto nenhum dos diversos e sucessivos diplomas legais sobre a matéria do loteamento urbano, veio impedir a possibilidade de invocação da usucapião sobre os lotes de terreno resultantes do loteamento ilegal. IV - Os negócios celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são, em regra, nulos (art. 294.º do CC), podendo a nulidade ser, em princípio, invocada a todo o tempo por qualquer interessado e até ser declarada oficiosamente pelo tribunal (art. 286.º do CC); porém, a não fixação de um prazo para a sua arguição não afeta os direitos que hajam sido adquiridos por usucapião. V - Entender que a posse, baseada em ato ou facto proibido por normas imperativas do loteamento urbano (ou do destaque), é insusceptível de conduzir? aquisição da propriedade por usucapião abstrai da realidade económica e social do nosso país, onde especialmente no interior norte e centro, uma boa parte das partilhas entre maiores, nomeadamente de imóveis constitutivos dos acervos das heranças, ainda é ou era feita ?de boca? e posteriormente ?legalizada? com suporte na usucapião. VI - Por conseguinte, tendo a posse dos réus sobre a parcela de terreno em litígio nos autos se consolidado por usucapião e não resultando provado que a mesma tenha sido? destinada ? construção? nem imediata nem subsequentemente? concretização da divisão física do prédio original, mas antes que se encontra há mais de 20 anos a ser utilizada como parque de estacionamento automóvel, não pode deixar de se reconhecer aos réus/reconvintes o direito de propriedade sobre tal parcela.”

¹¹⁹ Artigo 9º, nº1, *Legitimação de direitos sobre imóveis*: “I - Os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.”

¹²⁰ Artigo 54º, nº2 – “Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que também se faça referência à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera.”

¹²¹ Artigo 8º-A, *Obrigatoriedade do registo*: “I - É obrigatório submeter a registo: a) Os factos referidos no artigo 2.º. Isto remete para o artigo nº2, nº1 estão sujeitos a registo, alínea a): Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão.”

¹²² Artigo 219.º CC (*Liberdade de forma*): “A validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir.”

consegue suportar legalmente, a forma verbal para o negócio em causa, porque a forma escrita é sempre obrigatória. É pertinente que se adquira o documento do registo, para se demonstrar que quem vai alienar tem legitimidade para tal. Este documento registal pode ser adquirido acedendo a base de dados, através do notário, advogado, ou outro profissional competente. (artº 9º/1, do C.R.Pred. e 54º/2, do C.N.).

Por fim, faz-se o registo do título complementa necessariamente o processo aquisitivo. Neste sentido, cite-se a palavra de RUI PINTO DUARTE: “Agora é claro não apenas que o processo de constituição ou transmissão de direitos sobre prédios só termina com o registo dos factos a ele submetidos como que esse registo é um aspeto central”¹²³. “O registo de afetação de imóveis é feito com base em declaração do proprietário ou possuidor inscrito”, *artigo 51º do C.R.Pred.*

Ainda sobre a legitimação de direitos sobre imóveis excetuam-se¹²⁴ do disposto no número 9º/1º, do Código de Registo Predial:

- a) A partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo penal, a declaração de insolvência e outras providências ou atos que afetem a livre disposição dos imóveis;
- b) Os atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados;
- c) Os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes.

3 - Tratando-se de prédio situado em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório, o primeiro ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984 pode ser titulado sem a exigência prevista no n.º 1, se for exibido documento comprovativo, ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire.

¹²³ DUARTE, Rui Pinto, *A Reforma do Registo Predial de Julho de 2008*, pp 31.

¹²⁴ Artigo nº9/2º e 3º do Código de Registo Predial.

O registo deve ser requerido dentro de dois meses, desde a data em que os factos forem tidos como titulados, salvo exceção na lei¹²⁵.

A justificação para determinação do trato sucessivo no registo predial, encontra-se no artigo 89º do Código de Notariado:

1 - A justificação, para os efeitos do n.º 1 do artigo 116.º do Código do Registo Predial, consiste na declaração, feita pelo interessado, em que este se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais.

2 - Quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada, devem mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

O artigo acima remete para o artigo 116º do Código de Registo Predial:

Justificação relativa ao trato sucessivo

1 - O adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

2 - Caso exista inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a falta de intervenção do respetivo titular, exigida pela regra do n.º 2 do artigo 34.º, pode ser suprida mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

3 - Na hipótese prevista no número anterior, a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado.

¹²⁵ Artigo 8º-C, nº1 do Código de Registo Predial.

Relativamente aos prédios urbanos, jurisprudência encontra-se dividida. Porém, o Conselho Consultivo do Instituto dos Registo e Notariado, deu a conhecer, que é peremptório que a licença de utilização seja obrigatória para o seu uso.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra 02-03-2011: “*A exigência de prova da licença de utilização, feita no art. 1 n.º1126 do Dec.-Lei n.º 281/99, de 26/07, é aplicável também às escrituras de justificação notarial, previstas no art. 116 n.º1 do C.R.Pred.*”

Artigo 117.º- B Código do Registo Predial: Pedido

1 - O processo inicia-se com a apresentação do pedido em qualquer serviço de registo com competência para a prática de atos de registo predial.

3 - Sendo invocada a usucapião como causa da aquisição, são expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

Segundo o artigo 117.º-C, o pedido deve ser acompanhado de certos meios de prova. Sendo estes:

- Documentos que comprovem as alienações prévias e posteriores ao facto,
- Testemunhas, devem ser no mínimo três;
- Outros quaisquer documentos que possam ser necessários para averiguação dos requisitos da procedência do pedido.

O processo de justificação é tomado como formado aquando da entrega do pedido, dos documentos e dos emolumentos devidos pelo processo, no serviço de registo. Quando exista a falta de pagamento de preparo, rejeita-se o pedido. Artigo 117º-D.

3.8-Direito Comparado, A Usucapião No Brasil

¹²⁶ Artigo 1.º Apresentação da licença de utilização: “*1 - Não podem ser celebradas escrituras públicas que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas frações autónomas sem que se faça perante o notário prova suficiente da inscrição na matriz predial, ou da respetiva participação para a inscrição, e da existência da correspondente licença de utilização, de cujo alvará, ou isenção de alvará, se faz sempre menção expressa na escritura.*”

O direito comparado não pode ser apenas mencionado para harmonizar ou unificar as normas ou a legislação. Visto que, o direito comparado simplesmente ajuda a verificar ou a entender os elementos únicos de cada ordenamento jurídico, podendo haver, assim, ou não, a possibilidade de envios dos processos em relação aos conceitos, ordenamentos e legislação de um sistema para o outro.

Foi escolhido o sistema jurídico brasileiro porque ambos os países (Portugal e Brasil) pertencem ao sistema romano-germânico. Ambos os sistemas jurídicos têm muitas semelhanças, consequência da colonização, da introdução do mesmo idioma. O sistema português é uma enorme influência no direito brasileiro. O benefício desta comparação é a de desenhar ou determinar uma analogia entre Brasil e Portugal, ao ponto de examinar a semelhança dos princípios norteadores da Usucapião com os imóveis. Verificar se, em ambos países, é possível adquirir o direito de propriedade dos imóveis através da Usucapião, de acordo com as variantes imobiliárias e, das formas positivadas da Usucapião entre os sistemas jurídicos mencionados.

Gostaria de apresentar os principais desenvolvimentos legais brasileiros, não tendo a finalidade, em si, de demonstrar as conclusões cimentadas ou únicas, pois, o direito comparado não tem esse intuito. Aqui, pretende-se mostrar as diferenças mais importantes e as pareências entre os ordenamentos para que haja um entendimento crítico do sistema corrente. Procurar saber qual é o motivo de os ordenamentos estarem ou serem afirmados fã forma como os conhecemos.

São muito semelhantes os sistemas, contudo, têm diferenças na estrutura, fazendo com que, Portugal tenha um modelo mais eficaz que o modelo brasileiro, sendo que este ainda tem dificuldades.

A figura da Usucapião deu início no direito romano antigo, com o objetivo de proteger, salvaguardar a posse do adquirente imperfeito, que recebera a coisa sem as formalidades ou regras gerais, necessárias de acordo com a lei que vigorava naquela época.

É bastante controversa a origem histórica da usucapião podendo estar ladeado entre a Grécia e Roma com base na opinião de historiadores. Defende a Grécia como pátria da usucapião por ora citados por António de Almeida Oliveira, buscando referência ao livro A República de Platão.

Para outros autores como professor Pedro Nunes, a primeira fonte é o direito Romano, bem antes da era cristã, já se podiam encontrar históricos de forma detalhada a cerca da usucapião, foi a partir do exame da lei das XII Tábuas, onde esse instituto mereceu uma melhor

atenção regulamentação, conforme nos ensina Ebert Chamoun, em suas lições de Direito Romano.

A partir do século VI d.C, com o reconhecimento pelos pretores da existência de ações temporárias (antes de todas as ações eram consideradas perpétuas), foi criado um organismo como um meio de defesa do possuidor com justo que possuía o título e boa fé, contra as ações do proprietário, esse meio de defesa era chamada ou melhor denominado *longi temporis*, que reconhecia a perda do direito de reivindicação da propriedade daquele proprietário que lesado em seu direito, não reivindicasse em determinado prazo, como forma de protesto.

Na verdade, a lei brasileira define a usucapião não apenas como um meio de aquisição de propriedade móvel ou imóvel, mas, também, de outras formas de direitos reais, passíveis de serem objecto de posse continuada, contudo o presente estudo irá se limitar as disposições relacionadas aos imóveis.

Entretanto, atualmente já se confere à propriedade privada um complexo de limitações formais, formado por restrições e ilações que compõem o conteúdo da função social da propriedade.

No Brasil, a matéria é regulada no âmbito do direito civil e constitucional, conforme se observa pelo exame da secção IV do Capítulo II(Da Propriedade do Imóvel) do Título (Da Propriedade) do livro II do Código Civil(Direito das Coisas), e ainda, dos arts.183 e 191 da Constituição Federal de 1988.

Como já se referiu, no direito Romano a usucapião foi constituído como uma forma de aquisição de propriedade, para quem tivesse um título de propriedade baseado em vícios, pretendesse regularizar a sua situação. Desde que, porém, tivesse boa fé á época da aquisição do título viciado, a regularização era admitida.

No Brasil, a lei Civil sofreu uma certa influência do BGD alemã, e, assim, adopta, um critério dualista, este critério defende dois sistemas jurídicos distintos e independentes, regulando as relações entres os Estados sem que se originem obrigações para os indivíduos, faço referência a Constituição Federal Do Brasil, incluindo a usucapião dentre as formas de aquisição da propriedade, no art 530, inciso, III, vindo a tratar da prescrição da ação reivindicatória da parte geral, arts 177 e 178, sem se referir , no entanto, da forma expressa, ao termo, prescrição aquisitiva.

No Brasil o direito lusitano vigorou até 1822, ano em que ocorreu a independência política da colônia face a coroa portuguesa, em seguida isto em 20 de Outubro de 1823, entrou em vigor a lei que determinava a aplicação da legislação portuguesa, enquanto não fosse promulgado o Código Civil próprio.

Segundo DARCY BESSONE defende que a posse, é difícil e suscetível de discussões, nomeadamente os estudos básicos, visto que se prende demasiado nos ensinamentos do Direito Romano.

Saleiles era um grande crítico em relação as teorias de Savigny e Lhering, visto que na concepção de Saleiles, a posses detêm o corpus e o animus, porém, o corpus não é composto por um contato físico com a coisa, mas sim por um conjunto de ocorrências, sendo diferente conforme os factores.

Savigny desmembrou a posse do Direito Romano em *possessio, civilis, possessio e naturalis possessio*. A primeira dela a *possessio* resumia-se na posse protegida pelos interditos, a segunda *civilis possessio*, caracterizava-se pela posse que daria ensejo a usucapião, ou seja, a *civilis* era uma *possessio* qualificada pelos elementos de boa-fé e da justa causa. Já a *possessio naturalis* foi um termo escolhido para identificar a mera detenção da coisa.

A Constituição Federal em seu artigo 183, tratando da política urbana, estatuiu ou melhor criou a categoria de usucapião que acabou por consolidar direito novo, observando-se que essa variante de prescrição aquisitiva também foi positivada pelo Código Civil, em seu artigo 1.240 e Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01).

O *animus domini* é o principal elemento integrante da posse que deve estar intimamente ligada ao componente do exercício físico sobre a coisa. É por conceito a vontade de possuir a coisa como se dono fosse, a intenção de desempenhar em nome próprio o direito de propriedade, não bastando somente essa aspiração, devendo estar presente o atributo a razão pela qual se exerce a posse.

A viabilidade de se usucapir por meio dos fâmulos da posse é vedada, uma vez que em razão do elo de submissão para com o proprietário, o possuidor preserva a posse em nome deste, somente a título de detenção.

A posse suscetível de constituir a usucapião deve ser aquela sem interrupções e oposições, considerando-se a continuidade e mansidão.

Conquanto, pode ocorrer perturbação a posse de alguém, seja através da turbação, seja por meio de esbulho. Aqui, o possuidor pode defender-se através da da legítima defesa ou do desforço imediato.

É importante sublinhar que a posse é forma ou melhor a preparação para a usucapião, não existe usucapião sem antes que exista a posse com todos os requisitos enumerados pelas normas.

Outro requisito para a aquisição por usucapião reside na qualidade da posse, que nesta modalidade adquire contornos de grande relevância para o direito, devendo ser exercida pessoalmente, inadmitida fruição desempenhada por interposta pessoa.

Como espécie de prescrição voltada para a implementação do direito social de moradia, a posse deve ser destinada privativamente à moradia, com obrigatoriedade de fixação de residência na área urbana usucapienda, para si ou associado a sua família, que requer a mesma.

É através da posse que poderemos discursar sobre a usucapião, que é uma aquisição de uma propriedade.

Estar na posse da propriedade não descreve propriamente o direito da posse sobre a mesma, é necessário que reúna todos os requisitos impostos.

Nem toda posse gera aquisição, detenção não confunde com posse, detentor não pode usucapir a coisa em nome de outra pessoa, porém se ocorrer a intervenção ou mudança de título passará de detenção para posse.

O Tempo é o período temporal legal para cada caso. O tempo não produz efeitos jurídicos, o que se opera no tempo é o elemento posse.

A posse tem que se prolongar no tempo, sendo contínua, sem interrupções. Se o usucapiente abandonar a coisa e por acaso retornar não se beneficiará com o tempo anterior.

Para que se comprove o tempo tem que caracterizar a época que o usucapiente entrou na coisa e o último acto da sua posse.¹²⁷

¹²⁷ NADER, Paulo. *Direito das Coisas*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

MÁRIO, Caio S.P. *Direitos Reais*. 20ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 2009.

A usucapião de bem imóvel nada mais é do que uma forma de posse continuada, se por acaso inexistente a posse não se tem como configurar a usucapião, ou seja, não teria como usucapir o bem imóvel. É de ressaltar que a posse e a usucapião estão extremamente ligadas, são submissas a propriedade, visto que a propriedade nada mais é do que o bem imóvel e sem o bem imóvel como seria possível configurar o instituto da posse e da usucapião.

Relativamente a usucapião imobiliária no Código Civil brasileiro, há certas nuances que merecem atenção. O Código Civil em vigor determinou no artigo 1228º/1º, que a propriedade deve ser praticada de acordo com os seus objetivos sociais e económicos, e também, em direção ao meio ambiente natural e artificial.

O Código Civil de 2002 pacificou as variantes da usucapião que desde a consolidação das Leis Cíveis, passando pelo Estatuto da Terra e Estatuto da Cidade findo a Constituição de 1988, estando visíveis na ordem jurídica nos artigos 1238º a 1242º para coisas imóveis. Aqui tem-se a exceção a usucapião indígena presente no artigo 33º, da Lei nº6001, de 1973.

Até dois anos depois da entrada em vigor do novo código civil, o usucapiente que quisesse que o seu domínio da extensão ocupada fosse reconhecido, com fundamento nas possibilidades legais, tinha que demonstrar o exercício possessório por 12 anos, no artigo 1238º, e 7 anos, no artigo 1242º, qualquer que fosse o prazo decorrido na constância do Código revogado em parte.

O Código Civil, em relação à coisa imóvel, manteve as primordiais variantes de Usucapião em extraordinária e ordinária, diminuindo, em cada uma delas o tempo da posse *ad usucapionem*, sendo que na extraordinária passou a ser de 15 anos e a ordinária de 10 anos, permanecendo os restantes requisitos até aqui obrigatórios pelo Código Civil de 1916.

O Código Civil manteve a não obrigatoriedade da apresentação do justo título e da boa-fé para usucapião extraordinária, não o estabelecendo para a usucapião extraordinária, a presunção de boa-fé, apenas não a requer.

Para usucapião ordinária, é necessária a existência do justo título e da boa-fé. Porém, o Código Civil deu a possibilidade nos parágrafos únicos do artigo 1238º, quando tratou da usucapião extraordinária e 1242º, sobre a ordinária, a chance de o prazo permitido ser reduzido a 10 anos, para forma extraordinária, e a 5 anos no caso da ordinária, desde que a posse se mostrasse funcionalizada social e economicamente.

A diminuição relativamente à usucapião extraordinária fica dependente ao usucapiente ter determinado no imóvel sua residência habitual ou não sendo o caso de residência, ele tenha inserido obras ou serviços de produção. Contudo, o legislador não chegou a explicar o que é a residência habitual, nem estabeleceu o prazo para que se pudesse respeitar como tal.

Nem tão pouco, determinou o que pode se acertar o que são obras ou serviços de produção. Porém, se se seguir o princípio da funcionalização social da posse, as obras ou serviços são aqueles que trazem a coisa a sua instrumentalidade, isto é, que fazem respeitar o carácter constitucional de satisfação da presença humana digna. A posse que se pratica com a realização de obras ou com os serviços de produção é a que provém do trabalho que tem a finalidade de riqueza.

Para ocorrência da usucapião extraordinária, seja o imóvel urbano ou rural, as obras ou os serviços assumem a vertente produtiva quando o objetivo é a fluência de riqueza na produção e fluência de bens, sejam duráveis ou temporários. O sentido e natureza social tem como função de legitimar a utilização dos bens.

Contudo, a redução do tempo previsto para usucapião ordinária tem três razões de ser: primeiro, porque existe um título translativo da propriedade que teve a cerne de negação registal com base no vício interno; segundo, a aquisição foi onerosa, visto que, sendo a aquisição gratuita, permanece o prazo de 10 anos estabelecido na lei; e, terceiro, o usucapiente tenha determinado no imóvel, a sua residência, ou, que tenha inserido obras ou serviços de interesse coletivo e económico.

É necessário verificar a demonstração de boa-fé, ou a ignorância quanto a presunção de impedimento à aquisição do direito. Portanto, o possuidor que sabe que o título está viciado, e leva a registo para legitimar a ocupação e vende, após, é cancelado por vício interno, não tem a possibilidade de tratar o pedido de usucapião com base no artigo 1242º do CC brasileiro. Apenas restando a usucapião extraordinária, com fundamento no artigo 1238º.

O Código Civil de 2002 apresenta a usucapião rural, no artigo 1239º, e a urbana individual, no artigo 1240º.

O legislador, relativamente a essas duas modalidades, não exige o justo título e nem a boa-fé, reconhece a independência da apresentação dessas obrigatoriedades a essas modalidades, com fundamento nos objetivos sociopolíticos.

A usucapião rural exige, para além do prazo, como a usucapião extraordinária, a comprovação da posse-trabalho, isto é, o imóvel na área rural, tem a sede de residência do usucapiente e de sua família, que na terra trabalha para receber a sua subsistência. Também é necessário que o usucapiente não seja proprietário de outros imóveis, rurais ou urbanos.

É obrigatória a existência de todos os requisitos da posse *ad usucapionem pro labore*, não basta que o imóvel seja produtivo.

A usucapião urbana individual não será entregue ao mesmo possuidor mais de uma vez. É impossível reconhecer a usucapião rural ao mesmo possuidor mais de uma vez, visto que a finalidade social mudaria, e passaria a ter carácter instrumental de especulação imobiliária.

3.9- Distinção entre Posse e Detenção

Como outrora afirmava JOSÉ DIAS MARQUES, relativamente a Prescrição aquisitiva, os actos de exercício dos direitos, enquanto encarados na sua pura materialidade, nem sempre têm uma significação distinta, raramente a tendo. LUÍS MENEZES LEITÃO, Direitos Reais, p. 137, observando que a posse se caracteriza pelo exercício de poderes correspondentes a um direito, independentemente da diligência com que são exercidos.

Qualquer direito subjetivo tem origem a um facto jurídico, logo a expressão posse é ambígua e designa tanto o facto jurídico que na norma é descrito como antecedente do direito aos interditos ou de aquisição, de acordo com a primeira linha de seguimento, havendo corpus, existe posse a não ser que a situação seja legalmente desqualificada para simples detenção, enquanto a segunda corrente de pensamento considera que não basta o corpus à existência de posse, exigindo, para a diferenciar da detenção, que a atuação material seja comandada por um certo propósito do agente.

Nesta senda considera-se possuidor todo aquele que tem de facto o exercício pleno ou não de algum dos poderes inerentes á propriedade, e detentor aquele que se achando em relação de dependência para com o outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

À semelhança da generalidade das situações jurídicas activas, que admitem a normal dissociação entre titularidade e exercício, os poderes que compõem o corpus tanto podem ser exercidos direta e pessoalmente pelo próprio possuidor e por terceiros. É esse o sentido

fundamental que decorre do já mencionado art. 1252.º, ao permitir que a posse seja exercida por intermédio de outrem, de que é exemplo típico a actuação do comissário ou do representante, cuja admissibilidade na posse, enquanto direito patrimonial, é inquestionável.

Cumpra ainda ter em conta que, embora em regra, o sujeito que exerce o poder de facto seja também detentor, essa dupla qualidade não tem necessariamente que se reunir na mesma pessoa. O detentor, ou seja, a pessoa que detém a coisa em seu poder, pode não ser o sujeito que exerce a posse em nome de outrem a que se refere o art. 1252.º/1. O art. 1252.º/1 apenas se refere ao exercício da posse por intermédio de outrem, sem acrescentar e que tenha a detenção da coisa, como fez a parte final do artigo.

O art. 1253 relativamente a simples detenção faz referência aos detentores precários, alínea a) tem sido fonte de polémica inesgotável.

Segundo o art. 1253.º, alínea a), interpretado a *contrario sensu*, haveria, então, posse. De resto, a ilação mais razoável que se pode extrair desse exercício aponta justamente no sentido oposto ao pretendido, visto que o aproveitamento é uma faculdade legal e não um dever jurídico; logo, a atuação, se denuncia algum intuito, é o de agir como beneficiário do direito correspondente, seja a título de propriedade ou de servidão.

A intenção exigida pelo art. 1253.º, alínea a) seria a “intenção declarada”, só essa podendo relevar, pois trata-se de um elemento objetivo facilmente reconhecível; assim como se pode adquirir a posse por inversão do título (art. 1265.º).

Inicialmente, MENEZES CORDEIRO também aderiu à tese dos actos facultativos, vindo mais tarde a abandoná-la. hoje, entende que, para preencher o campo de aplicação do art. 1253.º, alínea a), apenas sobra o exercício do poder de facto sobre bens do domínio público (art. 1267.º/1, alínea b).

Com efeito, em qualquer das hipóteses legais indicadas, nada impede que o agente se conduza com o animus próprio do titular, embora em nenhum dos casos seja possuidor apenas e tão-só porque intervêm normas legais que descaracterizam essa atuação. Não é, portanto, a falta de intenção do agente que desqualifica o seu comportamento, mas a lei, pois ainda que tal intenção exista, continua a não haver posse.

Em função das suas características, a posse, poderá originar diversos efeitos jurídicos.

3.10-Usucapião e a questão da Constitucionalidade

O instituto da usucapião poderá levantar, ainda, questões acerca da sua constitucionalidade, na medida em que dá origem à perda ou privação forçada da propriedade. A CRP, no seu art.62º nº2, estabelece que “fora dos casos previstos na Constituição, a expropriação por utilidade pública só pode ser efectuada mediante pagamento de justa indemnização”.

A ratio do art.62º nº2 da CRP, está também presente no instituto da usucapião, uma vez que o interesse público vem a ser logrado pela exploração económica do bem, por parte do usucapiente.

De qualquer modo, o usucapiente vem a beneficiar da coisa e do seu valor económico, às custas do titular do direito. Será justo que o proprietário veja o seu direito preterido, por simples vontade do usucapiente, sem que, em contrapartida, lhe seja atribuído qualquer tipo de compensação? Não será, também, devida essa compensação ao titular do direito, por parte do usucapiente, ao abrigo do instituto do enriquecimento sem causa?

A questão estará em valorar-se se a usucapião pode ser vista como “causa justificativa, tal como exige a figura do enriquecimento sem causa. A questão não poderá ser senão, quanto a nós, positiva. Assim, entendemos, com Durval Ferreira, que o enriquecimento do possuidor com base em usucapião, tem como causa justificativa, “o interesse público, no tráfico das coisas.

De qualquer modo, e ainda que não se possa chegar a tal compensação por via do enriquecimento sem causa, o próprio Código Civil, no seu art.1310º estabelece que “havendo expropriação por utilidade pública ou particular ou requisição de bens, é sempre devida a indemnização adequada ao proprietário e aos titulares dos outros direitos reais afetados”.

Conclusão

A usucapião traduz-se num meio para constituição de direitos reais. A mesma antevê a conservação da posse de determinado bem ou coisa, podendo ser esta móvel ou imóvel. Esta conservação deve respeitar um certo lapso de tempo, supondo que a atuação da posse determine externamente a atuação de um direito real de gozo 1287°.

Esta dissertação de mestrado assumiu como objectivo compreender como funciona o instituto da usucapião face aos apelos racionais. Para tal, esta análise apoiou-se num conjunto de variáveis que contemplam a mesma usando os meios pelo qual a lei confere, realizou-se em primeiro lugar uma revisão de literatura.

Sobre os aspectos lineares, apresentaram-se perspectivas de diversos autores que defendiam teses diferentes cuja persuasão é um factor distintivo na criação da mensagem. Há várias teorias que defendem o instituto da usucapião e da posse, e vice-versa e também há teorias que defendem que ambos devem ser usados em conjunto, alias a usucapião é uma consequência da posse. Tendo em consideração os efeitos da publicidade analisaram-se perspectivas sobre a sua influência da decisão isto nos casos dos bens imóveis.

O primeiro pressuposto da usucapião a ser verificado (sem este, não é possível ocorrer a usucapião) é a posse. A posse formal é a esperada para a usucapião. A mesma, posse formal, acontece quando não existe a correspondência do direito de fundo (corresponde ao direito que justifica a posse). A posse deve ter de certos atributos ou características.

Para iniciar a contagem do prazo, a posse tem que ter sido adquirida pacífica, mansa e publicamente. Caso contrário, ele apenas começa a correr com a respetiva purificação 1297° e 1300°, nº1, 1261°, nº1 e 1262°. O lapso de tempo exigido para efeitos de usucapião varia na sua extensão, essencialmente em função de dois factores: natureza mobiliária ou imobiliária da coisa objeto da posse, boa ou má-fé do possuidor. 1260°, nº1 e 1270°.

Outros factores para a invocação da usucapião são a natureza de ser titulado ou não titulado da posse e, de ter havido o registo sobre o título ou da posse em causa. Requerer-se que ele haja observado, no mínimo, a forma legalmente prescrita para o efeito 1259°, nº1. A posse titulada faz presumir a boa-fé do possuidor e a não titulada a sua má-fé 1260°, nº2.

Por um lado, tratando-se de coisas móveis não registáveis, as características até agora expostas são as únicas que fazem variar o prazo de usucapião. Mas referindo-se ela a coisas

imóveis ou a móveis registáveis, é preciso considerar ainda mais dois aspetos suplementares. A simples existência de título não abrevia o prazo. Exige-se, ainda, o respetivo registo (compare-se o artigo 1294º e 1296º com o que se estabelece nas alíneas a) e b) do 1298º).

Por outro lado, permite-se, quando não haja inscrição do título, que se proceda ao registo da chamada mera posse 1295º, e 2º, nº1 do C.R.Pred, recorrendo-se para o efeito, por força do disposto no 118º, nº2 do C.R.Pred. Em tal caso, os prazos de usucapião poderão corresponder aos da posse titulada com registo do título.

Desde que se possa recorrer à acessão dos tempos de posse 1256º, o prazo aproveita-se na totalidade a favor do possuidor que pretenda usucapir ainda que ele, por si, o não tenha cumprido por inteiro.

Para que a acessão proceda pressupõe-se unicamente que entre a posse daquele que invoca a usucapião e aqueles cujos tempos de duração se pretendem anexar exista um nexa e proveniência. Isto é: apenas podem aceder os tempos das posses que, ininterruptamente, tenham sido devidamente adquiridas 1263º, b) e c).

A aquisição por usucapião é originária. Quer dizer que o direito de gozo adquirido se funda exclusivamente na posse exercida e não em qualquer outro direito anterior na titularidade de outrem. O conteúdo do direito usucapido é igualmente dado pelo modo como ela se exerceu até à invocação da usucapião.¹²⁸

Todos os direitos anteriormente existentes a favor de terceiro sobre a coisa objeto da usucapião se extinguem por incompatibilidade, uma vez ela invocada.

A usucapião é o género de várias espécies conforme podemos acompanhar no decorrer desta dissertação, a primeira regra é ter a posse do imóvel, sem posse não existe direito a usucapião.

A posse é necessária para conduzir a uma situação de usucapião. Assim, a posse é o poder que se exterioriza quando o sujeito exerce de forma a igualar a atuação do direito de propriedade ou de outro qualquer direito real, segundo do artigo 1251º do C.C.

A afirmação de que a posse é um direito real, também já supõe que ela é qualificável como direito subjectivo.

¹²⁸NADER, Paulo. *Direito das Coisas*. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. MÁRIO, Caio S.P. *Direitos Reais*. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

Já se sabe que a posse tem uma natureza sui generis e já se sabe igualmente que a categoria direito subjectivo é puramente jurídica, ou seja, é, acima de tudo, uma realidade pensada. Ao invés, a posse, envolvendo em geral o domínio material sobre uma coisa, tem uma natureza acentuadamente factual.

Não se vê, porém, como será possível, sem contradições, harmonizar a tutela judicial da posse com a afirmação da natureza puramente factual da mesma.

Além disso, a posse, ao configurar-se como uma situação com alguns aspectos de precariedade e transitoriedade, apresenta algumas semelhanças com as expectativas jurídicas: são ambas protegidas por si, apesar de a titularidade do direito sobre o bem em causa ainda não pertencer ao respectivo possuidor ou titular da expectativa e, provavelmente, isso poder nunca chegar a acontecer; ambas produzem efeitos imediatos aquisição de frutos (artigo 1270º); possibilidade de prática de actos conservatórios.

Naturalmente, não há posse em todos estes casos. Só haverá posse quando a causa que justifica a referida actuação sobre a coisa permita demonstrar objectivamente a referência desta, a um direito real.

Para a aquisição derivada da posse, bem como para a inversão do título por acto de terceiro, essa causa deve ser um acto jurídico potencialmente translativo ou constitutivo do direito real que autorizaria a dita "attività"

Para a aquisição originária, exactamente por um negócio desta espécie não existir ou ser irrelevante a causa que autoriza tal actuação sobre a coisa deve demonstrar, objectiva e inequivocamente, a referência desta última ao exercício de um direito real.

A presunção de titularidade do direito correspondente ao domínio de facto que o possuidor vem exercendo é estruturalmente idêntica à presunção que se estabelece através do artigo 7º do Código do Registo Predial .

Muda apenas o facto concludente: o registo definitivo, aqui; a posse, ali. Como qualquer presunção legal, esta beneficia o possuidor com a inversão do ónus probatório, (artigo 350º/nº1), o que significa que o possuidor demandado não tem o ónus de provar a titularidade do direito correspondente à sua actuação possessória.

O possuidor de boa-fé, (artigo 1260º), tem direito aos frutos naturais e civis proporcionados pela coisa possuída, independentemente de usucapião, (artigo 1270º)

Só para enfatizar que a usucapião é o modo de constituição de direitos reais que pressupõe manutenção da posse de certa coisa, durante um determinado lapso de tempo, desde que o exercício dessa posse corresponda materialmente ao que seria o exercício de certo direito real de gozo, (artigo 1287º).

Este estudo objetivou esclarecer sobre a posse e usucapião do bem imóvel, sendo comentado sobre cada um deles de maneira sucinta, pois sem um dos elementos em questão não poderia existir o outro, sem a posse existir, não teríamos a usucapião.

A propriedade comentando sobre sua evolução histórica, a função social, a abrangência e a descoberta da propriedade. Após a explicação da posse e propriedade entrei na parte principal do trabalho que é a usucapião de bem imóvel, delimittei e consegui enfatizar como é realizada a usucapião de bem imóvel, por que sem os requisitos e fundamentos da mesma seria impossível se concretizar a usucapião de bem imóvel.

Por este motivo a usucapião é, na sua base, um dos efeitos da posse.

O trabalho, aqui realizado no domínio dos institutos da posse e da usucapião, leva-me a concluir que se levantam problemas interpretativos em cada um deles, que dividem a doutrina e a jurisprudência e cujas soluções impõem reflexão aturada e abordagens sob diferentes perspectivas.

Espera-se, essencialmente, que o estudo aqui realizado suscite interesse para aqueles que pretendem conhecer as temáticas em causa, e seja, ao menos, uma chamada de atenção para os problemas jurídicos de que se deu conta e da necessidade de sobre eles se continuar a reflectir.

Referências

Acórdãos

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, Relator: SÍLVIA PIRES de 08-05-2018

Acórdão do T. R. C. de 13.10.2009, relatado por Falcão de Magalhães, ambos acessíveis em www.dgsi.pt.

Acórdão do S.T.J. de 20.1.2010, relatado por Alves Velho.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, Relator: SÍLVIA PIRES de 08-05-2018

Livros

ABREU, Vassalo de - «*Usucapião de imóveis sem indemnização: o teste de conformidade com a constituição e o acórdão do Tribunal Constitucional N° 205/2000*», in Boletim da Faculdade de Direito, vol. LXXXVIII, tomo I, Coimbra, 2012, p.189-269.

ASCENSÃO, José de Oliveira - *Direito Civil: Reais*. 4ª Edição Refundida, Reimpressão, Coimbra: Coimbra Editora, 1987

- *Direito Civil- reais* 5 edição., Coimbra, Editora 2000, págs. 86-89.

- *Direito Civil: Reais*, 5.a ed., reimpressão, Coimbra Editora, 2012.

CARVALHO, Orlando de - *Teoria Geral do Direito Civil: Sumários Desenvolvidos*, Coimbra,1981.

- «Introdução à posse» in *Direito das coisas*, coord. Francisco Liberal.

CORDEIRO, António Menezes - *A posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais*, Coimbra, 1997.

COSTA, Mário Júlio De Almeida, *Noções Fundamentais de Direito Civil*, Almedina.

DUARTE, Rui Pinto - *Curso de Direitos Reais*, 2ª edição revista e aumentada, Principia, Cascais, 2007.

FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de direitos reais*, 6ª edição. (reimpressão), Quid. Juris, Lisboa, 2010.

- *Lições de Direitos Reais*, 3ª edição, Quid. Juris, Lisboa, 2001.

- FERREIRA, Durval, *Posse E Usucapião Versus Destaques E Loteamentos, Legalização Das Edificações, Acesso, Doutrina E Jurisprudência*, in *VidaEconómica*, páginas 13 a 17.
- FERREIRA, G. *Usucapião no Código Civil brasileiro: da ancestralidade romana como modo de aquisição da propriedade imobiliária à contemporânea proteção da entidade familiar – uma análise crítica*. *Revista Da Faculdade De Direito, Universidade De São Paulo*, 112, 83-109. 2018 <https://doi.org/10.11606/issn.2318-8235.v112i0p83-109>
- GOMES, ORLANDO. *A função social da propriedade* - Separata do número especial do B.F.D. - Estudos em homenagem ao Prof. Doutor António de Arruda Ferrer Correia, Coimbra, 1989, p.11.
- GONÇALVES, CUNHA – *Da Propriedade e da Posse*. Lisboa: Edições Ática, 1952.
- GONZÁLEZ, José Alberto, *Código do Registo Predial anotado e legislação complementar*, 2ª edição (com alterações em vigor desde janeiro de 2002), Quid Juris, 2002.
- JARDIM, Mónica - *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*. Coimbra: Gestlegal, 2018.
- JHERING, Rudolf Von, *Sobre o Fundamento da Protecção Possessória*, Tradução e adaptação de José A. R. L. González, Lisboa, Universidade Lusíada Editora, 2007.
- MESQUITA, Henrique, PINTO, Mota, *Direitos Reais*, Coimbra, 1970
- LEITÃO, Luís Menezes. *Direitos Reais*, 9 edição, Almedina. 2020.
- PITÃO, José França - *Posse e Usucapião: anotações aos artigos 1251.º a 1301.º do código civil*. Coimbra: Almedina, 2007.
- PINTO, António Mota - *Direitos Reais*, compilado por Álvaro Moreira, Carlos Fraga. Reimpressão da edição de 1971. Coimbra: Almedina, 2016.
- RAMOS, Bonifácio, *Manual de Direitos Reais*, AAFDL Editora, Lisboa, 2017.
- REIS, Alberto dos, *Comentário ao Código de Processo Civil*, 2º vol, Coimbra, 1945.
- RODRIGUES, Manuel - *A Posse: Estudo de Direito Civil Português*. 3ª Edição, Revista, Anotada e Prefaciada por Fernando Luso Soares (Ensaio sobre a Posse como fenómeno social e instituição jurídica). Coimbra: Almedina, 1980. 382 pág.

Universidade Católica Editora, e dos Acórdãos da Relação de Coimbra de 30.11.2010, relatado por Martins de Sousa, e da Relação de Lisboa de 4.10.2011, relatado por Torres Vouga, ambos em www.dgsi.pt.

Universidade Católica Editora, Abílio Vassalo de Abreu, em Titularidade Registral do Direito de Propriedade Imobiliária versus Usucapião (“Adverse Possession”), pág. 205, ed. de 2013, Coimbra Editora, e Rui Pinto e Cláudia Trindade.

VASCONCELOS, Pedro Pais de, *Teoria Geral do Direito Civil*, vol. II, ed. de 2002, Almedina,

VARELA, Pires De Lima e Antunes - *Código Civil Anotado*, com a colaboração de Henrique Mesquita. 2ª Edição Revista e Actualizada (Reimpressão). Coimbra: Coimbra

VIEIRA, José Alberto, *Direitos Reais*. 2º Edição. Ebook. Almedina. 2020