

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 571/21.8T8AVR.P1.S1

Relator: GRAÇA AMARAL
Sessão: 16 Dezembro 2025
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: REVISTA PROCEDENTE

USUCAPIÃO **AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA**

DIREITO DE PROPRIEDADE **POSSE** **REQUISITOS**

ANIMUS POSSIDENDI **CORPUS** **DETENÇÃO**

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO **PODERES DA RELAÇÃO**

PODERES DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REAPRECIAÇÃO DA PROVA **ERRO NA APRECIAÇÃO DA PROVA**

LIVRE APRECIAÇÃO DA PROVA **PROVA TABELADA**

Sumário

I - A autonomia decisória do Tribunal da Relação no julgamento da matéria de facto mediante a reapreciação dos meios de prova constantes do processo, não só não o limita quanto aos meios de prova indicados pelo recorrente, como impõe que forme a sua própria convicção (juízo autónomo em função dos elementos de prova acessíveis) numa apreciação global de todos os elementos de prova carreados para os autos.

II - O STJ não pode modificar ou sancionar a decisão fáctica fixada pelo tribunal da Relação quando estejam em causa meios de prova sem valor probatório tabelado.

III - A usucapião, como forma de aquisição originária da propriedade, exige a posse pública, pacífica e duradoura, com “animus possidendi”.

IV - O Código Civil português adopta uma concepção subjectivista da posse,

exigindo intenção de agir como titular do direito.

V - O “animus” deve ser aferido não pela intenção subjetiva do possuidor, mas pelos actos materiais que exteriorizem comportamento de titular do direito. A intenção presume-se da actuação visível, pois a posse exige reconhecimento externo.

VI - Os actos praticados pelo autor — habitar, cuidar, vigiar e pagar impostos sobre o imóvel durante mais de 20 anos —evidenciam o exercício do “corpus” possessório típico de quem integra o bem na sua esfera de domínio, fazendo presumir a existência do correspondente “animus” de possuir em nome próprio.

Texto Integral

Acordam na 6ª Secção Cível do Supremo Tribunal de Justiça,

I - relatório

1. AA propôs contra BB, CC e DD acção declarativa sob a forma comum, formulando os seguintes pedidos:

“a)- Declarado que o Autor é dono e legítimo possuidor do prédio urbano sito na Rua 1, freguesia de Ílhavo (S. Salvador) composto de moradia com cozinha, sala, despensa, dois quartos casa de banho; anexos com vestíbulo, casa de banho, cozinha, dois quartos, despensa e sala; e garagem e logradouro, com a área total 475,24 m2, inscrito na matriz sob o artº nº ..93, antes sob o artº nº ..06 da extinta freguesia também de Ílhavo(S. Salvador)

b)- Declarado que o Autor adquiriu por usucapião a parcela de terreno com a área de 475,24 m2, outrora integrante dos prédio rústico actualmente inscritos na matriz rústica da freguesia de S. Salvador (Ílhavo) sob o artigo nºs. .04, onde implantou o prédio urbano sito na Rua 1, freguesia de Ílhavo (S. Salvador) composto de moradia com cozinha, sala, despensa, dois quartos e casa de banho; anexos com vestíbulo, casa de banho, cozinha, dois quartos, despensa e sala; garagem e logradouro, com a área total de implantação 475,24 m2, inscrito na matriz sob o artº nº ..93, antes de sob o artº nº ..06 da extinta freguesia também de Ílhavo(S. Salvador).

c)- Subsidiariamente, se inesperadamente não for decidido o pedido deduzido em c) supra, deve ser declarada a aquisição, por parte do Autor, mediante o pagamento ou depósito do preço de 250,00€, da parcela de terreno com a área de 475,24 m2 , outrora integrante do prédio rústico actualmente inscrito na

matriz rústica da freguesia de S. Salvador (Ílhavo) sob o artº nº .04 , na qual implantou o prédio urbano sito na Rua 1, freguesia de Ílhavo (S. Salvador) composto de moradia com cozinha, sala, despensa, dois quartos e casa de banho; anexos com vestíbulo, casa de banho, cozinha, dois quartos, despensa e sala; garagem e logradouro, com a área total de implantação 475,24 m2, inscrito na matriz sob o artº nº ..93, antes de sob o artº nº ..06 da extinta freguesia também de Ílhavo (S. Salvador).

d)-Condenados os Réus a reconhecer os sobreditos pedidos”.

Fundamenta a acção na aquisição do imóvel por usucapião, alegando essencialmente:

- ter mandado construir (sob a sua administração e com mão de obra e materiais integralmente por si pagos), no ano de 1990, o prédio urbano (moradia) sito na Rua 1, freguesia de Ílhavo (S. Salvador), composta de logradouro, com a área total 475,24 m2, inscrito na matriz sob o artigo n.º ..93;
 - ter a moradia sido erigida sobre o prédio rústico com área de 1000 m2, composto de terreno de cultivo de sequeiro, inscrito na matriz sob o artigo .04 de freguesia de S. Savador- (Ílhavo), ocupando a mesma uma parcela do referido rústico com a área de 475,24 m2;
 - ter sido autorizado a construir a moradia pelos respectivos proprietários, seus pais, EE e FF, falecida em 30.10.2014, sucedendo-lhe, como únicos e universais herdeiros, o sobrevivente marido (1.º Réu) e os três filhos (o 2.º e 3.º Réus e o Autor);
 - ter sido o Autor, desde 1990 e até ao presente, quem, com exclusão de outrem, continuamente, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, cuida, vigia, habita, arrenda, paga os tributos fiscais, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis e, de um modo geral, frui e benfeitoriza o referido prédio urbano, fazendo-o na convicção de se tratar de coisa exclusivamente sua, sem lesão do direito de ninguém.
2. Após citação, apenas o co-Réu apresentou contestação, impugnando a factualidade alegada na petição.
3. Os Réus BB e CC faleceram na pendência da acção, tendo sido habilitados os respectivos sucessores, que não deduziram contestação.

4. Realizado julgamento foi proferida **sentença** que **julgou a acção procedente, tendo em consequência, decidido:**

“declarar que o Autor é titular do direito de propriedade incidente sobre a parcela de terreno com a área de 475,24 m2, outrora integrante do prédio rústico atualmente inscrito na matriz rústica da freguesia de S. Salvador (Ílhavo) sob o artigo n.º .04, onde implantou o prédio urbano sito na Rua 1, freguesia de Ílhavo (S. Salvador) composto de moradia com cozinha, sala, despensa, dois quartos e casa de banho; anexos com vestíbulo, casa de banho, cozinha, dois quartos, despensa e sala; garagem e logradouro, com a área total de implantação 475,24 m2, inscrito na matriz sob o artº nº ..93, antes sob o artº nº ..06 da extinta freguesia também de Ílhavo(S. Salvador).”

5. O Réu DD interpôs apelação, com impugnação da matéria de facto, tendo o Tribunal da Relação do Porto proferido **acórdão** que **julgou procedente a apelação e, alterando a matéria de facto, revogou a sentença e, conhecendo do pedido subsidiário (declarada a aquisição parte do Autor, mediante o pagamento ou depósito do preço de 250,00€, da parcela de terreno com a área de 475,24 m2 , outrora integrante do prédio rústico atualmente inscrito na matriz rústica da freguesia de S. Salvador (Ílhavo) sob o artº nº .04 , na qual implantou o prédio urbano), julgou-o igualmente improcedente.**

6. Veio agora o Autor interpor recurso de **revista**, formulando as seguintes **conclusões:**

“I - O Tribunal recorrido alterou a decisão da 1ª Instância do facto da alínea f):- Desde 1990 e até, pelo menos, 2017, tem sido o Autor, quem, continuamente, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, cuida, vigia, habita, paga os tributos fiscais, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis do prédio urbano descrito na precedente alínea a), sem lesão do direito de ninguém e com a convicção de se tratar de um prédio exclusivamente seu;” no sentido de o mesmo facto passar a ter a redacção “ f)- Desde 1990 e até, pelo menos 2017, tem sido o autor, quem, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, cuida, vigia, habita, paga os tributos fiscais, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis do prédio urbano descrito na precedente alínea a)” e de passar a ser julgado como facto não provado o último seguimento do facto alterado “Não provado que os actos descritos na al. f) dos factos provados, tenham sido praticados pelo autor sem lesão do direito de ninguém e com a convicção de se tratar de um prédio

exclusivamente seu.”

II – A decisão alterada foi proferida no Tribunal de 1ª Instância sob a fundamentação de o que o facto a) – a que se refere o facto alterado da alínea f) – foi julgado provado por confissão judicial espontânea do corréu GG feita no artigo 1.º da contestação, e, como tal, plenamente provado (cf. arts. 352.º, 355.º, n.ºs 1 e 2, 356.º, n.º 1, e 358.º, n.º 1, todos do CC; ainda o art. 607.º, n.º 4, do CPC), e que para do facto f) teve em consideração as declarações de parte prestadas pelo Autor no início da audiência final, que se encontram corroboradas, nos aspetos essenciais de facto, pelos depoimentos testemunhais prestados por HH, amigo de infância do Autor, que realizou alguns trabalhos na habitação a pedido daquele e, nesse período, interagiu com o pai dos litigantes (o corréu II); também a testemunha JJ, primo dos dois litigantes, que cuidou do corréu II nos últimos tempos da vida deste e com ele privou assuntos de família, como seja a vontade do pai dos litigantes em não querer partilhar e manter todos os bens na família, desejando que os filhos se entendessem, e a oposição do pai à venda ou doação da casa construída pelo Autor manifestada após a assinatura do documento junto a fls. 48v’ e 49 destes autos, denominado “CONTRATO DE ALUGUER COM OPÇÃO DE COMPRA”; ainda os depoimentos prestados pelas testemunhas KK e LL (atuais habitantes da casa), que depuseram de forma espontânea e coerente, não evidenciando discrepâncias essenciais com os outros depoimentos.

III- O duto Acórdão recorrido fundou a alteração, ou seja, a decisão recorrida, na prova gravada de que, como refere, resultou que, antes de 1990, os pais do Autor autorizaram-no a construir o prédio em causa na parcela de prédio rústico, identificada nos autos, a eles pertencente; em 1990, o Autor construiu na dita parcela o prédio ou edifício descrito no facto provado a); na prova documental constante dos autos e apresentado pelo Autor, constituída por uma certidão predial demonstrativa de que o prédio rústico em que a parcela o prédio rústico em que se integrava estava inscrito a favor dos pais do Autor, autorizantes; e na petição inicial, de que retirou a ideia de que o autor não alegou qualquer situação de inversão do título da posse, concluindo que a ocupação de parte do prédio rústico pertencente a seus falecidos pais , não corporiza uma posse apta para usucapião, por ter permanecido posse de favor (ou mera detenção), nos termos do artigo 1253.º do Código Civil.

IV – No caso, tal douda fundamentação não deve colher, porquanto,

No momento, antes de 1990, em que os pais, proprietário do prédio rústico, o autorizaram a que viesse a construir a sua casa na parcela em questão – só

considerando que a vontade real das partes, dada a natureza coisas e a finalidade em vista, foi mesmo a que corresponde ao significado verbal da palavra e não constituiu uma doação o que contraria as regras experiência - se deve aceitar que o Autor ficou constituído como como possuidor precário, uma vez que possuía em nome dos pais e estes tinham o verdadeiro domínio sobre a parcela;

V- Porém, já em 1990, quando nela foi implantada a casa construída sob a iniciativa, orientação e totais expensas do Autor, a parcela enquanto tal deixou de existir, foi incorporada no prédio urbano do Autor e, por natureza os autorizantes deixarem de ter o corpus ou seja, deixaram de exercer quaisquer poderes de facto sobre mesma, e de agir sobre a mesma com qualquer intenção, pela simples razão de ter deixado de existir e, juridicamente, perderam a posse sobre a mesma nos termos do artº 1327º, al. d) e, simultaneamente, constituiu-se a favor do Autor a posse sobre tal parcela integrante de acessão conducente à aquisição da propriedade, conforme o nº 1 do artº 1340º do C. Civil, mesmo que a nova posse tenha durado menos de um ano - Cf- Durval Ferreira, em Posse e Usucapião, 4ª Edição actualizada, pág, 234;

VI-Desde 1990, o Autor passou, pois, a ser possuidor, exercendo sobre o edifício no qual a parcela se incorporou por acessão os poderes à imagem do direito de titular do direito de propriedade

VII- Em 2017, ou seja, ao cabo de 27 anos de possuidor, quando a decisão foi proferida, há mais de 7 anos já o Autor tinha adquirido a propriedade da fracção por usucapião, conforme os artºs 1287º e 1296º do C. Civil;

VII - Foi este o entendimento claramente assumido pelo Tribunal de 1ª Instância;

VIII- No modesto entendimento do recorrente e com profundo respeito pela decisão recorrida, não se justificam as considerações em que esta assentou designadamente, i) a necessidade de invocação nos articulados qualquer situação de inversão do título da posse, uma vez que desde 1990, após a implantação do edifício, uma vez que ope legis (artº 1327º al. d) do C.P.C) o Autor passou de detentor ou possuidor precário a verdadeiro possuidor (exercendo corpus e animus) , exercendo sobre a parcela os poderes à imagem de proprietário; ii) a qualidade do Autor, de possuidor precário, nos termos do artº 1253º do C. Civil, uma vez que pelo exposto, com a incorporação do edifício em vista da natural aquisição por acessão passou a ser verdadeiro possuidor (sic) da parcela, com exercício (corpus e animus) próprios do direito

de proprietário, iii) bem como a falta de autorização do Réu contestante, uma vez que a sua mãe só faleceu em 2014, e nessa altura já tinha ocorrido a aquisição da parcela por usucapião, pelo decurso de 24 anos sobre a data da posse.

IX - Os factos tidos como assentes, a prova produzida não impõem decisão diversa da que foi proferida no Tribunal de 1ª Instância, antes impõem que esta seja confirmada;

X - O douto Acórdão, ao alterar a decisão do facto f) em apreço, fê-lo erradamente e em desacordo com o preceituado nos artºs nº 1, do Artº 662º, nº 1, e 607º, nºs. 4 e 5 do C.P.C., e sem ter em conta a realidade jurídica envolvente dos factos, nomeadamente a sua sujeição aos artºs. 1327º, al. d), 1340º, nº 1, 1286º e 1297º do C. Civil.

XI - No douto Acórdão recorrido foi revogada a decisão de mérito relativa ao pedido principal, sob o fundamento de que, pelos factos alegados, o Autor não era mais do que detentor ou possuidor precário da parcela de terreno em causa e que por tal sua “posse” não revestir as duas características relevantes de uma verdadeira posse (corpus e animus) não pôde adquiri-la por usucapião. Ressalvado o devido respeito, assim decidido sem razão, porque os autos demonstram que foi constituída posse relevante a favor do Autor, no momento em que este implantou na parcela de terreno o edifício por si mandado construir.

XII - Por efeito da implantação e construção do edifício em 1990 a realidade que era a parcela de prédio rústico abrangida pela autorização, transformou-se pela sua incorporação no prédio urbano Autor, de modo que, deixaram de sobre ela poder ser exercidos os poderes de facto correspondentes ao exercício do direito de propriedade, pelo que os donos do prédio rústico em causa, com tal facto da edificação, perderam a posse sobre a parcela, de acordo com várias alíneas do no artº 1267º do C. Civil (cedência, segundo a alínea c), pois, conforme as regras da experiência, ninguém permite a implantação de um edifício destinado a habitação numa minguada parcela de terreno, como foi o caso, sem ter a intenção de ceder e de se desfazer definitivamente da sua posse - Cf. Henrique Mesquita, Direitos Reia, 1967, pág. 109; desaparecimento ou impossibilidade do poder de facto sobre a parcela enquanto tal, segundo a alínea b) dado que, com a incorporação na construção do edifício, a parcela, tal como era sob o domínio dos autorizantes, deixou de existir - Cf. Menezes Cordeiro, Direitos Reais, 1979, pág. 777; constituição sobre a parcela, atrav és da sua incorporação noutra realidade in

dissociável, de uma posse, a do Autor, incompatível com a a que os proprietários (autorizantes) tinham antes de incorporada na construção, al. d) - (Cf. Henrique Mesquita, *Direitos Reais*, 1967, pág. 110, nota 1.; e , ainda nos termos do artº 1267º, al d) do C. Civil, como já referido, por se ter constituído a favor do Autor nova posse, originária, sobre tal parcela integrante de acessão conducente à aquisição da propriedade, conforme o nº 1 do artº 1340º do C. Civil, mesmo que a nova posse tenha durado menos de um ano – Cf- Durval Ferreira, loc. citado, sendo que tal nova posse conta-se desde o seu início, conforme o nº 2 do citado Artº 1267º do C. Civil.

XIII - Como é evidente, a nova posse não conferiu ao Autor, de imediato sem mais o direito de propriedade sobre a parcela em questão, mas apenas operou uma mutação da sua qualificação jurídica, passando de simples detentor ou possuidor precário, para verdadeiro possuidor, titular de posse estrita, exercida à imagem do direito de propriedade, relevante para aquisição de tal direito por usucapião, conforme os artºs, 1251º e 1287º a 1296º do C. Civil, a que, para este efeito de usucapir ainda faltava o decurso do tempo, que realmente veio a acontecer, pois, quando proferida a douda sentença de Primeira Instância tal posse já havia durado pelo menos 27 anos.

XIV - Por isso o recorrente concorda com o doudo Acórdão quando refere :” verifica-se que na sentença recorrida foi concedido o reconhecimento da invocada forma de aquisição do direito de propriedade pela via originária da usucapião sobre a referida parcela de terreno onde foi construída pelo autor-recorrida uma casa, por se considerar que a materialidade apurada aponta decisivamente no sentido de que os atos materiais que o autor praticou sobre o ajuizado imóvel o foram na qualidade de possuidor do mesmo”. Na realidade, o Tribunal de 1ª Instância considerou que os actos de posse praticados pelo Autor, referidos no facto f), todos reportados a momentos posteriores à implantação do prédio e da consequente integração nele da parcela em causa, ou seja, posteriores à aquisição da nova posse, o foram na qualidade de verdadeiro possuidor do mesmo. É mesmo neste passo que se encontra o busilis da questão!

XV - Ao contrário do que é observado no doudo acórdão, em função dos factos atrás descritos, provados na acção, (designadamente, autorização seguida da transformação da parcela de terreno objecto da autorização por efeito da construção nela implantada) tanto aquela que pela simples autorização de construir era uma simples detenção ou posse precária como posse em sentido estrito que se mantinha na titularidade dos autorizantes, por efeito da construção desapareceram, perderam-se. e foi constituída uma nova posse,

posse estrita, a favor do Autor sobre a realidade transformada, conducente a usucapião, dotada de corpus e animus, que perdurando pelos menos 27 anos, a que o Autor adquiriu do direito de propriedade sobre a parcela de terreno em causa, tal como bem decidido foi na douda sentença de 1ª Instância.

XVI -O doudo Acórdão recorrido erradamente interpretou e também erradamente não aplicou ao caso as regras constantes dos artºs. 1327º, al. a) b) e d), 1317º al. d), 1251º, 1287º e 1296º do C. Civil.

XVII -O Tribunal recorrido subscreve no doudo Acórdão que a acessão industrial imobiliária representa uma forma potestativa de aquisição do direito de propriedade, de reconhecimento, necessariamente, judicial, em que o pagamento do valor da unidade predial em causa funciona como condição suspensiva da transmissão do direito, embora com efeito retroactivo ao momento da incorporação, no que coincide como entendimento dos Tribunais superiores – Cf., por todos, Ac. STJ de 27.05.2008, Proc. 08B1276

XVIII.- Daí resulta que a acessão, que ocorre no momento da união e incorporação previstas no artº 1325º do C. Civil, tem por efeito a transmissão do direito de propriedade, sob a condição suspensiva do pagamento do valor que seja devido do direito, o que equivale a dizer que a aquisição se reporta ao momento da incorporação, o que afinal coincide o disposto do artº 1317º, al. d) do C. Civil.

XIX - Assim sendo, o regime legal a que fica sujeita a aquisição da parcela (parte-se da ideia de que o direito de aquisição pertence ao Autor, dada a demonstração existente nos autos de que o valor acrescentado foi superior ao do que a parcela tinha antes) é o previsto no Artº 1340º do C. Civil, que permite que a acessão se efective apenas em relação a uma parcela do prédio da implantação, tanto assim que é expresse nesse sentido quando possibilita , nas situação prevista no Artº 1343º, nº 1, a aquisição parcelar.

XX. - O doudo Acórdão recorrido acrescenta aos requisitos previstos no artº 1340º do C. Civil caberia ao autor, através de certidão administrativa, a comprovação de que no caso não seriam violadas as regras legais do fracionamento de prédios, sem indicar expressa norma legal que o imponha, não se mostrando pois cumprido o dever de fundamentação da decisão previsto nos artº 154º e 607º, nºs, 4 e 5, do C.P.C.;

XXI - Atento o pedido relativo à acessão, o cumprimento das regras legais de fracionamento de prédio rústico não constitui facto essencial, nos termos do artº 5º, nº 1, do C.P.C., pelo que ao Autor não cabe o ónus de alegar esse facto,

nem de conforme o Artº 342º, nº 1, do C. Civil, dado que do regime substantivo previsto para que a acessão se concretize (Artºs. 1325º e 1340º do C. Civil) de tal facto depende a pretensão deduzida e assim sendo não carece, nem deve ser exigível que seja trazido aos autos pelo Autor.

XXII - Paralelamente, o douto Acórdão não define que norma concreta seria violada com o fraccionamento resultante da aquisição da parcela por meio de acessão e só por aí se poderia averiguar da existência ou não de decisão ser contrária ou não a norma imperativa de direito.

XXIII- Os factos julgados provados são demonstrativos de que se verificam os pressupostos constantes dos Artº 1325º e 134º do C. Civil, de que depende a pretendida aquisição por acessão.

XXIV -Não obstante, ao caso da legalidade do fraccionamento, sempre deveria ser aplicado o regime vigente no momento da aquisição, ocorrida em 1990, conforme o Artº 1317º, al. d) do C. Civil, dado o princípio da não retroactividade de lei, preceituado no Artº 12º, nº 1, do mesmo diploma legal, , sendo que, a esse momento, pelo que se conhece, o regime vigente quanto a fraccionamento de prédios rústicos, era o constante dos Artº 1376º e 1377º do C. Civil e o Decreto-Lei nº 344/88, de 22 de Março, e os citados artºs 1376º e 1377º não proibem o fraccionamento em causa, acontecendo até que artº 1377º, al c) permite até o fracionamento de parcela a desintegrar, desde que destinada a construção, como é o caso; por seu turno, o Decreto- Lei nº 304/88, de 25 de Outubro, o seu Artº 19º , quanto a fracionamento, remete para os citados Artºs. 1376º e 1377º do C. Civil.

XXV -Está em causa a preservação de uma casa destina a habitação que carece se ser regularizada, quando o legislador abriu mão de algumas preocupações relativamente e ao cumprimento das regras urbanísticas, aliviando as correspondentes exigências, designadamente no Regime de Regularização de Áreas Urbanas de Génese Ilegal, constante da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, em vigor e recentemente alterada no regime que, quanto às casas de habitação, instituiu através do Decreto-Lei nº 10/2024 de 8 de Janeiro, situações socialmente envolventes que não são e não tem sido do alheamento da Jurisprudência

XVI.-A douda decisão relativa ao pedido subsidiário de acessão, viola o disposto no Artº 5º, nº 1, do C.P.C., bem como nos artºs. 12º, nº 1, 1317º, al. d), 1325º e 1340º do C. Civil, normas que forram erradamente interpretadas e aplicadas ao caso.”.

7. Nas contra-alegações o Réu DD defende a improcedência do recurso.

II - APRECIÇÃO DO RECURSO

Mostram-se submetidas à apreciação deste tribunal as seguintes questões:

- ***Da (i)legalidade da alteração da matéria de facto***

- ***Da verificação dos requisitos da usucapião***

1. Dos factos

O tribunal *a quo* fixou o seguinte factualismo:

1.1 Provados

a) No ano de 1990, o Autor mandou construir, sob a sua administração e com mão de obra e materiais por si integralmente pagos, o prédio urbano sito na Rua 1, freguesia de Ílhavo (S. Salvador), composto de moradia com cozinha, sala, despensa, dois quartos casa de banho, anexos com vestíbulo, casa de banho, cozinha, dois quartos, despensa e sala, e garagem e logradouro, com a área total de 475,24 m², inscrito na matriz sob o artigo ..93, antes sob o artigo ..06 da extinta freguesia também de Ílhavo (S. Salvador);

b) Tais construções foram implantadas e erigidas sobre o prédio rústico com a área de 1.000 m², composto de terreno de cultivo de sequeiro, confinante no norte com herdeiros de MM, sul NN e outros, nascente com OO e do poente com caminho, inscrito na matriz sob o artigo .04 de freguesia de S. Salvador (Ílhavo), com origem no artigo .18 rústico, descrito sob o n.º ..68, da freguesia de Ílhavo (S. Salvador), que se encontra inscrito a favor de EE e PP mediante a Ap. 2 de 1983/04/08;

c) O Autor foi autorizado, verbalmente, pelos seus pais, EE, co-Réu, e FF a construir aquele prédio urbano na dita parcela rústica; dessa autorização, o co-Réu GG não teve conhecimento;

d) Esta faleceu em 30.10.2014, tendo-lhe sucedido como únicos e universais herdeiros: o sobrevivente marido, co-Réu EE, e três filhos: o segundo co-Réu, DD, o terceiro co-Réu, CC, Autor;

e) O referido EE faleceu em 11 de Setembro de 2023;

f) Desde 1990 e até, pelo menos 2017, tem sido o Autor, quem, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, cuida, vigia, habita, paga os tributos

fiscais, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis no prédio urbano descrito na precedente alínea a);

g) Em Agosto de 2017, o Autor e as testemunhas QQ e RR ajustaram entre si, por escrito, o acordo constante do instrumento particular que se encontra junto a fls. 48v' e 49, denominado "CONTRATO DE ALUGUER COM OPÇÃO DE COMPRA", cujos dizeres se dão por integralmente reproduzidos; mas tanto o co-Réu EE, como o co-Réu DD não concordavam com a venda da casa pelo Autor;

h) Com referência ao ano civil de 1990, o valor da parcela de implantação, cuja área é de 1.000m², conforme a delimitação constante na segunda fotografia de fls. 99, seria de € 10.000,00;

i) Com referência ao ano civil de 1990, o valor da parcela de implantação, cuja área é de 475,24, conforme a delimitação constante na primeira fotografia de fls. 99, e relativa ao artigo urbano ..93, seria de € 8.000,00;

j) A parcela referida na anterior alínea i), modificada com as construções mencionadas na antecedente alínea a) e nela implantadas, passou a ter o valor final de € 119.2000,00, com referência ao mês de Abril de 2024;

k) A moradia inscrita na matriz predial rústica da freguesia de S. Salvador sob o artigo ..93, situada na Rua 1, com o número de polícia ..., não possui processo de licenciamento, sendo a mesma de génese ilegal.

1.2 Não provado

Não provado que os actos descritos na al. f) dos factos provados, tenham sido praticados pelo autor sem lesão do direito de ninguém e com a convicção de se tratar de um prédio exclusivamente seu.

2. O direito

2.1 Da impugnação da matéria de facto

O Recorrente, invocando a violação do disposto no artigo 662, n.º1, do Código de Processo Civil (doravante CPC), põe em causa a decisão do Tribunal da Relação quanto à alteração da matéria de facto provada fixada na alínea f) pela 1.ª instância com o seguinte teor:

“Desde 1990 e até, pelo menos, 2017, tem sido o Autor, quem, continuamente, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, cuida, vigia, habita, paga os tributos fiscais, designadamente o Imposto Municipal

sobre Imóveis no prédio urbano descrito na precedente alínea a), sem lesão do direito de ninguém e com a convicção de se tratar de um prédio exclusivamente seu.”.

O tribunal *a quo*, conhecendo da apelação e dando procedência parcial à impugnação da matéria de facto levada a cabo pelo Réu/Apelante, considerou apenas provado na referida alínea f) que *“Desde 1990 e até, pelo menos 2017, tem sido o autor, quem, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, cuida, vigia, habita, paga os tributos fiscais, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis no prédio urbano descrito na precedente alínea a).”,* passando a figurar no elenco do factualismo não provado que: *“os actos descritos na al. f) dos factos provados, tenham sido praticados pelo autor sem lesão do direito de ninguém e com a convicção de se tratar de um prédio exclusivamente seu.”.*

O posicionamento do Recorrente denota equívoco relativamente aos poderes do tribunal da Relação na alteração da matéria de facto e, bem assim, aos poderes de sindicância por parte deste tribunal no que respeita à matéria de facto fixada pelas instâncias.

Vejamos.

Conforme decorre do disposto nos artigos 682.º, n.º 1 e 674.º, n.º3, do CPC, o STJ, enquanto tribunal de revista, em regra, apenas conhece de matéria de direito, não lhe cabendo sindicar a matéria de facto apurada pelas instâncias, a não ser que se verifique algum dos casos excepcionais expressamente previstos na lei.

Com efeito, a intervenção do STJ no domínio factual é muito limitada porquanto não lhe cabe, enquanto tribunal de revista, sindicar o erro na livre apreciação das provas, excepto quando, nos termos contemplados no artigo 674.º, n.º3, do CPC, ocorra ofensa de uma disposição expressa da lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova, ou ainda quando a apreciação feita se mostre alicerçada num juízo de presunção judicial revelador de manifesta ilogicidade.

Não pode, pois, este tribunal modificar ou sancionar a decisão fáctica fixada pela instância recorrida quando estejam em causa meios de prova sujeitos à livre apreciação do tribunal, ou seja, sem valor probatório tabelado.

Todavia, embora o Supremo Tribunal de Justiça se encontre impedido de sindicar o uso feito pela Relação dos seus poderes de modificação da matéria

de facto, não se encontra impedido de verificar da legalidade do uso de tais poderes pela Relação, ou seja, se a mesma agiu dentro dos limites traçados pela lei para os exercer, sendo que tal avaliação se reconduz a uma questão de direito que integra, nessa medida, a esfera de competência própria deste Supremo Tribunal¹.

Delimitados que estão, neste campo, os poderes do Supremo Tribunal de Justiça, cumpre aferir se o tribunal recorrido, ao reapreciar a matéria de facto impugnada pelo Apelante observou os parâmetros que balizam a sua actuação, nos termos que lhe são impostos pelo artigo 662.º, do CPC.

Dispõe o artigo 662.º, n.º 1, do CPC, que *A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa* (sublinhado nosso).

Com a nova redacção dada ao preceito, o legislador pretendeu que o tribunal da Relação produzisse um novo julgamento em função da sua própria convicção, exercendo, assim, um verdadeiro e efectivo 2º grau de jurisdição da matéria de facto².

Acresce que tal autonomia decisória da Relação no julgamento da matéria de facto mediante a reapreciação dos meios de prova constantes do processo, não só não o limita quanto aos meios de prova indicados pelo recorrente, como lhe impõe que forme a sua própria convicção (juízo autónomo em função dos elementos de prova acessíveis) numa apreciação global de todos os elementos de prova carreados para os autos.

Mantém-se, assim, a possibilidade de sindicar a decisão da matéria de facto quando esta assente em prova oralmente produzida que tenha ficado gravada, afastando-se, desta forma, o argumento recorrente no sistema anterior de que a modificação da decisão da matéria fáctica deveria ser reservada para casos de “erro manifesto”, e de que não era permitido à Relação contrariar em termos de convicção o juízo formulado pela 1.ª instância relativamente a meios de prova que haviam sido objecto de livre apreciação.

O reforço dos poderes da Relação neste campo está, de resto, bem patente na possibilidade quer de renovação da produção de certos meios de prova (quando houver dúvidas sérias sobre a credibilidade de algum depoente ou sobre o sentido do depoimento que não sejam ultrapassadas por outras vias), quer de produção de novos meios de prova quando existir dúvida fundada acerca da prova realizada em 1.ª instância (artigo 662.º, n.ºs 1, e 2, alíneas a)

e b), do CPC).

Por conseguinte, nas situações em que a decisão fáctica da 1.ª instância resulte da valoração de meios de prova sujeitos à livre apreciação, sempre que a parte recorrente cumpra o ónus de impugnação prescrito pelo artigo 640.º, do CPC, o tribunal da Relação, assumindo-se como verdadeiro tribunal de instância, tem o dever de proceder à reavaliação da matéria de facto impugnada a partir dos meios de prova de que dispõe e formar, com total autonomia, a sua própria convicção por forma a confirmar a decisão, decidir em sentido contrário ao da 1.ª instância, ou introduzir na decisão que considere erradamente julgada as alterações que se mostrem pertinentes (alterando-a em sentido restritivo ou explicativo)³.

Assim, o tribunal da Relação, em sede de matéria de facto, goza dos mesmos poderes que o tribunal de 1.ª instância, incluindo os que decorrem do princípio da livre apreciação consagrado legalmente (cfr. artigos 607.º, n.º 5, 466.º, n.º 3, e 494.º, n.º 2, do CPC, 349.º, 351.º, 376.º, n.º 3, 391.º e 396.º, do Código Civil).

Reportando tais considerações para o caso sob apreciação não podemos deixar de concluir que o tribunal recorrido ao alterar a realidade fáctica (alteração da alínea f) dos factos provados e consignação de facto não provado) não extravasou os poderes que lhe estão cometidos nesse âmbito.

Com efeito, em causa está, como já referido, a alteração da alínea f) da matéria de facto provada decidida pelo tribunal de 1ª instância, factualidade que havia sido objecto de impugnação na apelação por parte do Réu.

Conhecendo do recurso sobre a matéria de facto o tribunal *a quo* deu procedência parcial ao mesmo, referindo a tal respeito:

“Procedemos à reprodução integral das gravações das declarações e depoimentos convocados.

(...) Posto isto, da reapreciação conjunta destes meios de prova descritos em conjugação com a alegação vertida pelo próprio autor na petição inicial, a qual, foi por este repetida nas declarações prestadas, resulta que antes de 1990 os donos do prédio rústico onde foi implantada –construída pelo autor uma casa, deram a este autorização para construir uma casa , a qual, ficou a ocupar uma parte daquele prédio rústico.

Também nos convencemos que aquela autorização para construir não corporizou qualquer doação de parte do prédio rústico por parte dos pais ao autor, a revelar, que não há animus domini inicial, porque a ocupação dessa parte do prédio rústico pelo autor, começou como posse de favor, ou mera detenção.

Assim, o autor-recorrido apenas alegou que desde o ano de 1990 até à data da instauração da ação- 19- 02-2021 - que ocupa o imóvel, paga impostos e se sente proprietário, mas não invocou, nem provou actos reveladores da inversão do título da posse, a origem da posse foi uma autorização do dono.

E resulta dos factos provados que o início da ocupação do prédio rústico com a construção teve lugar mediante autorização dos anteriores proprietários, pais do autor, entretanto falecidos, tendo o pai, falecido na pendência desta ação, o que, afasta, a existência de animus donandi desde a origem da posse.

Consequentemente, a ocupação de parte do prédio rustico pertencente a seus falecidos pais, não corporiza uma posse apta para usucapião, por ter permanecido posse de favor (ou mera detenção), nos termos do artigo 1253.º do Código Civil.

A revelar que o autor deveria também alegar e demonstrar que:

- Em algum momento, deixou de reconhecer o domínio do proprietário inicial;*
- Começou a agir ostensivamente como dono exclusivo e contra a vontade do titular original;*

Essa mudança foi notória, inequívoca e duradoura — ou seja, houve inversão do título da posse nos termos do artigo 1252.º, n.º 2, do Código Civil.

De resto, resulta da petição inicial que o autor não alegou factos concretos que revelem ter ocorrido uma alteração objectiva e inequívoca da natureza da posse, com conhecimento dos proprietários, demonstrando a assunção da coisa como própria e o exercício de poderes de facto compatíveis com o direito dos titulares do direito de propriedade.

O autor limitou-se a alegar que residiu na casa por si construída em terreno rústico pertencente a seus falecidos pais com autorização destes, que a conserva, vigia, concedeu o gozo da mesma a terceiros, paga impostos, com convicção de ser proprietário.

Todavia, estas condutas, por si só, são compatíveis com a manutenção de uma posse de favor, não bastando para caracterizar a assunção da posse em nome próprio, de forma pública e ostensiva contra o direito do anterior titular, no caso, os seus falecidos pais.

Repare-se que nas alíneas c) e g) dos factos provados, não impugnados, o tribunal a quo, julgou provado os seguintes factos, sublinhando-se aquilo que nesta parte releva:

“c) O Autor foi autorizado, verbalmente, pelos seus pais, EE, corréu, e FF a construir aquele prédio urbano na dita parcela rústica; dessa autorização, o corréu GG não teve conhecimento;

g)Em agosto de 2017, o Autor e as testemunhas QQ e RR ajustaram entre si, por escrito, o acordo constante do instrumento particular que se encontra junto a fls. 48v’ e 49, denominado “CONTRATO DE ALUGUER COM OPÇÃO DE COMPRA”, cujos dizeres se dão por integralmente reproduzidos; mas tanto o corréu EE, como o corréu DD não concordavam com a venda da casa pelo Autor;

Assim, não tendo o autor-recorrido alegado, nem provado, actos reveladores de uma inversão do título da posse, não podemos manter a redacção da al. f) dos factos provados, a qual, é por nós alterada e passa a ter a seguinte redacção:

“f)- “Desde 1990 e até, pelo menos 2017, tem sido o autor, quem, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, cuida, vigia, habita, paga os tributos fiscais, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis no prédio urbano descrito na precedente alínea a).

Determinando que nos factos não provados passe a constar o seguinte facto:

“Não provado que os actos descritos na al. f) dos factos provados, tenham sido praticados pelo autor sem lesão do direito de ninguém e com a convicção de se tratar de um prédio exclusivamente seu.”.

Evidencia-se, pois, que o tribunal *a quo* formou a sua convicção probatória apreciando e analisando documento particular, declarações de parte e depoimentos de testemunhas, que são, indubitavelmente, meios de prova sujeitos à livre apreciação do tribunal, não se vislumbrando, com isso, que tenha violado qualquer norma processual pelo que este Supremo Tribunal carece de poder para sindicar a existência de eventual erro por parte do

tribunal recorrido na valoração dos referidos meios de prova.

Nesse sentido, não pode este tribunal modificar ou sancionar a decisão fáctica fixada pela instância recorrida quando estejam em causa meios de prova sujeitos à livre apreciação do tribunal, ou seja, sem valor probatório tabelado, como é a situação sob apreciação.

2.2 Da verificação dos requisitos da aquisição por usucapião

No âmbito dos presentes autos encontra-se sob apreciação a verificação dos requisitos legais da usucapião, enquanto forma de aquisição originária, no caso, do direito de propriedade.

Em discussão está a titularidade do direito de propriedade de uma moradia construída pelo Autor em terreno pertencente aos pais.

O acórdão recorrido, ao invés do decidido em 1.^a instância (que havia julgado a acção procedente, declarando o Autor dono e legítimo proprietária do imóvel em causa, por o haver adquirido por usucapião), não reconheceu o direito de propriedade sobre o referido prédio urbano, julgando improcedente a acção.

A linha argumentativa tecida pelo tribunal recorrido sustenta-se nas seguintes premissas:

- A aquisição do direito de propriedade por usucapião exige uma posse em sentido estrito (*corpus e animus*), não se bastando com o exercício de poderes de facto;
- A construção e ocupação de moradia em terreno dos pais com autorização destes constitui mera detenção (posse de favor);
- Assentando a origem da posse numa autorização do proprietário, impunha-se ao Autor alegar e demonstrar actos reveladores da inversão do título da posse, que pressupõe a prática de acto público, inequívoco e contrário ao direito dos proprietários, só assim capaz de transformar a posse tolerada em posse em nome próprio;
- Os actos invocados pelo Autor — pagamento de impostos, residência no imóvel e actos de conservação do mesmo - são compatíveis com posse de favor e não demonstram intenção de agir como dono exclusivo;
- A actuação do Autor permaneceu dentro da tolerância familiar, não gerando, por isso, a aquisição originária da propriedade sobre o imóvel.

Insurge-se o Autor sustentando-se na seguinte distinção:

- num primeiro momento, anterior a 1990, durante o qual se considera possuidor precário da parcela de terreno na qual os pais autorizaram a construção da moradia - *“uma vez que possuía em nome dos pais e estes tinham a possibilidade de exercer o verdadeiro domínio sobre a parcela”*;
- num segundo, posterior a 1990, iniciado com a implantação da casa construída na parcela de terreno, tendo esta deixado de existir, com a consequente perda da posse da mesma pelos seus pais.

Vejamos.

2.2 Como é consabido, o direito de propriedade adquire-se por contrato, sucessão por morte, usucapião, acessão e demais modos previstos na lei (artigo 1316.º do Código Civil). Destas formas legítimas de aquisição, uns meros actos translativos do direito (aquisição derivada), como são os contratos e a sucessão “mortis” causa; outros, constitutivos do próprio direito (aquisição originária), como o é a usucapião (artigo 1287.º do Código Civil), a ocupação (artigos 1318.º e ss. do Código Civil) e a acessão (artigos 1325.º e seguintes do Código Civil).

A usucapião produz a aquisição, por efeito da posse (em sentido próprio) reiterada, do direito real ou seu modificado conteúdo, a cujo exercício corresponda - posse mantida em termos pacíficos e públicos, durante um período mais ou menos longo no tempo, no desempenho de uma capacidade de gozo do correspondente direito, salvo convenção em contrário - cfr. artigos 1289.º, 1297.º e 1300.º, n.º1, todos do Código Civil.

Da definição de usucapião prevista no artigo 1287.º, do Código Civil, conjugada com o regime do artigo 1297.º, do mesmo Código, retira-se que a usucapião depende da verificação de dois elementos estruturantes: posse caracteristicamente pública e pacífica e decurso efectivo de um certo lapso de tempo, o qual varia em conformidade com as restantes características da posse manifestada.

De acordo com o estatuído no artigo 1296.º, do Código Civil, *“não havendo registo do título nem da mera posse, 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.”*

A posse diz-se de boa-fé, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem, presumindo-se de boa-fé a posse titulada e a não

titulada de má-fé (artigo 1260.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil).

Já a posse pública é a que se exerce de modo a poder ser conhecida pelos interessados (artigo 2162.º, do Código Civil).

Todavia e no que se reporta à posse “*boa para usucapir*”, debatem-se duas concepções doutrinárias básicas. Uma, qualificada de subjectivista, ligada ao nome de Savigny, sustenta que a posse envolve, para além da materialidade da situação em que consiste, um elemento de cariz subjectivo, que se estriba numa intenção; uma outra tese, propugnada por Ihering, que se basta com a materialidade da situação.

A corrente subjectivista divide-se numa pluralidade de entendimentos, que encontram como denominador comum a existência de dois elementos de verificação necessária para afirmar a posse: o “*corpus*” e o “*animus*”. No seio destas correntes, os conceitos também não parecem unívocos. Uns entendem que o objeto do “*animus*” se reconduz a agir como proprietário (“*animus domini*”), agir como possuidor (“*animus possidendi*”) ou ter a coisa, independentemente de qualquer qualificação jurídica (“*animus sibi habendi*”).

Por outra lado, existem igualmente divergências na qualificação do “*corpus*”, entendido por uns como “*actos materiais*”, enquanto que, para outros, trazendo à colação o n.º 1 do artigo 1257.º do Código Civil (“*a posse mantém-se enquanto durar a atuação correspondente ao exercício do direito ou a possibilidade de a continuar*”), defendem que a posse poder-se-á não revelar por actos materiais.

Parte significativa da doutrina⁴ e a jurisprudência maioritária, com destaque para a jurisprudência do STJ (cfr., entre outros, acórdãos de 17-04-2007, Processo n.º 07A480, de 13-09-2011, Processo n.º 1027/06.4TBSTR.E1.S1, de 21-06-2016, Processo n.º 7487/11.4TBVNG.P2.S1, de 12-09-2019, Processo n.º 1333/15.7T8LMG.C1.S1, de 13-10-2020, Processo n.º 439/18.5T8FAF.G1.S1, de 16-11-2021, Processo n.º 2534/17.9T8STR.E2.S1⁵) entendem que o Código Civil acolhe uma concepção subjectivista da posse recorrendo, sobretudo, aos artigos 1251.º (“*Posse é o poder que se manifesta quando alguém atua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real*” e 1253.º, em especial, a alínea a) deste normativo (“*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 titular do direito; c) Os representantes ou mandatários do possuidor e, de um modo geral, todos os*

que possuem em nome de outrem”)⁶.

De qualquer forma, como observa Rui Pinto Duarte, “a própria lei retira alcance à exigência de intenção, na medida em que, no n.º 2 do artigo 1252.º, estabelece uma presunção de posse a favor dos que exercem o poder de facto.”⁷ Tal presunção tem sido, de resto, interpretada em termos amplos pelos tribunais⁸, sendo que no assento (hoje com valor de acórdão de uniformização de jurisprudência) proferido a 14-05-1996, o STJ estabeleceu, a partir do artigo 1252.º, que a existência do “*corpus*” faz presumir o “*animus*”, estabelecendo que “*podem adquirir por usucapião, se a presunção de posse não for ilidida, os que exercem o poder de facto sobre uma coisa*”⁹.

2.3 Revertendo as considerações supra tecidas à situação dos autos, cabe avaliar as consequências decorrentes do Autor ter exercido o domínio fáctico do imóvel perante a falta de demonstração quanto à convicção da dominialidade sobre o mesmo.

Não subsistem dúvidas de que os actos que, comprovadamente, praticou – tendo cuidado, vigiado e habitado o imóvel, pago impostos, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis, desde 1990 até, pelo menos, 2017 (facto provado f)) – traduzem actos que caracterizam o próprio *corpus* possessório, que permitem integrar o dito imóvel na sua esfera de domínio.

Ora, nos termos do artigo 1252.º, n.º 2, do Código Civil, a demonstração da existência do *corpus* faz presumir o *animus* possessório (em nome próprio). E o entendimento de que, em caso de dúvida, se presume a posse daquele que exerce o poder de facto vem sendo seguido neste tribunal em vários acórdãos (cfr., entre outros, acórdão de 08.06.2021, Processo n.º 5765/17.8T8LRS.L1.S1, acessível através das Bases Documentais do ITIJ).

In casu, a prova da convicção de ser proprietário – havendo que distinguir a intenção de agir como proprietário da conduta análoga à do proprietário acompanhada da convicção de o ser, como resulta do artigo 1253.º, alínea a), do Código Civil –, ao invés do considerado pelo tribunal *a quo*, não é de exigir ao aqui Recorrente. Na verdade, apenas se lhe impõe a demonstração dos factos dos quais resulte o *corpus* possessório, prova essa que logrou demonstrar. Cumpriria ao Réu, aqui Recorrido, a ilisão da presunção¹⁰, que, a nosso ver, não foi feita.

Importa sublinhar que, contrariamente ao que parece ser o entendimento do acórdão recorrido, não resulta de qualquer dispositivo legal a exigência de

que o possuidor, além de *animus possidendi* de âmbito equivalente ao direito real que a sua posse exterioriza, tenha de se encontrar convicto de ser exclusivo proprietário: a exclusividade não se presume, mas também não se exige. Assim como a composses – designadamente, durante o decurso do lapso de tempo necessário ao funcionamento da usucapião – não desqualifica a posse

Questão diversa é a de saber como foi adquirida a posse: por apossamento ou inversão do título da posse, nos termos do artigo 1263.º, alíneas a) ou d), do Código Civil.

O preenchimento de qualquer destas regras tem como efeito a conversão da mera detenção ou posse precária em verdadeira posse, boa para usucapião.

Analisando a matéria de facto (cfr. alínea a), b), c), f) e g)), verifica-se que o Autor foi, inicialmente, mero detentor¹¹.

Todavia, ao invés do considerado pelo tribunal *a quo*, da ponderação da mesma matéria de facto provada há que considerar que o Autor se comportou como verdadeiro possuidor.

O acórdão recorrido afasta a aquisição da posse com fundamento na falta de demonstração da inversão do título, associando este fenómeno, algo equivocadamente, ao artigo 1252.º, n.º 2, do Código Civil. Este preceito, porém, trata questão diversa da que se discute nos autos: uma graduação da detenção, uma vez preenchida a tipologia de uma das alíneas do artigo 1263.º, por meio da qual o detentor passa a possuidor. Presumindo-se, a partir desse momento, em caso de dúvida, o seu *animus* de possuidor, ao abrigo do referido artigo 1252.º, n.º 2.

Constitui entendimento consolidado neste tribunal que a inversão do título da posse depende da prática de actos de oposição, que ocorre quando “*o inversor, por oposição ao titular do direito em cujo nome detém ou possuiu precariamente, passa a agir em termos dum direito real ou de um direito real mais denso, sendo que para haver “oposição”, geradora da inversão do título de posse, tem a mesma de se traduzir em atos inequívocos, concludentes, sérios e praticados com conhecimento daquele a quem o inversor se opõe.*” (acórdão de 23.04.2025, Processo n.º 6771/20.0T8ALM.L1.S1, acessível através das Bases Documentais do ITIJ).

Sucedo, porém, que, como se viu, o Recorrente detém o controlo material quer da faixa de terreno, quer do imóvel que ali edificou e que o seu

comportamento exprime a intenção de agir como proprietário, independentemente de nessa qualidade se achar investido. Na verdade, sublinha-se, a intenção presume-se da actuação visível, pois a posse exige reconhecimento externo e não introspecção psicológica, bastando, nessa medida, o *corpus* revelador dessa aparência de titularidade.

O facto de o titular do direito de propriedade discordar da venda do imóvel, tal como fixado, pouco releva, pela imprecisão do respectivo alcance.

Com efeito, como refere Luís Menezes Leitão os *“actos materiais têm que corresponder ao exercício de determinado direito sobre a coisa, resultando da extensão desse exercício qual o direito nos termos do qual se possui. Assim, aquele que passa por um prédio rústico não pode invocar a sua posse em termos de propriedade, na medida que apenas exerce uma servidão de passagem. Mas, para se possuir como proprietário, não é necessário que o possuidor simultaneamente use, frua e transforme a coisa, bastando o exercício de algum desses poderes, uma vez que se deve presumir que a posse corresponde ao exercício do direito de propriedade, apenas se limitando a mesma a outros direitos se houver indícios nesse sentido.*

*A prática de actos materiais correspondentes ao exercício do direito tem que ser reiterada, já que a posse pressupõe uma certa duração da relação com a coisa.”*¹².

Ainda, neste sentido, refere o acórdão do STJ de 23.04.2025 (Processo n.º 6771/20.0T8ALM.L1.S1, acessível através das Bases Documentais do ITIJ) relativamente à aquisição da posse por apossamento: *“sendo a forma mais comum de aquisição originária da posse – em que a posse surge como uma posse antagónica da posse do anterior possuidor – a aquisição pela prática reiterada de atos materiais (art. 1263.º/a) do C. Civil), o que significa que, nesta forma, a aquisição não é instantânea, mas paulatina, pelo que, em princípio, não basta um ato para a posse ser adquirida, exigindo-se repetição, a apurar/avaliar pelo tribunal, em função das coisas sobre as quais são exercidos os atos e dos direitos em causa; assim como se exigem atos que, segundo o consenso público, se traduzam no exercício dum direito real, atos que no momento (inicial) de aquisição da posse terão de ser mais intensos (pela necessidade que o adquirente tem em afirmar a inequivocidade do seu poder de facto como animus possidendi).”*. E, tal como se encontra salientado no acórdão deste tribunal de 13.09.2007 (Revista n.º 07B2541), *“a aquisição unilateral da posse por via do exercício de um poder de facto, ou seja, pela prática reiterada, com publicidade, de actos materiais correspondentes ao*

exercício do direito”.

Veja-se, ainda, o decidido por este tribunal, em 15.02.2018 (Processo n.º 1824/15.0T8PRD.P1.S1, a que se pode aceder através das Bases Documentais do ITIJ), que assume particular cabimento atenta a situação em causa nos autos: *“a relevância do “animus”, enquanto requisito integrante da posse, deverá ser adequadamente circunscrita: o que está em causa não é tanto a indagação sobre o elemento subjectivo do alegado possuidor, mas a questão de saber se os actos materiais por ele praticados em relação à coisa denotam um exercício coadunável com o “animus” correspondente ao direito a que o mesmo se arroga, i. é, se estamos perante uma actuação em que possa ser revelada, a qualquer pessoa que a observe, a vontade de agir como se de titular do direito se tratasse. A intenção deve inferir-se da própria actuação, porquanto, sendo «incompreensível que se fundamentasse a posse, que deve representar uma exteriorização facilmente reconhecível, na perscrutação da intenção do agente ... deveremos concluir que há posse, porque há corpus, sem que seja necessário deslindar o elemento animus».*

Sendo o questionado “animus” aqui recebido na sua veste meramente psicológica, do que se trata, segundo entendemos, não é da necessidade de deslindar o “animus”, mas de afirmar ou de presumir uma certa condição psicológica, uma vontade esclarecida ou revelada pelos actos materiais exteriorizados em relação à coisa. Assim, é no controlo material das utilidades gozadas – neste caso, o exercício da passagem por intermédio de um trato de terreno alheio – que se deve descobrir a posse, não podendo ser rejeitadas a presença e a relevância do respectivo “animus” quando o “corpus” que o traduz seja revelador, por parte de quem o exerce, da vontade de criar em seu benefício uma aparência de titularidade correspondente ao direito real.”.

Nesta ordem de ideias, não podemos deixar de secundar a sentença ao referir:

“Perante aquela matéria de facto provada, pode-se concluir que o Autor tem “corpus”. Como se disse, o exercício do “corpus” faz presumir a existência do “animus” (cf. art. 1268.º, n.º 1, CC), e, no caso em apreço, não ficou demonstrada factualidade que ilidisse essa presunção legal.

Com efeito, dos mesmos factos pode-se inferir que os pais dos dois litigantes, em nome de quem o prédio rústico no qual foi implantada a habitação se encontra registado, se demitiram de exercer o direito de propriedade sobre a área relativa a essa construção; por modo que o Autor podia agir na convicção de que a casa lhe pertence, de modo pleno e exclusivo.

Em suma: não tendo sido ilidida a presunção do art. 1268.º, n.º 1, do Código Civil -- de que o possuidor goza da presunção da titularidade do direito --, subsiste a intenção de domínio, a presença de animus domini sobre a parcela de terreno que constitui o prédio urbano autonomizado, com a área total de 475,24 m2, inscrito na matriz sob o art. ..93, da freguesia de S. Salvador.”

Procedem, por isso, as conclusões das alegações.

IV. DECISÃO

Nestes termos, acordam os juízes neste Supremo Tribunal de Justiça em **julgar a revista procedente, repristinando-se, nessa medida, a decisão proferida pelo tribunal de 1.ª instância.**

Custas pelo Réu.

Lisboa, 16 de Dezembro de 2025

Graça Amaral (Relatora)

Rosário Gonçalves

Maria Olinda Garcia

1. Cfr. entre outros, acórdão do STJ de 19-09-2017, Processo n.º 3805/04.0TBSXL.L1.S1, com sumário disponível em www.stj.pt.[↵](#)

2. Cfr. entre outros, acórdão deste Tribunal de 06-12-2016, Processo n.º 437/11.0TBGCG.G1.S1, acessível através das Bases Documentais do IGFEJ.[↵](#)

3. Cfr. neste sentido, acórdão 09-02-2017, Revista n.º 8228/03.5TVLSB.L1.S2, acessível através das Bases Documentais do ITIJ.[↵](#)

4. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, volume III, 2ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 1987, p. 5; Henrique Mesquita, Direitos Reais – Sumários das Lições ao Curso de 1966-1967, Coimbra, p. 75; Carlos Mota Pinto, Direitos Reais, Coimbra, Almedina, 1975, pp. 189 e 190; Orlando de Carvalho, “Introdução à Posse”, Revista de Legislação e de Jurisprudência, n.º 3780, ano 122, Coimbra, Coimbra Editora, 1990, p. 68; Paula Costa e Silva, Posse ou Posses, 2.ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2002, pp. 29-30; A. Santos Justo, Direitos Reais, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, p. 155.[↵](#)

5. Todos acessíveis através das Bases Documentais do ITIJ.[↵](#)
 6. Neste sentido, Rui Pinto Duarte, *Curso de Direitos Reais*, 4.ª edição, Lisboa, Principia, 2020, pp. 475-477.[↵](#)
 7. Rui Pinto Duarte, *Curso de Direitos Reais*, 4.ª edição, Lisboa, Principia, 2020, p.477.[↵](#)
 8. Rui Pinto Duarte, *Curso de Direitos Reais*, 4.ª edição, Lisboa, Principia, 2020, p. 477.[↵](#)
 9. Processo n.º 85204, publicado no Diário da República n.º 144/96, II Série, de 1996-06-24.[↵](#)
 10. Cfr. acórdão do STJ de 30.09.2010, Processo n.º 392/03.0TBCNF.P1.S1, acessível através das Bases Documentais do ITIJ, onde se refere: “o nº 2 do artigo 1252º do Código Civil inverte o ónus da prova quanto à existência de posse, assente na prova de que existe detenção”.[↵](#)
 11. Cfr. nesse sentido acórdão do STJ de 12-01-202, proferido no âmbito do Processo n.º 8279/16.0T8LRS.L1.S11, acessível através das Bases Documentais do ITIJ, no qual se refere “ na base da implementação de uma obra em solo alheio esteve um ato de permissão ou de autorização do respetivo dono, estamos perante um simples aproveitamento da tolerância do titular do direito, que leva a uma situação de detenção ou posse precária, e não de posse efetiva”).[↵](#)
 12. *Direitos Reais*, 6.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2017, p. 124.[↵](#)
-