

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 13221/22.6T8LSB.L1-7

Relator: LUÍS FILIPE SOUSA

Sessão: 27 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ACÇÃO DE REIVINDICAÇÃO

AQUISIÇÃO DE DIREITO DE USUFRUTO POR USUCAPIÃO

INVERSÃO DO TÍTULO DA POSSE

FRACÇÃO AUTÓNOMA

VALOR LOCATIVO

Sumário

Sumário: da responsabilidade do relator:

- I. Deve ser rejeitada a impugnação da decisão da matéria de facto quando o exercício de discordância da apelante não permite perceber, de forma inequívoca, qual a alteração da matéria de facto pretendida.
- II. A aquisição do direito de usufruto sobre fração autónoma por usucapião exige que o possuidor se comporte em relação à coisa como se usufrutuário fosse, não só do ponto de vista de poder de facto sobre ela, mas também com a intenção de se comportar como titular desse direito real (animus).
- III. Para que a mera detenção da Ré se convolasse em posse em nome próprio suscetível de conduzir à aquisição do direito de usufruto por usucapião, era necessário que a Ré praticasse atos integrativos de uma inversão do título da posse. Essa inversão requeria que a Ré assumisse expressamente perante o(s) proprietário(s) da fração autora que deixou de ser mera detentora para passar a ser possuidora nos termos do direito de usufruto, sendo que, só após tal inversão, se pode contar o prazo para aquisição de usucapião.
- IV. Não relevam para efeitos de integrar a inversão do título da posse atos consistentes em pagar quotas de condomínio ou realização singela de obras de beneficiação e/ou conservação.

Texto Integral

Acordam os Juízes na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

RELATÓRIO

AB veio interpor ação declarativa de condenação contra CD, formulando os seguintes pedidos: reconhecimento do direito de propriedade do autor sobre fração autónoma; condenação da ré a restituir-lhe tal fração, livre de pessoas e bens; pagamento de uma indemnização pela ocupação.

A Ré contestou, arguindo que adquiriu o direito de usufruto sobre a fração por usucapião. Conclui pela improcedência da ação.

Após julgamento, foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

«Nos termos e pelos fundamentos expostos, julgo a ação integralmente procedente e, em consequência, condeno a ré:

- i. A reconhecer o direito de propriedade sobre o imóvel correspondente à fração E do prédio constituído em propriedade horizontal sito na Rua (...), n.º 7, (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de (...) sob o n.º (...)48 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia (...) sob o artigo 1626;*
- ii. A entregar ao autor, livre de pessoas e bens, o identificado imóvel;*
- iii. A pagar ao autor a quantia de € 750,00 (setecentos e cinquenta euros) por cada mês decorrido desde a citação, em 01.08.º022, até à efetiva entrega, e que totaliza, na presente data, a quantia de € 27.000,00 (vinte e sete mil euros)».*

*

Não se conformando com a decisão, dela apelou a Ré formulando, no final das suas alegações, as seguintes

CONCLUSÕES:

- 1 - A Recorrente não pode concordar com a classificação que o Tribunal *a quo* fez do seu direito sobre o imóvel.
- 2- O Tribunal *a quo* considerou que a Ré tem um direito de uso e habitação sobre o imóvel e não um direito de usufruto.
- 3 - Por esse motivo, entendeu o Tribunal *a quo* que a Ré não o pode ter adquirido por usucapião, apesar de ter dado como provado que a Ré ocupa o imóvel legitimamente desde antes de 2001 e que pratica os atos de uma proprietária, pagando as despesas do imóvel e fazendo as obras de conservação.
- 4- Nenhuma prova foi feita para que o Tribunal *a quo* pudesse dar os pontos 3 e 4 da matéria de facto provada como provados.
- 5 - Não existe prova documental nem testemunhal produzida nem pelo Autor

nem pela Ré que permita o Tribunal *a quo* concluir que os avós da Ré apenas permitiram que a Ré ocupasse o imóvel utilizando-o exclusivamente para sua habitação.

6- Aliás, a expressão usada pelo Tribunal *a quo* “poderá” transmite precisamente a ideia de dúvida a esse respeito, o que não pode permitir, por isso, nem o raciocínio posterior nem a conclusão a que o Tribunal *a quo* chegou de classificar o direito da Ré nos moldes em que o fez.

7 - A Ré tem um direito de usufruto sobre o imóvel, adquirido por usucapião.

8 - Ao decidir como decidiu, o Tribunal *a quo* violou, pois, os arts. 1439º, 1484º, 1287º e 1286º CC.

10 - O Tribunal *a quo* violou ainda o disposto no art. 342, nº 1 CC ao substituir-se ao Autor na produção da prova que lhe incumbia fazer em sede de audiência de discussão e julgamento.

11 - Embora admitindo que o Autor não fez prova do que alega, isto é, que o valor locativo do imóvel em questão é de € 750,00 mensais, porquanto nenhuma prova documental, pericial ou testemunhal foi junta aos autos pelo Autor que o ateste,

12 - Baseando-se nas regras da experiência, o tribunal *a quo* decide dar como provado tal valor locatício e, conseqüentemente, condenar a Ré no pagamento de tal quantia.

13 - Tal viola as mais elementares regras do ónus da prova.

14- Porquanto não cabe ao Tribunal fazer prova que incumbe às partes.

15 - Ao que acresce que as regras da experiência não são um meio de prova mas sim um critério de valoração da prova.

16 - Porém, in casu, o Tribunal *a quo* não se poderia ter socorrido de tal critério porquanto nenhuma prova a este respeito foi produzida pelo Autor.

17 - Conforme o próprio Tribunal *a quo* admite.

Nestes termos e nos demais de Direito aplicável, que Vossas Excelências doutamente suprirão, deverá ser considerado procedente o Recurso interposto, revogando-se a decisão sob recurso, assim se fazendo JUSTIÇA!

*

Contra-alegou o apelado, propugnando pela improcedência da apelação.

QUESTÕES A DECIDIR

Nos termos dos Artigos 635º, nº4, e 639º, nº1, do Código de Processo Civil, as conclusões delimitam a esfera de atuação do tribunal *ad quem*, exercendo um função semelhante à do pedido na petição inicial. ^[1] Esta limitação objetiva da atuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede da qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. Artigo 5º, nº3, do Código de Processo Civil). Também não pode este Tribunal conhecer

de questões novas que não tenham sido anteriormente apreciadas porquanto, por natureza, os recursos destinam-se apenas a reapreciar decisões proferidas, ressaltando-se as questões de conhecimento oficioso, v.g., abuso de direito. [\[2\]](#)

Nestes termos, as questões a decidir são as seguintes:

- i. Impugnação da decisão da matéria de facto;
- ii. Aquisição pela ré do direito de usufruto por usucapião;
- iii. Valor locativo da fração.

Corridos que se mostram os vistos, cumpre decidir.

A jurisprudência citada neste acórdão sem menção da origem encontra-se publicada em www.dgsi.pt.

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A sentença sob recurso considerou como provada a seguinte factualidade:

1. Mostra-se inscrita a favor do autor, pela ap. 587, de 14.02.2013, a aquisição, por sucessão hereditária, do direito de propriedade sobre o imóvel correspondente à fração E do prédio constituído em propriedade horizontal sito na Rua (...), n.º 7, (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de (...) sob o n.º (...)48 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia (...) sob o artigo 1626 (artigos 1.º e 2.º da petição inicial).
2. O autor é pai da ré (artigo 7.º da petição inicial, artigo 1.º da contestação).
3. Em data não concretamente apurada, mas anterior a 2001, os pais do autor entregaram a fração acima identificada à ré, para que aí habitasse, sem pagar qualquer contrapartida (artigo 8.º da petição inicial).
4. Após o óbito dos seus pais, o autor consentiu que a ré continuasse a utilizar o andar, para sua habitação, sem pagar qualquer contrapartida (artigo 9.º da petição inicial).
5. O autor solicitou à ré a restituição do imóvel (artigo 13.º da petição inicial, artigo 15.º da contestação).
6. Desde pelo menos 2001 e até maio 2019, a ré suportou o pagamento das quotas do condomínio da fração acima identificada (artigos 8.º e 12.º da contestação).
7. A ré realizou no imóvel acima identificado obras, nomeadamente a substituição do chão, pinturas e substituição da porta de entrada (artigo 11.º da contestação).
8. A fração dispõe de sala, dois quartos, cozinha, casa de banho e arrecadação e tem a área bruta privativa de 58,00m² e a área bruta dependente de 6,67 m² (artigo 15.º da petição inicial).
9. O imóvel acima identificado está em razoável estado de conservação e fica localizado no bairro (...) (artigo 16.º da petição inicial).
10. O autor pretende colocar no mercado de arrendamento o imóvel acima

identificado (artigo 17.º da petição inicial).

11. O valor de mercado para o arrendamento do imóvel acima identificado é de pelo menos € 750,00 mensais (artigo 18.º da petição inicial).

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Impugnação da decisão da matéria de facto

A apelante sustenta que «Nenhuma prova foi feita para que o Tribunal a quo pudesse dar os pontos 3 e 4 da matéria de facto como provados» (conclusão 4), bem como que «Não existe prova documental nem testemunhal produzida nem pelo Autor nem pela Ré que permita o Tribunal *a quo* concluir que os avós da Ré apenas permitiram que a Ré ocupasse o imóvel utilizando-o exclusivamente para sua habitação.»

O Tribunal *a quo* fundamentou a respostas aos factos provados sob 3 e 4 nestes termos:

«O que se deixou vertido no n.º 3 não é impugnado pela ré, que aliás alega de forma congruente a utilização do imóvel por determinação do seu avô, então proprietário (artigos 5.º e 32.º da contestação). Quanto à data considerada, atentou-se no facto de tanto as declarações do autor como as da ré terem sido coincidentes quanto ao falecimento do pai do autor e avô da ré, que situaram no Natal de 2001, tendo sido a entrega do imóvel, portanto e necessariamente, em momento anterior.

A matéria contida no n.º 4 foi alegada pelo próprio autor e está, como tal, adquirida nos termos do artigo 352.º do Código Civil.»

Apreciando.

Nos termos do Artigo 640º, nº 1, do Código de Processo Civil,

«Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;*
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;*
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.»*

No que toca à especificação dos meios probatórios, incumbe ainda ao recorrente *«Quando os meios probatórios invocados tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes»* (Artigo 640º, nº 2, al. a), do Código de Processo Civil). Nos termos do AUJ nº 12/2023 (DR, I Série, 14.11.2023, com Declaração de retificação nº 25/2023), foi clarificado que: *«Nos termos da alínea c) do n.º 1*

do artigo 640.º do Código de Processo Civil, o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações.»

Na fundamentação do mesmo AUJ, essa solução foi assim justificada:

«Da articulação dos vários elementos interpretativos, com cabimento na letra da lei, resulta que em termos de ónus a cumprir pelo recorrente quando pretende impugnar a decisão sobre a matéria de facto, sempre terá de ser alegada e levada para as conclusões, a indicação dos concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, na definição do objeto do recurso. Quando aos dois outros itens, caso da decisão alternativa proposta, não podendo deixar de ser vertida no corpo das alegações, se o for de forma inequívoca, isto é, de maneira a que não haja dúvidas quanto ao seu sentido, para não ser só exercido cabalmente o contraditório, mas também apreendidos em termos claros pelo julgador, chamando à colação os princípios da proporcionalidade e razoabilidade instrumentais em relação a cada situação concreta, a sua não inclusão nas conclusões não determina a rejeição do recurso, conforme o n.º 1, alínea c) do artigo 640 (...)

O recorrente que impugne a decisão sobre a matéria de facto, cumpre o ónus constante do n.º 1, c), do artigo 640, se a decisão que no seu entender deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, constar das conclusões, mas também da leitura articulada destas últimas com a motivação do vertido na globalidade das alegações, e mesmo na sequência do aludido, apenas do corpo das alegações, desde que do modo realizado, não se suscitem quaisquer dúvidas.»

O ónus imposto ao recorrente na al. c) do nº1 do Artigo 640º do Código de Processo Civil não se satisfaz com a simples afirmação de que a decisão devia ser diversa, antes exige que se afirme e especifique qual a resposta que havia de ser dada em concreto a cada um dos diversos pontos da matéria de facto controvertida e impugnados, pois só desta forma se coloca ao tribunal de recurso uma concreta e objetiva questão para apreciar.^[3] Omitindo o recorrente o cumprimento do ónus processual fixado na al. c), do nº 1, do art. 640º, impõe-se a imediata rejeição da impugnação da matéria de facto, não sendo legalmente admissível a prolação de despacho de convite ao aperfeiçoamento das conclusões.^[4]

Ora, a Ré/Apelante não indica, de forma inequívoca, qual a alteração que pretende que se faça na matéria de facto provada. Começa por argumentar que nenhuma prova foi feita para que pudessem ser dados como provados os factos 3 e 4. Em coerência, poderia requerer, simplesmente, que esses factos fossem revertidos para *não provados*, o que não faz.

Prossegue, afirmando que não existe prova que permita concluir que os avós da Ré apenas permitiram que a Ré ocupasse o imóvel, utilizando-o exclusivamente para sua habitação. Com esta argumentação, a Ré volta a questionar a redação dos factos 3 (“para que aí habitasse”) e 4 (“para sua habitação”) e, novamente, não precisa qual a alteração pretendida para a matéria de facto. Com efeito, não explicita se pretende que: (i) os factos 3 e 4 sejam inteiramente revertidos para não provados ; (ii) sejam suprimidos segmentos desses enunciados fácticos ou (iii) sejam mantidos esses factos 3 e 4 , mas com uma redação alternativa que nunca chega a enunciar.

Em suma, o exercício de discordância quanto aos factos provados sob 3 e 4 não permite perceber, de forma inequívoca, qual a alteração da matéria de facto pretendida pela Ré/apelante.

Termos em que se rejeita a impugnação da matéria de facto.

Aquisição pela Ré do direito de usufruto por usucapião.

Nas suas alegações e conclusões, a Ré reitera a tese de que adquiriu por usucapião um direito de usufruto sobre a fração.

Apreciando.

O direito de usufruto sobre uma fração autónoma pode ser constituído por usucapião, conforme deflui do Artigo 1440º do Código Civil.

A este propósito refere a doutrina que:

«A posse pode, por conseguinte, ser exercida nos termos do usufruto, podendo culminar na aquisição constitutiva do mesmo, por usucapião (...)

Neste caso, a posse é exercida em nome próprio, em termos de usufruto, e em nome do proprietário relativamente ao direito de propriedade, como mera detenção nos termos desse direito, ao abrigo do disposto no artigo 1253º, al. c) (...)» (Henrique Sousa Antunes (Coord.), *Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas*, Universidade Católica Editora, 2021, p. 551).

Refere Armando Triunfante, *Lições de Direitos Reais*, 2ª ed., 2025, p. 395, que:

«A constituição de usufruto por usucapião não apresenta novidades em relação à constituição de qualquer outro direito real de gozo menor pela mesma via. Tem de existir uma posse referente ao direito de usufruto (art. 1287º), boa para usucapião e que perdure pelo período de tempo exigido por lei. O principal problema com esta modalidade de aquisição reside na dificuldade em distinguir os atos que correspondem a um mero usufruto, uma vez que esses atos coincidem muitas vezes com a propriedade. Terá de se verificar, no caso concreto, qual a intenção do possuidor (*animus*) de modo a aquilatar qual o direito que pode ser adquirido por usucapião.»

Na jurisprudência, ressalta o [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17.4.2008, Garcia Calejo, 07A4348](#) :

«Numa ação 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. Estando o interessado investido numa posse precária, é preciso a conversão dessa posse, em posse em nome próprio.

A inversão da posse dá-se quando ocorra uma oposição por parte do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por ato de terceiro capaz de transferir a posse. É necessário que a exteriorização da vontade seja categórica, seja revelada por atos positivos de oposição ao proprietário, de forma a sobrepor-se à aparência que era representada pelo título. Pretende-se que, sem ambiguidades, se transmita ao detentor do direito em cujo nome se possuía, a modificação da atitude, manifestando-lhe a intenção de passar a atuar sobre a coisa, como titular do direito e já não como mero detentor. A oposição não terá que implicar controvérsia ou disputa entre o possuidor e o titular do direito, mas terá que se materializar num ato positivo (material ou jurídico) inequívoco, de forma a que este fique absolutamente ciente da alteração de conduta, psicológica operada do possuidor em relação ao bem imóvel.»

Bem como o [Acórdão do Tribunal da Relação de \(...\) de 6.11.2008, Nelson Borges Carneiro, 5429/08:](#)

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

4.) 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.

5.) Numa ação 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.»

Ora, a Ré não demonstrou os factos constitutivos da aquisição do direito de usufruto por usucapião.

Em primeiro lugar, não está sequer demonstrado que tenha sido conferido à Ré o gozo amplo do imóvel em termos de direito de usufruto ou que esta tenha exercido um poder de facto sobre o mesmo com *animus* de atuar como usufrutuária. Com efeito, persistem como factos provados que os pais do autor

entregaram a fração à ré, para que aí habitasse, sem pagar qualquer contrapartida. Após o óbito dos pais do autor, este consentiu que a ré continuasse a utilizar a fração para sua habitação, sem pagar qualquer contrapartida (cf. factos 3 e 4). Ou seja, apenas foi facultado à ré o uso da fração para aí habitar, não lhe sendo conferidos poderes para, por exemplo, a arrendar à semelhança do que ocorre no direito de usufruto. A Ré não se arrogou esse tipo de poderes.

Deste modo, os poderes de factos exercidos pela Ré sobre a fração integram uma mera detenção, nos termos do Artigo 1253º, al. b), do Código Civil.

Em segundo lugar, para que essa mera detenção se convolasse em posse em nome próprio suscetível de conduzir à aquisição do direito de usufruto por usucapião, era necessário que a Ré praticasse atos integrativos de uma inversão do título da posse. Essa inversão requeria que a Ré assumisse expressamente perante o(s) proprietário(s) da fração autora que deixou de ser mera detentora para passar a ser possuidora nos termos do direito de usufruto, sendo que, só após tal inversão, se pode contar o prazo para aquisição de usucapião.

«Na inversão do título, o detentor exerce já o poder de facto sobre a coisa, mas exerce a posse em nome de outrem, o verdadeiro possuidor. Existe, portanto, uma causa que lhe permite exercer o *corpus* sobre a coisa, sem, no entanto se poder falar em posse. (...) Sucede que, essa causa vai ser alterada, mostrando a intenção do antes detentor, agora possuidor, em agir como titular do direito. Existe, pois, um facto que permitem, sem margem para dúvidas, concluir pela aquisição de *animus* que, assim, se junta ao *corpus* já existente. Apenas a partir desse momento poderá começar a contagem do prazo para a usucapião (artigo 1290º)» (Henrique Sousa Antunes (Coord.), *Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas*, Universidade Católica Editora, 2021, pp. 54-55).

É necessária a prática de um ato concludente que signifique, inequivocamente, a afirmação de um direito próprio pelo detentor, diverso do até aí exteriorizado por ele (cf. José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, Coimbra Editora, pp. 590-591). «Em termos práticos, a jurisprudência tem exigido, na inversão do título, uma atuação mais enérgica do que num simples apossamento. Bem se compreende: não basta o mero controlo da coisa pois isso já o interessado tinha, como mero detentor. Temos de presenciar uma atuação efetiva contra o possuidor - isto é, sendo esse o caso a pessoa em nome da qual se possuía - de tal modo que, com publicidade, que também aqui deverá ser exigida, seja cognoscível, pelos interessados, a verdadeira posse em nome próprio» (António Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil, XIII, Direitos Reais*, Almedina, 2022, pp. 664-665).

Da matéria de facto provado não decorre que a Ré tenha praticado qualquer

consubstanciador de uma inversão do título da posse. Com efeito, apenas está demonstrado que, entre 2001 e maio de 2019, a Ré suportou o pagamento das quotas do condomínio da fração em causa, bem com que realizou obras no imóvel.

Todavia, não relevam para efeitos de integrar a inversão do título da posse atos consistentes em pagar quotas de condomínio ou realização singela de obras de beneficiação e/ou conservação.

Consoante se refere no [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12.3.2025; Lopes do Rego, 3566/06.](#)

«No caso dos autos - e perante a matéria factual apurada pelas instâncias - não se verificam as referidas circunstâncias excepcionais que pudessem reconfigurar ou alterar a normal situação de detenção da promitente compradora, decorrente da simples tradição do imóvel, convertendo-a em verdadeira e própria posse. Assim:

(...)

- a mera circunstância de a A. habitar e fazer da casa um uso normal, expresso nomeadamente na celebração de contratos de fornecimento de água e energia, sendo tal uso conhecido dos promitentes vendedores, que concederam a «tradição», é obviamente irrelevante para operar a inversão do título da posse;
- do mesmo modo, a simples circunstância de a mesma A. participar em assembleias de condomínio e pagar determinadas quotas, relativas às despesas de administração, é insuficiente para preencher adequadamente o referido conceito de inversão do título – desde logo, por se ignorar se tais factos, processados no domínio das relações internas com o condomínio, alguma vez foram levados ao conhecimento do outro contraente, em termos de tal poder indiciar uma oposição reptícia à qualidade em que detinha o imóvel;
- tal como não constitui base factual suficiente para a inversão do título da posse a mera circunstância de o público em geral e os outros condóminos inferirem do uso continuado do prédio um direito de propriedade por parte da A.; ou a mera circunstância de esta ter adquirido uma simples convicção psicológica de que seria possuidora ou proprietária, sem que tal convencimento tivesse sido expressado, comunicado e claramente oposto à contraparte;
- carece manifestamente de densidade factual, para efeitos de inversão do título, a simples realização de obras de manutenção e reparação interiores: na verdade, a única situação que poderia ter algum relevo para o preenchimento da figura da inversão do título seria a realização de obras que tivessem alterado ou melhorado estrutural ou substancialmente o local utilizado pela A. como sua habitação, no caso de as mesmas transcenderem claramente -e de

forma inquestionável - o plano da utilização e fruição de um imóvel no quadro de um simples direito pessoal de gozo, demonstrando-se ainda o conhecimento efetivo da sua realização, dimensão e significado provável pelo promitente vendedor.

Deste modo, assentando originariamente o direito da A. numa situação de detenção do imóvel e não estando demonstrados os pressupostos da figura da inversão do título da posse, nos termos do art. 1265º do CC, tem naturalmente de improceder o pedido subsidiário de aquisição originária do direito de propriedade com base em usucapião.»

Flui de tudo o que fica explicitado que a Ré não logrou provar factualidade conducente à aquisição do direito de usufruto por usucapião, improcedendo esta parte da apelação.

Valor locativo da fração

A Ré insurge-se contra a decisão no segmento em que deu como provado que «O valor de mercado do arrendamento do imóvel acima identificado é de pelo menos € 750 mensais». Argumenta a apelante que o Autor não fez nenhuma prova documental, pericial ou testemunhal que ateste tal valor locativo. O tribunal *a quo* não podia, para tal efeito, basear-se nas regras de experiência, o que viola as mais elementares regras do ónus da prova.

O Tribunal *a quo* fundamentou a fixação do valor locativo nestes termos:

«Finalmente, no que respeita ao valor locativo do imóvel (n.º 11), pese embora o autor não tenha propriamente produzido prova consistente quanto ao valor alegado, as características do imóvel que estão adquiridas nos autos, nomeadamente a composição e área (n.º 8), as obras realizadas pela ré no chão e pintura de paredes (n.º 7) e a localização em (...) (mesmo tratando-se, como se constata da análise da certidão permanente, de imóvel à época adquirido no regime de propriedade resolúvel), permitem, segundo as regras da experiência, e atendendo à crise habitacional global – particularmente crítica em Portugal e, mais precisamente, no município de (...) – ter por certo que um T2 em (...), tem um valor locativo não inferior a € 750,00.»

Apreciando.

Decorre do teor da fundamentação adotada pelo tribunal *a quo* que o mesmo fixou o valor locativo do imóvel com base em presunção judicial (cf. Artigo 351º do Código Civil e Artigo 607º, nº4, do Código de Processo Civil). A partir dos factos-base correspondentes à composição e área da fração, sua localização em (...), obras realizadas pela Ré, o Tribunal *a quo* recorreu ao nexu lógico derivado da crise no setor da habitação e forte aumento de preços das casas e dos arrendamento nos últimos anos mormente em (...), alcançado o facto presumido fixado em 11 (sobre a formulação do raciocínio probatório presuntivo, cf. Luís Filipe Sousa, *Prova por Presunção no Direito Civil*, 4ª ed.,

2023, pp. 59-78).

Tal raciocínio não merece reparo tanto mais que, segundo o Instituto Nacional de Estatística, na publicação “Estatísticas da Construção e Habitação 2022”, Edição de 2023, p. 7: «*Entre os 308 municípios do país, 37 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. (...) apresentou o valor mais elevado (12,88 €/ m²) (...)*». Esta estatística evidencia a idoneidade e pertinência da regra da experiência/nexo lógico a que recorreu o tribunal *a quo*.

Ora, multiplicando € 12,88 por 58 (área da fração), obtemos o valor de € 747,04, sendo que o fixado pelo tribunal *a quo* foi de € 750.

Termos em que, também neste capítulo, improcede a apelação.

Custas

A fundamentação autónoma da condenação em custas só se tornará necessária se existir controvérsia no processo a esse propósito (cf. art. 154º, nº1, do Código de Processo Civil; Acórdãos do Tribunal Constitucional nºs. 303/2010, de 14.7.2010, *Vítor Gomes*, e 708/2013, de 15.10.2013, *Maria João Antunes*).

DECISÃO

Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pela apelante na vertente de custas de parte (Artigos 527º, nºs 1 e 2, 607º, nº6 e 663º, nº2, do Código de Processo Civil).

Lisboa, 27.1.2026

Luís Filipe Sousa

Micaela Sousa

Ana Cristina Maximiano

[1] Abrantes Geraldês, *Recursos em Processo Civil*, 7ª ed., 2022, p. 186; Castro Mendes e Teixeira de Sousa, *Manual de Processo Civil*, II Vol., p. 131.

[2] Abrantes Geraldês, *Op. Cit.*, pp. 139-140.

Neste sentido, cf. os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 9.4.2015, *Silva Miguel*, 353/13, de 10.12.2015, *Melo Lima*, 677/12, de 7.7.2016, *Gonçalves Rocha*, 156/12, de 17.11.2016, *Ana Luísa Geraldês*, 861/13, de 22.2.2017, *Ribeiro Cardoso*, 1519/15, de 25.10.2018, *Hélder Almeida*, 3788/14, de 18.3.2021, *Oliveira Abreu*, 214/18, de 15.12.2022, *Graça Trigo*, 125/20, de 11.5.2023, *Oliveira Abreu*, 26881/15, de 25.5.2023, *Sousa Pinto*, 1864/21, de 11.7.2023, *Jorge Leal*, 331/21, de 11.6.2024, *Leonel Serôdio*, 7778/21, de 29.10.2024, *Pinto Oliveira*, 5295/22, de 13.2.2025, *Luís*

Mendonça, 2620/23. O tribunal de recurso não pode conhecer de questões novas sob pena de violação do contraditório e do direito de defesa da parte contrária (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17.12.2014, *Fonseca Ramos*, 971/12).

[3] Cf.: Acórdão da Relação do Porto de 16.5.2005, *Cunha Barbosa*, 0550879; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 6.7.2022, *Ramalho Pinto*, 28533/15.

[4] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25.3.2021, *Bernardo Domingos*, 1595/15.