

## Usucapião em Propriedade Horizontal: É possível adquirir espaços comuns?



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

Com este acórdão, procurou-se uniformizar a jurisprudência relativa à aquisição por usucapião de espaços existentes em prédio em propriedade horizontal. Este surge num momento oportuno, dado que a temática jurídica da aquisição por usucapião de espaços existentes em prédio em propriedade horizontal tem enfrentado decisões com sentidos diferentes, por parte dos tribunais. Certas correntes não admitem essa hipótese, enquanto que outras aceitam.

Por um lado, a primeira parte da jurisprudência entende que apropriação individual não abrange as partes comuns do edifício, dado que revestem o carácter de propriedade de todos os condóminos. Igualmente, esta corrente defende-se com o princípio da especialidade, ou seja, postula-se que a existência de um direito real está inteiramente dependente do facto de o seu objeto ser integralmente autónomo em relação às demais coisas. Se a propriedade incide sobre a totalidade da coisa que é considerada o seu objeto, na situação concreta as frações autónomas, assim como as zonas comuns, não se admite que essas coisas, não destacadas, sejam adquiridas originariamente. Esta parte da jurisprudência entende, do mesmo modo, que existem normas com carácter imperativo, a vigorar no Direito Imobiliário e Urbanístico que devem prevalecer sobre o instituto da usucapião. Por fim, a mesma parte da doutrina recorre ao título constitutivo para fazer valer a sua posição. Nos termos dos artigos 1419.º, n.º 1 do Código Civil e artigos 59.º e 60.º, n.º 1 Código do Notariado, a modificação do título executivo está dependente de escritura pública, ou de documento particular autenticado, mediante acordo de todos os proprietários nesse sentido. Com a aquisição de uma parte que não se encontra afetada exclusivamente a um dos proprietários por meio da usucapião, surge a necessidade imperativa de recorrer à modificação do título executivo.

A decisão proferida neste acórdão vai de encontro da primeira corrente nesta temática: admite-se a aquisição por usucapião de espaços existentes em prédio em propriedade horizontal. Contudo, mediante o cumprimento de certos requisitos.

O coletivo do STJ, no acórdão «in casu» refuta os argumentos apresentados pela corrente jurisprudencial que não defende a aquisição de parte não afetada em exclusivo a um dos condóminos por usucapião. Afirma que a disposição do artigo 1419.º do Código Civil se aplica exclusivamente às alterações efetivadas por meio de negócio jurídico, e não àquelas que derivam de usucapião, de decisão administrativa ou de decisão judicial. Simultaneamente, entende o tribunal que a propriedade horizontal não se encontra abrangida pelo Princípio da Especialidade, dado que é viável a admissão da usucapião relativamente a uma parte conexas com a fração autónoma da coisa se se colocar em causa o princípio da unicidade, com base na configuração legal e na natureza jurídica deste instituto. A estes argumentos acrescenta-se o de que se comprova que a compropriedade impede a usucapião quando afirmamos que um condómino não pode usucapir parte comum por já ser proprietário dela. O tribunal acrescenta ainda à sua refutação o argumento de que as normas imperativas de Direito do Imobiliário e do Direito Urbanístico não colidem com o instituto da usucapião relativamente a esta temática. Esta corrente jurisprudencial acredita que, perante os

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
 NA PROCURA DAS MELHORES  
 SOLUÇÕES.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

factos, estaremos perante uma situação de loteamento urbano ou urbanístico, cujo regime se encontra previsto nas alíneas i) e j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), contudo, defende o STJ que a factualidade não constitui nem obra de urbanização, nem obra particular, ou qualquer negócio jurídico no qual se tenham transmitido ou constituído lotes. Adiciona o mesmo coletivo que os factos em discussão respeitam o preceituado no artigo 1293.º do Código Civil. Em jeito de conclusão, o STJ acrescenta que, apesar de certas disposições legais não permitirem os comportamentos levados a cabo, a aquisição recorrendo à usucapião continua a ser permitida.

Nos termos dos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil, as únicas partes de um prédio suscetíveis de ser adquiridas por meio da usucapião são aquelas que, dadas as suas características, poderiam ter sido desde o início configuradas como frações autónomas, materializando uma unidade independente e isolada com saída própria para uma parte comum ou para o exterior. No acórdão supramencionado, o STJ apresentou a fundamentação para o seu entendimento baseando-se na autonomia jurídica própria que a propriedade horizontal permite que seja conferida aos espaços independentes e isolados com saída própria, na natureza eminentemente privada dos interesses que estão em jogo na esfera da relação dos condóminos entre si. De igual modo, o tribunal fundamenta a sua decisão na possibilidade de ser permitido alterar o título constitutivo da propriedade horizontal estando perante uma ausência de uma decisão unânime dos condóminos, quando as alterações surgem do funcionamento e aplicação da lei. Neste contexto, insere-se a usucapião, que não tem uma índole nem consensual nem negocial.

No que à factualidade em discussão diz respeito, no centro estava um espaço destinado a arrumação. O tribunal fixou que o espaço em questão constitui uma unidade distinta, que possui acessibilidade própria, direta e única a uma zona comum do prédio. Dito por outras palavras, dadas as características particulares do espaço em mãos, este reveste as condições necessárias para poder ser adquirido por usucapião. A Autora sustenta que o espaço de arrumos supramencionado integrava a fração da qual era proprietária, e baseou a sua argumentação no facto de a factualidade descrita por si constar no devido registo predial do imóvel. Mas, durante um prazo superior a 20 anos, os Réus utilizaram o espaço identificado, e tinham em sua posse a chave que lhes dava acesso ao mesmo, arguindo a aquisição por usucapião do espaço destinado a arrumação com base nos factos descritos.

Nestes termos, o tribunal procurou analisar os requisitos exigidos pela lei portuguesa para se efetivar uma aquisição por usucapião. Primeiramente, é necessário que estejamos perante uma posse munida de certas especificidades. Seguidamente, exige-se que a coisa do caso concreto seja apta a ser alvo de aquisição recorrendo à usucapião. Por fim, requer-se que a posse do objeto apto para o efeito seja mantida pelos prazos legalmente previstos. Com base nos factos apresentados, o tribunal considerou que estavam reunidas provas suficientes que permitiam concluir que os Réus eram possuidores do espaço de arrumação, durante um período superior a 20 anos.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

De igual modo, permitiu atingir a conclusão de que os mesmos utilizaram o espaço de forma exclusiva, sem recorrer a violência, e nunca se tendo verificado oposição por parte de ninguém. A posse dos Réus, no entender do STJ, também foi exercida à vista de todos, e de todos os interessados, sendo uma posse pública.

Simultaneamente, entendeu o tribunal que o espaço objeto da problemática é uma «(...) unidade distinta, independente e isolada, com acesso único e próprio e direto a zona comum do edifício (...). O espaço é suscetível de ser adquirido por meio da usucapião porquanto possui as características exigidas pelo regime previsto no Código Civil, assim como a autonomia requerida pelo mesmo diploma. Após análise, o tribunal decidiu que «(...) um condômino pode adquirir, por usucapião, um espaço de arrumos de um prédio, já constituído em propriedade horizontal, desde que a posse preencha os requisitos exigíveis para a usucapião e os arrumos tenham as características, físicas e estruturais, previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil.». Com este acórdão, produziu-se uma decisão importante que constitui uma orientação clara e inequívoca no que concerne ao regime da usucapião. Mesmo assim, esta decisão motivou, por parte de alguns juízes conselheiros, a necessidade de tornar públicas algumas ideias em relação ao seu sentido de voto. Uma defende que «(...) a aquisição por usucapião não prevalece sobre normas legais imperativas;». Contudo, demonstra flexibilidade em relação à posição que adotou anteriormente, «(...) aceitando que a usucapião possa operar num caso como o dos autos no qual, a meu ver: (i) está em causa a aquisição de uma parcela fisicamente separada de uma fracção autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal; (ii) não foi demonstrada a violação de qualquer norma legal imperativa.» Outra fez questão de vincar que o espaço que é objeto da causa não consiste numa parte comum do edifício, mas sim num «(...) espaço devidamente individualizado, id est, uma parcela fisicamente separada ou independente (arrumo “A5”) de uma fracção autónoma (denominada pela letra “J”) de prédio constituído em propriedade horizontal, (...)». A mesma acredita esta sua consideração «(...) afasta dificuldades de natureza adjetiva ou substantiva no que à (i) legitimidade respeita — em virtude de os restantes condôminos não intervirem na ação -, assim como eventuais óbices à posse de parte comum por condômino/comproprietário (in)suscetível de conduzir à usucapião.»

O Juiz Conselheiro relator vencido entende que a usucapião, por estar sujeita às regras imperativas da propriedade horizontal, não poderia operar neste caso. A ocupação do espaço de arrumos implicaria uma alteração da fracção autónoma, dependente de autorização do título constitutivo ou de deliberação unânime dos condôminos, o que não se verificou. Assim, considera impossível a aquisição do espaço por usucapião.

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.