

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 502/22.8T8STC.E1

Relator: SÓNIA MOURA

Sessão: 29 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

ENFITEUSE

ARRENDAMENTO

USUCAPIÃO

Sumário

Sumário:

1. A consagração legal da perpetuidade como característica essencial da enfiteuse, tanto no Código Civil de 1867 (artigo 1654.º), como no Código Civil de 1966 (artigo 1492.º), determinou o afastamento da enfiteuse temporária e constituiu critério operativo da distinção relativamente ao arrendamento, estabelecendo-se imperativamente nos referidos diplomas legais que os contratos celebrados com o nome de emprazamento, aforamento ou enfiteuse, mas estipulados com prazo certo, são tidos como arrendamento.

2. A aquisição do domínio útil por usucapião depende da verificação dos elementos objetivo e subjetivo da posse referenciados a este instituto, pelo que o animus relevante para este efeito corresponde à convicção de se ser titular do domínio útil.

(Sumário da responsabilidade da Relatora, nos termos do artigo 663.º, n.º 7 do Código de Processo Civil)

Texto Integral

Apelação n.º 502/22.8T8STC.E1

(1ª Secção)

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

I - Relatório

1. **AA** intentou a presente ação contra **BB e marido, CC, e contra o Ministério Público**, em defesa da legalidade do registo, peticionando:

a) a condenação dos RR. a reconhecerem que a posse exercida pelo A. sobre uma parcela de terreno com a área de 1,72090 hectares, composta por montado de sobro, a confrontar atualmente pelo Norte com o caminho público (que liga S. Domingos a Foros da Casa Nova), pelo Sul com Socel - Sociedade Industrial de Celuloses, S.A., pelo Nascente com “Monte do Pinheiro” e pelo Poente com BB e caminho público, parcela que faz parte e deve ser desanexada do prédio rústico denominado “...”, com a área de 6,22500 hectares, situado na União das Freguesias de São Domingos e Vale de Água, concelho de Santiago do Cacém, inscrito na respetiva matriz cadastral sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Santiago do Cacém sob o nº. ... da freguesia de S. Domingos, facultou ao A. a aquisição do direito de propriedade da indicada parcela de terreno, por usucapião, que materializa e concretiza o seu direito sobre a parcela de terreno em causa.

Alegou, para tanto, que o seu pai DD adquiriu por compra verbal a EE, em 1979/1980, a parcela de terreno, e que desde então sempre a utilizou de forma pública, pacífica e de boa-fé, não dispondo de título que permita inscrever a seu favor o direito adquirido pelo seu pai.

2. Citados, vieram os RR. FF e CC contestar, impugnando a factualidade alegada pelo A., e pedindo, a final, que a ação seja julgada improcedente.

Também o Ministério Público contestou a ação, declarando acompanhar a defesa apresentada pelos RR. FF e CC.

3. Foi proferido despacho saneador, no qual foi absolvido o Ministério Público da instância, com fundamento em ilegitimidade, e foram fixados o objeto do litígio e os temas de prova.

4. Realizou-se a audiência de julgamento e, após, foi proferida sentença, na qual a ação foi julgada improcedente.

5. Inconformado com a sentença, veio o A. apelar da mesma, terminando as suas alegações com as seguintes conclusões:¹

“A. Nos presentes Autos competia decidir-se pela condenação dos Réus: (...)

B. Fazendo parte do “Objecto do litígio/Questões a resolver”, “Se os actos de posse exercidos pelo Autor sobre a parcela que identificou lhe permitem adquiri-la por usucapião.”.

C. Com relevância para a decisão da causa, a M^a. Juíza “a quo” deu como provados e não provados os seguintes factos: (...)

D. Para fundamentar a decisão proferida, a M^a. Juiz “a quo” entendeu, nomeadamente, que:

“Quanto aos factos não provados, os factos exarados em 2) a 6) mostram-se devidamente motivados na apreciação crítica da prova com que iniciou, resultando não provados os demais factos por total ausência de prova ou infirmados expressamente pelo que se provou e prejudicados pela factualidade provada, como seja a convicção das irmãs e primas de se julgarem proprietários, quando se provou o inverso.”.

E. Entende-se, contudo, que não foram devidamente apreciados os depoimentos das testemunhas GG (depoimento à matéria, constando a mesma gravada entre as 11h08m42secs e as 11h28m01secs), HH (depoimento à matéria constando a mesma gravada entre as 11h28m41secs e as 11h43m53secs), e II (depoimento à matéria constando a mesma gravada entre as 11h44m42secs e as 12h00m07secs).

F. O que resulta dos depoimentos prestados pelas testemunhas JJ, HH e II, e em síntese, é que:

GG:

P: Se eu chegasse ali e dissesse que estava interessado em comprar, quem é o dono ali daquele montado, o que é que me dizia? A quem é que eu me dirigia se quisesse comprar aquilo? Se eu quisesse comprar aquele terreno, com quem é que o senhor me mandava ter, com quem é que me aconselhava a ir falar? Há quatro anos atrás com quem é que o senhor ... Mas antes da ação, com quem é que me mandava ter?

R: Naquela altura era com o pai do Sr. AA ou com ele

P: Porque é que me mandava ter com ele?

R: Porque tenho ouvido falar que aquele bocado era dele

P: E era isso que o senhor pensava?

R: Pois, era, o que eu ouvia dizer, como tinha havido a divisão entre os herdeiros...

P: Digamos que era voz corrente era isso?

R: Pois, pois ...

HH:

P: Imagine que eu passava ali, e tinha passado ao pé deste terreno e gostei dele, e seu dissesse, olhe oh Sr. Diamantino, eu estava interessado em comprar aquilo, quem é o dono daquilo, com quem é que eu vou falar, que es gostava de comprar aquilo, o senhor mandava-me falar com quem? Quem é que o senhor me indicava para eu ir fazer o negócio? Quem é o dono?

R: O Sr. DD

P: Porquê?

R: Porque era o dono!

P: Olhe, mas as pessoas ali na zona pensam que ele é o dono?

R: Acho que sim

P: ... mas já ouviu dizer a alguém que aquilo não era do Sr. AA?

R: Não.

P: Nunca se levantou lá nenhum problema? E antes dele, do pai?

R: Pois, desde que eu conheço

II:

P: Sabe se o AA ou pai têm algum bocado de terreno ali para a zona do ...?

R: Conheço, sim senhor

P: Têm lá algum bocado ...

R: Têm ali um bocado de terreno, sim senhor

P: Olhe, e sabe se esse terreno era do pai do AA? sabe se ele comprou, se não comprou, como é que é, se aquilo era foro, se não é foro ...

R: Aquilo era um foro, ouvi dizer que ele queria comprar aquilo ao EE, que queria por aquilo em venda, o dono do terreno ... agora se comprou, se não comprou, não sei, se se chegou mais à frente ...

P: Mas nessa altura falou-se logo nisso?

R: Falou-se nisso

P: E ali na zona, uma vez que o senhor é dali, conhece bem, as pessoas dali dizem que aquele terreno é do AA ou que é dos herdeiros do EE? Diga lá se ali na zona dizem que o terreno onde estão plantados os sobreiros é dos herdeiros do EE ou se é do AA?

R: Eu acho que seja do AA, que era da parte do pai, o Sr. DD, andava lá, era dele, acho que o filho tenha herdado o terreno.

P: Mas então as pessoas já consideravam o pai dono daquele terreno?

R: Já consideravam ser dono daquele terreno

P: Mas ali na zona dizia-se isso?

R: Pois, ouvia dizer que o Sr. DD era dono daquele terreno, agora se era ou não era, não sei

P: Não assistiu ao negócio?

R: Não assisti ao negócio

P: Mas ouvia-se dizer isso?

R: Ouvia-se dizer isso, sim senhor

G. Ou seja, era e é voz corrente, e pacificamente reconhecido e aceite na comunidade, que o Autor, e antes dele o pai, são donos da parcela de terreno em questão;

H. Não podendo assim aceitar-se, como o faz a M^a. Juíza “a quo”, que sobre “a pretensa aquisição verbal da parcela de terreno ao seu proprietário EE lança rigorosamente nenhuma prova foi feita.”.

I. É que uma situação é desconhecer-se (por parte das testemunhas), a forma como a aquisição, ocorreu, e outra, bem diferente, é existir a convicção generalizada, de que a parcela de terreno foi adquirida, pelo pai ou pelo avô do Autor, ao Sr. EE.

J. Entende, assim, o Apelante que não podem ser dados como provados os factos constantes das alíneas:

O) O Sr. EE foi, até à data do seu falecimento, considerado o único proprietário do prédio rústico identificado em A).

P) Tendo sido adquirido por sucessão pelos seus filhos KK, LL, MM, NN, OO, PP, QQ, RR e SS, aquisição registada pela Ap. 2 de 1990/07/23.

Q) O prédio rústico era ocupado pelo pai do Autor e por outros, designadamente familiares do Autor e da Ré mulher, que sempre reconheceram o direito de propriedade do Sr. EE, retirando da terra frutos, e, numa primeira fase, entregando parte desses frutos ao proprietário, nomeadamente cereais;

R) Ao longo dos anos, foi abordada, primeiro, pelo Sr. EE, depois pelos herdeiros, para adquirir todo o terreno, incluindo a parte ocupada pelo Autor;

S) De todas as vezes que a mãe da Ré e a própria Ré falaram com o pai do Autor para se regularizar a situação das terras, ou seja, adquirir o prédio ao seu proprietário, este não manifestou qualquer intenção de ter a situação regularizada e em nenhum momento transmitiu ter efectuado a compra.

T) Todos quantos ocupavam parcelas do referido prédio, tiveram ao longo do tempo, a plena consciência de que o terreno tinha um único dono, o Sr. EE, e, posteriormente, os seus herdeiros;

U) As pessoas sabiam e conheciam quem era o dono e proprietário das parcelas ocupadas e sabiam que o dono/proprietário permitia a ocupação das mesmas;

K. E dar-se como não provado, face à prova produzida, que:

2) A partir de pelo menos os anos de 1979/1980, o mencionado DD, passou a considerar-se e a comportar-se como se fosse ele o único dono e senhor da parcela de terreno em questão, com exclusão de outrem;

3) Condicionando o acesso a toda a gente à referida parcela, bem como a sua permanência na mesma à sua prévia e expressa autorização;

4) E também desde então DD não mais permitiu a ninguém a utilização da referida parcela de terreno, fosse para que fim fosse.

5) Na convicção de ser ele, com exclusão de outrem, o dono da parcela de terreno em questão.

6) Convicção que, aliás, nunca foi contrariada por ninguém, antes aceite pacificamente pelo comum das pessoas, nomeadamente por EE e, posteriormente, pelos seus herdeiros.

7) Desde pelo menos os anos de 1979/1980 que todas as pessoas passaram a encarar e considerar DD como dono, com exclusão de outrem, da aludida parcela de terreno;

8) Como era do conhecimento da Ré, uma vez que as suas irmãs e primos se igualmente se julgavam donos das parcelas de terreno confinantes com a parcela identificada em 1).

L. Porquanto, da prova produzida, é inquestionável que quer o Autor, quer anteriormente o seu pai, há mais de quarenta anos que exploram a parcela de terreno em questão, da mesma retirando os respetivos rendimentos, na mesma tendo efetuado uma plantação de sobreiros, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, nomeadamente do anterior proprietário do imóvel, e, posteriormente, dos seus sucessores.

M. Não pode igualmente confundir-se o facto de uma parcela de terreno não se encontrar vedada, com a “autorização” ou “consentimento” para que na mesma entre e permaneça quem quer que seja;

N. Como não pode confundir-se a exploração de uma área florestal com a exploração de uma área cerealífera ou à agro-pastorícia), porquanto a exploração florestal diz respeito a todas as operações relacionadas com o abate de árvores, extração e processamento do material lenhoso e outros produtos florestais, bem como o seu armazenamento e transporte até aos centros de transformação, e a exploração agrícola, nomeadamente cerealífera ou à agro-pastorícia, cujo acompanhamento e permanência no terreno é quase diária ou mesmo diária e, portanto, completamente diferente da exploração florestal.

O. Da prova produzida, é inquestionável que só o Autor e anteriormente o seu pai, é que exploravam a parcela de terreno, reconhecendo inclusivamente na sentença sob recurso, que “o pai do Autor explora a parcela que o Autor agora pretende usucapir, seguramente há mais de 50 anos (atentas as referências efectuadas ao pós 25 de Abril), e “a existência de uma utilização da parcela de terreno de forma pública, pacífica e de boa-fé”.

P. Devendo, pois, face à prova produzida, dar-se como provado, nomeadamente, que:

A partir de pelo menos os anos de 1979/1980, o mencionado DD, passou a considerar-se e a comportar-se como se fosse ele o único dono e senhor da parcela de terreno em questão, com exclusão de outrem;

Condicionando o acesso a toda a gente à referida parcela, bem como a sua permanência na mesma à sua prévia e expressa autorização;

E também desde então DD não mais permitiu a ninguém a utilização da referida parcela de terreno, fosse para que fim fosse. Na convicção de ser ele, com exclusão de outrem, o dono da parcela de terreno em questão.

Convicção que, aliás, nunca foi contrariada por ninguém, antes aceite pacificamente pelo comum das pessoas, nomeadamente por EE e, posteriormente, pelos seus herdeiros.

Desde pelo menos os anos de 1979/1980 que todas as pessoas passaram a encarar e considerar DD como dono, com exclusão de outrem, da aludida parcela de terreno;

Q. Refere-se na sentença sob recurso, nomeadamente, que: (...)

R. Conforme se alegou e demonstrou supra, a M^a. Juíza “a quo” não poderia retirar dos depoimentos prestados em audiência de julgamento, que, nomeadamente:

1. O pai do Autor sempre reconheceu o direito de propriedade a EE, a quem entregava parte dos frutos da exploração, nomeadamente cereais.

2. No caso “sub judice” não existia animus que no caso, porquanto o Autor bem sabia que inexistia porque teve, necessidade de o fundamentar na compra e venda que não provou.

S. Preceitua o artº.1287º do Código Civil que “A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião.”, adquirindo-se a posse, nos termos do disposto no artº. 1263º do Cód. Civil, pela prática reiterada, com publicidade, de atos materiais correspondentes ao exercício do direito, ou pela tradição da coisa.

T. Como se decidiu no Acórdão das Relações do Porto de 02-10-1979, in Col. Jurisp. Tomo 4, pág. 1273 “a posse adquire-se pelo facto e pela intenção e define-se por dois elementos essenciais: o «corpus» na aquisição originária e a «traditio» na aquisição derivada- que se traduz na materialidade do facto; e o «animus», que se traduz na intenção de exercer o direito de propriedade”.

U. A posse decompõe-se, assim, em dois elementos, o «corpus» e o «animus»: O «corpus» traduz-se no poder de facto- arts. 1252.º, 1253.º do Cód. Civil - sobre a coisa, a influência que se exerce sobre a coisa.

V. E como se refere no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/10/2020, P.º. 339/18.5T8FAF.G1.S1, 1.ª seção, relatado pelo Sr. Conselheiro Jorge Dias, “Pode não ser uma influência direta, pois como refere o Prof. Oliveira Ascensão in “Direitos Reais” pág. 243 “a fruição não exige contacto material efetivo, mas quando muito, a possibilidade desse contacto”; refere ainda este Professor que há “corpus” enquanto a coisa estiver submetida à vontade do sujeito, de tal modo que este possa renovar a atuação material sobre ela, querendo. Sendo fáceis de constatar os atos objetivos da posse, ou seja, o corpus, o animus (intenção de agir do titular) é mais difícil de apreender e por isso a lei faz presumir que quem exercer os atos materiais da posse também os exercerá (em princípio) com intenção. O Ac. Da Rel. de Co. de 25-02-2014, no proc. nº 1350/11.6TBGRD.C1, refere que “O legislador – sempre sensato no âmbito dos direitos reais - por entender que a prova do elemento intelectual da posse é, por vezes, difícil, estabeleceu, no nº 2 do art.º 1252 do C. Civil, uma presunção no sentido de que se presume a posse naquele que exerce o poder de facto, sem prejuízo do nº 2 do art.º 1257 do mesmo diploma”. Ou seja, para facilitar ao possuidor a prova do “animus”, a lei estabelece no art. 1252, nº 2 do Cód. Civil, uma presunção: em caso de dúvida, presume-se a posse naquele que exerce o poder de facto. Isto é, a existência do “corpus” faz presumir a existência do “animus”.”.

W. Não podendo ter-se concluído, como se concluiu na sentença sob recurso, que não existia o animus por parte do Autor, porquanto - e sempre com o muito devido respeito por opinião contrária - tal conclusão não corresponde aos depoimentos prestados em audiência de julgamento. Por outro lado;

X. Como é sabido, a Lei n.º 108/97, de 16 de setembro, que alterou a redação do n.º 5 do art.º 1.º do Dec.-Lei n.º 195-A/76 e lhe aditou um n.º 6, ao regular a extinção da enfiteuse, veio prever determinadas situações que, a verificarem-se, permitem a presunção da aquisição pelo cultivador do domínio

útil por usucapião.

Y. Entendendo, de entre outros Mestres, o Sr. Prof. Menezes Cordeiro, que as alterações legislativas em causa visaram fazer funcionar a usucapião para além do que resultaria do seu regime normal. Passou-se, assim, a equiparar os arrendamentos de muito longa duração à enfiteuse, desde que tenha havido benfeitorias consideráveis, devidamente quantificadas. Dispensa-se qualquer inversão do título e o próprio animus emphyteutae.

Z. Mais referindo o mesmo ilustre professor, que “O Direito proíbe a enfiteuse. Mas não impede – nem pode impedir – que, no terreno, se reconstituam as situações de facto que, historicamente, lhe deram corpo”.

AA. Contudo, mesmo que se entenda que não se provou o negócio de compra e venda celebrado entre o pai do Autor e o Sr. EE – no que não se concede e só por mera cautela de patrocínio se admite – certo é que ficou amplamente provado que sobre o imóvel em causa existiu uma relação jurídica de enfiteuse, como resultou, nomeadamente, do depoimento do Réu marido e consta da sentença sob recurso.

BB. E, assim sendo, não podemos deixar de referir que como se decidiu, nomeadamente, no Acórdão de Relação de Évora de 13 dezembro 2011, Pº. N.º 129/07.4TBSTC, relatado pelo Sr. Desembargador Silva Rato, “O Decreto-Lei 195-A/76, de 16 de Março aboliu a enfiteuse, reunindo no enfiteuta ambos os domínios, o útil e o directo, ou seja, a propriedade plena. Para a aquisição da propriedade por força da entrada em vigor daquele Decreto-Lei, é necessário que exista uma relação de enfiteuse, sendo o adquirente o titular do domínio útil”.

CC. Tendo ficado provado que:

DD veio a falecer em .../.../2017, sucedendo-lhe como seu único e universal herdeiro o seu filho AA, o ora Autor.

O qual continuou a explorar a parcela de terreno, como o havia feito DD, seu pai;

Desde a divisão do “foro” concedido aos seus avós, DD passou a amanho e cultivar a parcela de terreno que lhe coubera.

Tendo procedido nos anos de 1982/1983 à plantação de sobreiros

Colhendo e fazendo seus os produtos de tais plantações;

O que sempre fez à vista de toda a gente;

Sem oposição de ninguém;

Sem interrupção e sem violência para quem quer que fosse.

DD. É prova bastante para se considerar estarmos perante um contrato verbal de enfiteuse sobre a parcela de terreno em apreço.

EE. E mesmo que tal contrato não tenha obedecido à exigência legal, de estar vertido em escritura pública (art.º 1655º do Cód. Civ. de 1867), e ser

considerado nulo, certo é que tal nulidade não obsta a que a enfiteuse se tenha constituído por usucapião, nos termos do art.º 1498º do Cód. Civil.

FF. Porquanto basta para tal que o foreiro, enquanto possuidor do domínio útil, tenha perdurado essa sua posse pelo prazo de vinte anos, o que manifestamente aconteceu no caso “sub judice”:

GG. Devendo, assim, ser reconhecido ao A. enquanto, sucessor do foreiro, aquisição, por usucapião, do domínio útil sobre a parcela de terreno em apreço e, conseqüentemente, por força do disposto no art.º 1º do Decreto-Lei n.º 195-A/76, de 16 de março, ope legis, a propriedade plena sobre a dita parcela de terreno.

HH. Não podendo os factos dados como provados e não provados (com as alterações objeto do presente recurso) levar à conclusão extraída pela Mª. Juíz “a quo” por incorreta aplicação das normas legais aplicáveis ao caso em apreço.

II. Na sentença recorrida foi mal aplicado e/ou interpretado, sem excluir, o disposto nos artigos 1288º, 1290º, 1287º, 1263º, 1252º, 1253º 1655º, 1867º e 1253º do Código Civil, artº. 5º do DL nº 195-A/76.”

6. Não foram apresentadas contra-alegações.

7. Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - Questões a Decidir

1. O objeto do recurso está delimitado pelas conclusões da apelação, não sendo objeto de apreciação questões novas suscitadas em alegações, exceção feita para as questões de conhecimento oficioso (artigos 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1 do Código de Processo Civil).

Não se encontra também o Tribunal *ad quem* obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes, sendo livre na interpretação e aplicação do direito (artigo 5.º, n.º 3 do Código de Processo Civil).

Assim, no caso em apreço cumpre decidir:

a) a impugnação da decisão de facto;

b) a reapreciação jurídica da causa.

III - Fundamentação de Facto

1. O Tribunal *a quo* julgou provados os seguintes factos:

“A) Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Santiago do Cacém sob o nº. ... da freguesia de S. Domingos o prédio rústico denominado “...”, com a área de 6,22500 hectares, situado na União das Freguesias de São Domingos e Vale de Água, concelho de Santiago do Cacém, inscrito na respectiva matriz cadastral sob o artigo

B) Prédio esse que se encontra registado a favor dos Réus nos termos da Ap. 2176 de 2020/01/09.

C) Por o haverem adquirido a KK, LL ou TT, MM, NN, OO, PP, QQ, RR e SS.

D) DD veio a falecer em .../.../2017, sucedendo-lhe como seu único e universal herdeiro o seu filho AA, o ora Autor.

E) O qual continuou a explorar a parcela de terreno, como o havia feito DD, seu pai;

F) Em meados de Junho de 2022, os Réus mandaram proceder à extracção de cortiça nos sobreiros plantados pelo Autor e seu falecido pai na parcela de terreno.

G) Sem do facto darem qualquer conhecimento ou explicação ao Autor;

H) Situação que desde nunca havia acontecido.

I) Desde a divisão do “foro” concedido aos seus avós, DD passou a amanho e cultivar a parcela de terreno que lhe coubera.

J) Tendo procedido nos anos de 1982/1983 à plantação de sobreiros

K) Colhendo e fazendo seus os produtos de tais plantações;

L) O que sempre fez à vista de toda a gente;

M) Sem oposição de ninguém;

N) Sem interrupção e sem violência para quem quer que fosse.

O) O Sr. EE foi, até à data do seu falecimento, considerado o único proprietário do prédio rústico identificado em A).

P) Tendo sido adquirido por sucessão pelos seus filhos KK, LL, MM, NN, OO, PP, QQ, RR e SS, aquisição registada pela Ap. 2 de 1990/07/23.

Q) O prédio rústico era ocupado pelo pai do Autor e por outros, designadamente familiares do Autor e da Ré mulher, que sempre reconheceram o direito de propriedade do Sr. EE, retirando da terra frutos, e, numa primeira fase, entregando parte desses frutos ao proprietário, nomeadamente cereais;

R) Ao longo dos anos, foi abordada, primeiro, pelo Sr. EE, depois pelos herdeiros, para adquirir todo o terreno, incluindo a parte ocupada pelo Autor;

S) De todas as vezes que a mãe da Ré e a própria Ré falaram com o pai do Autor para se regularizar a situação das terras, ou seja, adquirir o prédio ao seu proprietário, este não manifestou qualquer intenção de ter a situação

regularizada e em nenhum momento transmitiu ter efectuado a compra.

T) Todos quantos ocupavam parcelas do referido prédio, tiveram ao longo do tempo, a plena consciência de que o terreno tinha um único dono, o Sr. EE, e, posteriormente, os seus herdeiros;

U) As pessoas sabiam e conheciam quem era o dono e proprietário das parcelas ocupadas e sabiam que o dono/proprietário permitia a ocupação das mesmas;

V) Em Abril de 2018, foi a Ré contactada pelos proprietários do prédio, no sentido de se manifestar quanto à sua intenção, ou dos seus familiares, ocupantes do mesmo, de proceder à sua aquisição, sob pena de intentarem a competente acção de reivindicação;

W) Todos manifestaram, expressamente, que não tinham interesse na aquisição, à excepção do Autor que simplesmente não se manifestou;

X) Em 22 de Março de 2021, imediatamente após a aquisição do prédio pelos Réus, foi remetido ao Autor uma comunicação dando conta de tal facto e da pretensão que estes tinham de vedar a propriedade;

Y) Nunca o Autor se manifestou, tendo ignorado tal informação.”

2. E não provados os seguintes factos:

“1) Em data que não pode precisar, mas seguramente que entre os anos de 1979 e 1980, DD, pai do ora Autor, por negócio verbal de compra e venda adquiriu a EE, à data proprietário do prédio rústico identificado em A), uma parcela de terreno com a área de 1,72090 hectares, composta por montado de sobro, a confrontar atualmente pelo Norte com o caminho público (que liga S. Domingos a Foros da Casa Nova), pelo Sul com Socel – Sociedade Industrial de Celuloses, S.A., pelo Nascente com “Monte do Pinheiro” e pelo Poente com BB e caminho público.

2) A partir de pelo menos os anos de 1979/1980, o mencionado DD, passou a considerar-se e a comportar-se como se fosse ele o único dono e senhor da parcela de terreno em questão, com exclusão de outrem;

3) Condicionando o acesso a toda a gente à referida parcela, bem como a sua permanência na mesma à sua prévia e expressa autorização;

4) E também desde então DD não mais permitiu a ninguém a utilização da referida parcela de terreno, fosse para que fim fosse.

5) Na convicção de ser ele, com exclusão de outrem, o dono da parcela de terreno em questão.

6) Convicção que, aliás, nunca foi contrariada por ninguém, antes aceite pacificamente pelo comum das pessoas, nomeadamente por EE e, posteriormente, pelos seus herdeiros.

7) Desde pelo menos os anos de 1979/1980 que todas as pessoas passaram a encarar e considerar DD como dono, com exclusão de outrem, da aludida parcela de terreno;

8) Como era do conhecimento da Ré, uma vez que as suas irmãs e primos se igualmente se julgavam donos das parcelas de terreno confinantes com a parcela identificada em 1).

9) A mãe da Ré foi, de entre todos, a única a viver no prédio rústico, numa habitação por ela reconstruída;

10) Todos os rendeiros, inclusive a mãe da Ré, plantaram árvores nas parcelas por si ocupadas, sem que, por esse facto, alguma vez se tenham arrogado de algum direito sobre a terra”.

3. No n.º 1 do artigo 662.º do Código de Processo Civil, norma atinente à “*modificabilidade da decisão de facto*”, prescreve-se 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.*”

E no artigo 640.º do Código de Processo Civil, sob a epígrafe “*ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto*”, estabelece-se que:

“1 - 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.

2 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas 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;

b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.”

A ideia fundamental que se extrai da norma transcrita é a de que deve o recorrente delimitar de forma clara o objeto do recurso, identificando os segmentos da decisão de facto que pretende impugnar e os meios de prova que impõem decisão diversa.

A razão desta exigência encontra-se na circunstância dos recursos se destinarem à reapreciação das decisões proferidas em 1ª instância e não à prolação de uma decisão inteiramente nova (entre outros, os Acórdãos do

Tribunal da Relação de Guimarães de 28.06.2018 (Jorge Teixeira), Processo n.º 123/11.0TBCBT.G1, e do Tribunal da Relação do Porto de 08.03.2021 (Fátima Andrade), Processo n.º 16/19.3T8PRD.P1, ambos in <http://www.dgsi.pt/>).

Constata-se que o Recorrente indicou os pontos de facto de cuja decisão discorda, bem como os meios de prova que, no seu entendimento, impõem decisão diversa, apontando ainda a decisão que se lhe afigura que seria a mais correta em face desses meios de prova.

Importa ainda assinalar que, por força do atual regime de recursos compete ao Tribunal da Relação apreciar a prova sindicada pelo recorrente, de acordo com as regras legais pertinentes, em ordem a formar a sua própria convicção, *“por isso, a Relação poderá e deverá modificar a decisão da matéria de facto se e quando puder extrair dos meios de prova, com ponderação de todas as circunstâncias e sem ocultar também a livre apreciação da prova, um resultado diferente que seja racionalmente sustentado.”* (Abrantes Geraldês, *Recursos em Processo Civil*, 7ª ed., Coimbra, 2022, p. 348).

Não se trata, no entanto, de um poder de modificação irrestrito, precisamente porque não se visa proferir uma decisão inteiramente nova, mas apenas de reapreciar a decisão proferida pela 1ª Instância, assim, *“se a Relação, procedendo à reapreciação dos meios de prova postos à disposição do Tribunal a quo, conseguir formar, relativamente aos concretos pontos impugnados, a convicção acerca da existência de erro, deve proceder à correspondente modificação da decisão.”* (Abrantes Geraldês, *ob. cit.*, p. 350).

No mesmo sentido se decidiu no Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 02.11.2017 (Maria João Matos) (Processo n.º 501/12.8TBCBC.G1, in <http://www.dgsi.pt/>) que:

“I. O uso, pela Relação, dos poderes de alteração da decisão da 1ª Instância sobre a matéria de facto só deve ser usado quando seja possível, com a necessária segurança, concluir pela existência de erro de apreciação relativamente a concretos pontos de facto impugnados, nomeadamente por os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida, imporem uma conclusão diferente (prevalecendo, em caso contrário, os princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova).”

4. Passamos à impugnação da decisão de facto.

- Factos provados sob O), P), Q), R), S), T) e U) e Factos não provados sob 2. a 8.

Pretende o A. que os factos provados aludidos sejam julgados não provados e que os factos não provados aludidos sejam julgados provados, indicando, em suporte da impugnação, os depoimentos das testemunhas GG, HH e II.

A factualidade exposta é simétrica, tendo sido julgado provado que o pai do A. e o A. nunca se julgaram proprietários da parcela de terreno em causa e tendo sido julgado não provado que o pai do A. tenha comprado a referida parcela de terreno.

O Tribunal *a quo* motivou a decisão nos seguintes termos:

“Em largas pinceladas (que iremos afinando consoante a necessidade) podemos dizer que a prova testemunhal, independentemente da parte que a apresentou, não foi contraditória ou antagónica, antes convergindo toda no mesmo sentido.

Resultou assim pacificamente que o prédio adquirido pelos Réus aos herdeiros de EE (que integra a parcela que o Autor pretende usucapir) era um foro antigo concedido aos avós do Autor e dos Réus, que aqueles dividiram por 4 dos seis filhos que tiveram (julgando as testemunhas que aos restantes filhos terão sido atribuídos direitos noutros locais): o “Ti UU” (pai da testemunha VV), à “Ti Ana” e finalmente, ao pai do Autor DD e à mãe dos Réus. As testemunhas recordavam-se ainda do feitor do proprietário ir uma vez por ano cobrar as rendas que eram pagas em espécie (trigo, etc), rendas estas que após o 25 de Abril deixaram de ser pagas.

E que desde então, cada qual usou a sua parcela, que nunca estiveram vedadas (ainda hoje a parcela que o Autor pretende usucapir não se encontra vedada), até porque são atravessadas por um caminho como resulta claramente da planta de localização junta pelo Autor com a petição inicial.

Resultou igualmente pacífico – inclusive admitido pela Ré – que foi o pai do Autor quem semeou os sobreiros mais novos que existem na mencionada parcela. Sempre lá existiram uns quantos mais antigos (15/16) mas os mais novos e alinhados foram colocados pelo pai do Autor, que cuidada dos mesmos e deles retirava a cortiça.

E resultou igualmente pacífico que ninguém se considerava proprietário da terra, bem sabendo que utilizam e ocupavam terras alheias, razão pela qual nunca se consideraram proprietários. Perpassou claramente esta noção do depoimento de WW (filha do Ti UU), assim como das declarações de CC, que embora parte, nos pareceu espontâneo e credível (ao contrário do seu cônjuge Ré) e que referiu que a sogra (mãe da Ré XX) e a “Ti Ana” queriam comprar, mas o irmão DD (pai do Autor) não se juntava a elas. Ora, só quer comprar, quem sabe não ser proprietário. E, também o sabiam DD e o Réu, que para usucapir, vêm invocar uma compra verbal justamente ao proprietário EE.

E, ultrapassado tudo o que foi pacífico, importa agora atentar no que se provou quanto à invocada compra feita pelo pai do Autor a EE, que o Autor alicerçou essencialmente nos depoimentos das 3 testemunhas que indicou: YY, ZZ e AAA.

YY (nascido em 1958) sempre ouviu dizer o terreno pertencia à família da Ré XX que depois a dividiram entre si (um bocado para cada um), tendo o pai do Autor ficado com uma parcela onde plantou sobreiros que a testemunha conhece bem. Como tinha existido uma divisão de terreno entre os herdeiros, pensava e ouvia dizer que aquele pedaço era do pai do Autor. Os outros pedaços eram dos outros irmãos. Aquilo era um foro. A conversa (o que se ouvia) é que cada um dos herdeiros tinha um pedaço.

ZZ (nascido em 1963) referiu que pai do Autor tratava de um terreno que era dele. “Acho que era dono... não sei... ele cultivava aquilo. Ouvi falar que aquilo era do EE. Depois não sei mais nada”.

AAA. Aquilo era foro. Ouviu dizer que o pai do Autor queria comprar aquilo ao EE quando plantou os sobreiros, logo a seguir ao 25 de Abril. O pai do Autor queria comprar, mas não sei se comprou ou não

E, atento tudo o que pacificamente se provou e a natureza tendencialmente perpétua dos foros, as perguntas de quem era considerado dono, revelaram-se absolutamente despiciendas e irrelevantes para nós. E igualmente, aqui chegados, fácil é concluir que sobre a pretensa aquisição verbal da parcela de terreno ao seu proprietário EE lança rigorosamente nenhuma prova foi feita.

E neste conspecto, importa ainda salientar alguns aspectos sobre o iter da aquisição que corroboram a ideia da inexistência da dita aquisição verbal: conforme a Ré XX explicou, foi abordada pelos herdeiros de EE no sentido de esclarecer se alguém pretendia adquirir o prédio sob pena de reivindicarem o

mesmo. E esta mesma abordagem mostra-se documentada nos emails juntos pela Ré como doc. 3.

E a Ré foi auscultar a família: fê-lo a VV que lhe respondeu nos termos em que o fez em Tribunal: que nunca considerou aquilo dela e fê-lo a um “primo BBB” onde referiu “o meu primo AA se possível que dê ideia”.

E, conforme referiu a Ré, em momento algum o Autor veio esclarecer que já tinha comprado a parcela de terreno que explorava há anos. Acresce que uma compra e venda se traduz num negócio oneroso, sendo que nem o Autor invoca o seu valor e muito menos qualquer pagamento de preço. Deste modo, ainda que faltasse a escritura que a comprovasse, parece-nos que sempre haveria um documento ou, no mínimo, o comprovativo do pagamento do correspondente valor. As pessoas da época podiam ser simples, algumas até iletradas mas não eram ignorantes principalmente no que respeita a terras.

A verdade é que sobre a compra e venda invocada nenhuma prova foi efectuada.”

Ora, nos excertos dos respetivos depoimentos transcritos nas alegações de recurso, as testemunhas indicadas pelo A. respondem à questão de saber quem era considerado o dono da parcela de terreno em causa, apontando como tal o pai do A. ou este.

Contudo, quanto à alegada compra e venda, percorrendo aqueles excertos, verificamos que as testemunhas não fazem afirmações seguras e convictas, antes expõem o seu estado de dúvida sobre o que estão a dizer: “Penso que vendeu a estes herdeiros, o senhor” (testemunha YY); “se calhar comprou, não sei” (testemunha ZZ); “ouvi dizer que ele queria comprar aquilo ao EE (...) agora se comprou, se não comprou, não sei” (testemunha AAA).

Por outro lado, tais depoimentos são completamente omissos quanto aos pormenores, o que está em consonância com a aludida falta de segurança e convicção relativamente ao negócio de que as testemunhas tinham alegadamente ouvido falar.

Sublinhe-se que os pormenores não são, de todo, um aspeto despiciendo, ao contrário do que sustenta o A., porquanto é do conhecimento geral que uma compra e venda é um negócio que envolve necessariamente o pagamento de um preço, sendo esta onerosidade que caracteriza a transferência de propriedade do bem por esta via, porém, não foi feita qualquer referência ao preço na audiência, como sublinha o Tribunal *a quo*.

Assim, a mera afirmação, pelas testemunhas indicadas, de que consideravam o pai do A. ou este o dono do terreno não pode, em singelo, ser julgada suficiente para se ter como provada a alegada compra e venda.

Com efeito, a verosimilhança de uma afirmação radica na sua coerência interna, pelo que se as testemunhas não sabem se o pai do A. comprou o terreno, fica desprovida de suporte a sua declaração de que o pai do A. ou este são os seus donos.

Assinala-se ainda que na motivação o Tribunal *a quo* enuncia as razões que presidiram à decisão de facto de forma exaustiva, efetuando a análise crítica e conjugada dos depoimentos produzidos em audiência de uma forma que se apresenta lógica e coerente.

Em face do exposto, deve manter-se inalterada a decisão de facto.

IV - Fundamentação de direito

1. No caso em apreço pretende o A. que lhe seja reconhecida a titularidade do direito de propriedade sobre uma parcela de terreno, invocando como causa de aquisição a usucapião, e alegando que a situação em causa teve a sua origem num contrato de compra e venda verbal.

A ação foi julgada improcedente.

No presente recurso, o A. requereu a revogação da sentença, impugnando a decisão de facto e advogando que mesmo que se entenda não ter ficado provado o contrato de compra e venda verbal por si alegado, atendendo a que ficou provado que sobre o imóvel em discussão nos autos existiu uma relação de enfiteuse, deve reconhecer-se ao A. a aquisição da titularidade do domínio útil sobre a parcela, com fundamento em usucapião.

Em face do exposto, apesar de ter sido julgada improcedente a impugnação da decisão de facto, deve ser apreciada a argumentação aduzida nas alegações com respeito ao enquadramento jurídico da causa.

2. Na petição inicial o A. não aludiu à figura da enfiteuse, nem descreveu quaisquer factos que possam a ela ser reconduzidos, assim como não formulou qualquer pedido relacionado com a enfiteuse.

Também os RR. nada disseram na contestação sobre esta figura, tendo apenas feito menção a “*rendeiros*” no artigo 7º, o que, todavia, não equivale a enfiteuta, como se afirmou no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30.10.2014 (João Bernardo) (Processo n.º 5658/07.7TBALM.L2.S1, in <http://www.dgsi.pt/>): “O sentido de que “*rendeiro*” equivale ou pode equivaler a

“enfiteuta” não tem correspondência no n.º 3 do artigo 1491.º do Código Civil, nem tradição na nossa linguagem jurídica.”

Ora, a conformação objetiva de uma ação radica no pedido e na causa de pedir, os quais devem articular-se entre si de modo coerente e consequente, quer dizer, os factos descritos na petição inicial devem, à luz das normas jurídicas aí invocadas, conduzir ao resultado pretendido pelo autor (artigo 581.º, n.ºs 3 e 4, 1ª parte do Código de Processo Civil).

Nas ações reais, a causa de pedir é o facto jurídico de que deriva o direito real (artigo 581.º, n.º 4, 1ª parte do Código de Processo Civil).

Por outro lado, o princípio vigente é o de que o pedido e a causa de pedir permanecem estáveis no decurso da ação, ressalvada a possibilidade da sua alteração ou modificação nos restritos moldes previstos nos artigos 264.º a 265.º do Código de Processo Civil.

Sublinha-se ainda que a diferente qualificação jurídica dos factos alegados pelas partes, autorizada ao juiz pelo artigo 5.º, n.º 3 do Código de Processo Civil, se distingue da alteração ou modificação da causa de pedir, pois ali o Tribunal mantém-se dentro do universo factual desenhado pelas partes.

Sem prejuízo de todo o exposto, tem-se entendido que *“A causa de pedir expressamente invocada pode não excluir uma outra, que por interpretação do petitório se possa julgar compreendida no mesmo, num entendimento passível de corresponder ao sentido que seja permitido atribuir à indicação feita, desde que o sentido achado possa valer de acordo com as regras gerais da interpretação das declarações de vontade.”* (Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27.10.2009 (Ana Resende), Processo n.º 94/1997.L1-7, in <http://www.dgsi.pt/>).

Volvendo ao caso dos autos, constata-se que não foi requerida pelo A. a alteração ou modificação da causa de pedir, pelo que devemos ter como causa de pedir unicamente aquela que se encontra descrita na petição inicial, isto é, a aquisição do direito de propriedade por usucapião, com origem num contrato de compra e venda verbal.

Este direito de propriedade corresponde, assim, à figura prevista no artigo 1305.º do Código Civil.

Ora, a usucapião assenta na posse (artigo 1287.º do Código Civil), sendo pacífico que o Código Civil consagrou uma conceção subjetiva da posse, exigindo, para além do *corpus* – domínio de facto sobre a coisa traduzida no exercício efetivo de poderes materiais sobre ela ou na possibilidade física desse exercício, o *animus* – intenção de exercer, como seu titular, um direito real sobre a coisa e não um mero poder de facto sobre ela (artigo 1251.º do Código Civil; Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª ed., Coimbra, 1987, p. 5).

Por outro lado, diz-se não titulada a posse se não for fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico, não se presumindo a existência de título (artigo 1259.º do Código Civil), pelo que não é titulada a posse fundada em negócio jurídico inválido por vício de forma (Armando Triunfante, *Comentário ao Código civil: direito das coisas*, coord. de Henrique Sousa Antunes, Lisboa, 2021, p. 41).

Deste modo, quando o A. reporta o início da alegada posse à celebração de um contrato idóneo à aquisição do direito de propriedade sobre a parcela, ainda que formalmente inválido (artigos 874.º e 875.º do Código Civil), está a afirmar que subjacente ao comportamento do seu pai e ao seu está a convicção de serem proprietários, convicção esta que radica naquele contrato.

Por último, como decorre de todo o exposto, não pode considerar-se que a enfiteuse esteja comportada na causa de pedir descrita na petição inicial.

3. Todavia, na fundamentação de facto da sentença consignou-se no facto provado I), que não foi impugnado no recurso, que *“Desde a divisão do “foro” concedido aos seus avós, DD passou a amanho e cultivar a parcela de terreno que lhe coubera”*.

E na fundamentação de direito da sentença abordou-se o tema da enfiteuse, no âmbito da discussão sobre a existência de posse, tendo sido, então, aduzido o seguinte, após considerações gerais sobre a usucapião: *“(...) constatamos que o Autor funda o seu pedido - e em especial, atentas as considerações que tecemos quanto ao animus - numa compra e venda verbal da parcela de terreno que pretende usucapir. Com efeito, alegou o Autor que o seu pai comprou - verbalmente - a EE, o legítimo proprietário do terreno, a mencionada parcela. Compra e venda que não logrou comprovar.*

Pelo contrário, provou-se a existência de um foro antigo concedido ao que foi possível apurar, aos avós do Autor e da Ré mulher.

Tal foro, foi dividido em quatro parcelas, cabendo o domínio de cada uma das parcelas a um dos quatro filhos os primitivos foreiros (enfiteuta sou rendeiros) que as passaram a explorar, sendo um deles o pai do Autor.

Provou-se assim que o pai do Autor explora a parcela que o Autor agora pretende usucapir, seguramente há mais de 50 anos (atentas as referências efectuadas ao pós 25 de Abril).

Contudo, igualmente se provou que quer o pai do Autor quer os restantes familiares sempre reconheceram o direito de propriedade a EE, a quem entregavam parte dos frutos da exploração, nomeadamente cereais.

E provou-se, a confirmar a falta de animus que a família chegou a ser abordada para adquirir o direito de propriedade, o que nunca foi conseguido face à falta de consenso, até à data em que os Réus adquiriram o prédio.

Deste modo, embora tenha ficado provado a existência de uma utilização da parcela de terreno de forma pública, pacífica e de boa-fé, provou-se igualmente que a mesma ocorria por mera tolerância dos seus proprietários, ao abrigo de um regime jurídico há muito extinto e provavelmente face às complicações que o mesmo gerou, características manifestamente insuficientes para fundar a aquisição por usucapião, atenta a precariedade (entendida como detenção) da posse exercida.

E a utilização/ocupação só consubstancia uma posse boa para usucapião quando revestida de corpus, mas também de animus que no caso, inexistia e que o Autor bem sabia que inexistia porque teve necessidade de o fundamentar na compra e venda que não provou.”

Desde logo, há conclusões vertidas na fundamentação de direito que não encontram respaldo na matéria de facto provada, pois, não foi julgado provado que o avô do A. tenha dividido o “foro” por quatro filhos, nem foi julgado provado que a exploração da parcela ocorra há mais de cinquenta anos.

Apenas está provado que o pai do A. passou a explorar a parcela que lhe coube, na sequência da divisão do “foro” (facto provado I)), e que em 1982/1983 essa exploração já ocorria, na medida em que o pai do A. procedeu em tal data à plantação de sobreiros (facto provado J)).

Importa acentuar que só os factos que constam da decisão de facto constituem o esteio da decisão final, pelo que os factos aludidos dentro da motivação da decisão de facto, com a finalidade de sustentar essa decisão, como sucede com as afirmações das testemunhas inquiridas em audiência, esgotam a sua função na motivação, não podendo ser extrapolados para a fundamentação de direito da sentença.

Neste sentido, afirma-se no n.º 3 do artigo 607.º do Código de Processo Civil, que na fundamentação da sentença deve o juiz *“discriminar os factos que considera provados e indicar as normas jurídicas correspondentes, concluindo pela decisão final”*.

Por outro lado, apesar de se ter inscrito, entre aspas, a palavra “foro” na decisão de facto, no aludido facto provado I), esta palavra é insuficiente para a conclusão afirmada na fundamentação de direito no sentido de que existiu uma enfiteuse.

4. Com efeito, a enfiteuse esteve prevista nos artigos 1653.º e segs. do Código Civil de 1867 e nos artigos 1491.º e segs. do Código Civil de 1966.

Consignava-se naquele artigo 1653.º do Código Civil de 1867 que *“Dá-se o contrato de empraçamento, aforamento ou enfiteuse, quando o proprietário de qualquer prédio transfere o seu domínio útil para outra pessoa, obrigando-se esta a pagar-lhe anualmente certa pensão determinada, a que se chama foro ou cânon”*.

E ficou inscrito no artigo 1491.º do Código Civil de 1966:

“1. Tem o nome de emprazamento, aforamento ou enfiteuse o desmembramento do direito de propriedade em dois domínios, denominados direto e útil.

2. O prédio sujeito ao regime enfiteutico pode ser rústico ou urbano e tem o nome de prazo.

3. Ao titular do domínio direto dá-se o nome de senhorio; ao titular do domínio útil, o de foreiro ou enfiteuta.”

Nos termos dos artigos 1499.º e 1501.º do Código Civil de 1966, respetivamente, eram os seguintes os principais direitos do titular do domínio direto e do titular do domínio útil:

- direitos do senhorio: receber anualmente o foro (prestação em dinheiro ou géneros, quando se tratasse de prédios rústicos, ou em dinheiro, quando se tratasse de prédios urbanos); alienar e onerar o seu domínio, por ato entre vivos ou por morte;

- direitos do enfiteuta: usar e fruir o prédio como coisa sua; alienar e onerar o seu domínio, por ato entre vivos ou por morte; remir o foro, quando a enfiteuse tivesse mais de 40 anos de duração (Rui Pinto Duarte, *Curso de Direitos Reais*, 4ª ed., Lisboa, 2020, p. 364).

Assim, conclui Oliveira Ascensão (*Direitos Reais*, Lisboa, 1978, p. 483) que “o domínio útil é um direito de gozo, tendencialmente perpétuo; o domínio directo, que em geral cabe a quem era o antigo proprietário pleno, tem a sua principal manifestação na faculdade de perceber um ónus real, o foro.”

Deste modo, quer o domínio útil, quer o domínio direto, constituíam direitos reais (cuja natureza se debatia, como explicam Oliveira Ascensão, *idem*, pp. 491-494, e Rui Pinto Duarte, *ibidem*).

A consagração legal da perpetuidade como característica essencial da enfiteuse, tanto no Código Civil de 1867 (artigo 1654.º, 1ª parte), como no Código Civil de 1966 (artigo 1492.º, n.º 1), determinou o afastamento da enfiteuse temporária e constituiu critério operativo da distinção relativamente ao arrendamento (Pires de Lima e Antunes Varela, *idem*, p. 692).

Assim, estabeleceu-se na 2ª parte do artigo 1654.º do Código Civil de 1867 que *“Os contratos, que forem celebrados com o nome e forma de enfiteuse, mas estipulados por tempo limitado, serão tidos como arrendamento, e como tais, regulados pela legislação respetiva”*.

E consignou-se no n.º 2 do artigo 1492.º do Código Civil de 1966 que *“Os contratos que forem celebrados com o nome de emprazamento, aforamento ou enfiteuse, mas estipulados por tempo limitado, são tidos como arrendamentos.”*

A este propósito referem Pires de Lima e Antunes Varela (*ibidem*) que se entendeu que *“a perpetuidade, constituindo um índice seguro do desmembramento da propriedade e do carácter real do direito enfiteutico, deve ser aproveitada no comércio jurídico como um sinal característico do emprazamento. Assim se facilitará a distinção entre o aforamento, de um lado, e o arrendamento (a curto ou a longo prazo)”*.

A conversão *ope legis* da enfiteuse temporária em arrendamento consubstancia uma norma imperativa (*ibidem*).

Note-se ainda que a faculdade legal de remição do foro, prevista nos artigos 1511.º e 1512.º do Código Civil de 1966, apesar de ressalvada no n.º 1 do artigo 1492.º do mesmo diploma legal, não constitui um desvio à proibição da enfiteuse temporária, na medida em que essa remição, isto é, a aquisição do domínio direto, por parte do titular do domínio útil, dependia do pagamento de um preço e se encontrava exclusivamente na disponibilidade do enfiteuta (*ibidem*).

Por outro lado, nos termos do artigo 1653.º do Código Civil de 1867, a usucapião apenas podia ser constituída por contrato, e no artigo 1497.º do Código Civil de 1966 estabeleceu-se que a enfiteuse podia ser constituída por contrato, testamento ou usucapião, especificando-se no artigo 1498.º deste último diploma legal que a constituição da enfiteuse por usucapião pode ter lugar pela aquisição do domínio direto ou do domínio útil.

Os pressupostos da aquisição do domínio útil devem ser alegados e provados por quem invoca a titularidade deste direito, por representarem factos constitutivos do direito (artigo 342.º, n.º 1 do Código Civil), sendo certo que tais pressupostos, quando esteja em causa a usucapião, se reportam a este instituto, pelo que o *animus* relevante para este efeito corresponde especificamente à convicção de se ser titular do domínio útil.

Neste sentido, afirmou-se no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23.06.2016 (Maria da Graça Trigo) (Processo n.º 4753/07.7TBALM.L2.S1, in <http://www.dgsi.pt/>) que:

“I - A enfiteuse, que consistia no desmembramento do direito de propriedade em dois domínios (directo e útil), distinguia-se do arrendamento quer em virtude da sua natureza perpétua, quer por se tratar de um direito real – arts. 1491.º, n.º 1, e 1492.º, n.º 1, do CC de 1966.

II - Em consequência, os dois direitos, quando incidentes sobre a mesma coisa, eram incompatíveis: não se podia ser, simultaneamente, enfiteuta e arrendatário, nem tais direitos podiam ser exercidos em alternativa; ou se tinha uma qualidade ou se tinha outra.

III - A enfiteuse podia ser constituída por contrato, testamento ou usucapião - art. 1497.º do CC.

IV - A declaração da constituição da enfiteuse por contrato pressupõe a alegação e prova - cujo ónus recai sobre os autores - do carácter de perpetuidade da relação contratual invocada por estar em causa um facto constitutivo do seu direito - art. 342.º, n.º 1, do CC.

V - Tendo apenas ficado provada a existência de uma relação contratual anual, que se foi renovando sucessivamente, o facto de tal relação (consistente na exploração e cultivo de duas parcelas de um prédio mediante o pagamento de uma quantia) durar há mais de 100 anos não é suficiente para se concluir que a mesma foi feita para vigorar em termos de perpetuidade, isto é, sem limitação temporal.

VI - De acordo com o entendimento commumente aceite, a posse é constituída por dois elementos: o corpus (que corresponde ao poder de facto sobre a coisa) e o animus (que corresponde à intenção de agir como titular do direito real em causa) - art. 1287.º e ss. do CC.

VII - Não sendo os factos provados susceptíveis de integrar, por si só, o corpus correspondente ao domínio útil da enfiteuse - por poderem igualmente corresponder a outro direito real ou a um direito pessoal de gozo, próprio do arrendatário ou do comodatário - sem que a situação possa ser esclarecida por recurso ao elemento subjectivo por também não terem sido alegados, nem provados, factos que permitam integrar o animus de enfiteutas -, faltam os

pressupostos necessários à aquisição da enfiteuse por usucapião à luz do regime do Código Civil de 1966.”

Ora, compulsada a decisão de facto, verificamos que dela não consta quando se iniciou a exploração do prédio e de que modo isso sucedeu, concretamente, se foi feito um contrato com o proprietário e quais os termos desse contrato, incluindo o respetivo prazo, ou se foi feito um testamento e em que moldes, sendo que nada foi alegado nos autos a este respeito, como se disse acima.

Acresce que também nada consta da decisão de facto que permita reconduzir a atuação do pai do A. e deste, do ponto de vista subjetivo, à figura da enfiteuse, não se mostrando provado que tenham agido com a convicção de serem titulares do domínio útil, reiterando-se que também nada foi alegado a este propósito nos autos.

A decisão de facto não consente, pois, que dela se extraia a conclusão de que se constituiu uma situação de enfiteuse a favor do pai do A. ou deste.

5. Em cumprimento da imposição contida no artigo 101.º, n.º 2 da Constituição de 1976, a enfiteuse sobre prédios rústicos foi abolida pelo Decreto-Lei n.º 195-A/76, de 16.03, o qual operou a transferência do domínio direto para os titulares do domínio útil, o mesmo tendo feito o Decreto-Lei n.º 233/76, de 02.04, relativamente aos prédios urbanos.

Posteriormente, o Decreto-Lei n.º 11/87, de 24.06, aditou ao artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 195-A/76, o seguinte:

“4 - No caso de não haver registo anterior nem contrato escrito, o registo de enfiteuse poderá fazer-se com base em usucapião reconhecida mediante justificação notarial ou judicial.

5 - Considera-se que a enfiteuse se constitui por usucapião se quem alegar a titularidade do domínio útil provar por qualquer modo:

a) Que em 16 de Março de 1976 tinham decorrido os prazos de usucapião previstos na lei civil;

b) Que pagava uma prestação anual ao senhorio;

c) Que as benfeitorias realizadas pelo interessado, contitular ou seus antecessores na posse do prédio ou parcela foram feitas na convicção de exercer direito próprio como enfiteuta;

d) Que as benfeitorias, à data da interposição da acção, têm um valor de, pelo menos, metade do valor da terra no estado de inculta, sem atender à sua virtual aptidão para a urbanização ou outros fins não agrícolas.”

Finalmente, a Lei n.º 108/97, de 16.09, alterou o n.º 5 acima citado, dele passando a constar o seguinte:

“5 - Considera-se que a enfiteuse se constituiu por usucapião se:

“a) Desde, pelo menos, 15 de Março de 1946 até à extinção da enfiteuse o prédio rústico, ou a sua parcela, foi cultivado por quem não era proprietário com a obrigação para o cultivador de pagamento de uma prestação anual ao senhorio;

b) Tiverem sido feitas pelo cultivador ou seus antecessores no prédio ou sua parcela benfeitorias, mesmo que depois de 16 de Março de 1976, de valor igual ou superior a, pelo menos, metade do valor do prédio ou da parcela, considerados no estado de incultos e sem atender a eventual aptidão para urbanização ou outros fins não agrícolas.”

Destes diplomas retira-se que deixou de poder ser invocado o regime da enfiteuse *qua tale* para legitimar a ocupação e exploração futura de um imóvel, permitindo-se tão somente o reconhecimento de que tinha existido uma situação de enfiteuse anteriormente à abolição de tal regime.

Por outro lado, o reconhecimento da aquisição da titularidade do domínio útil, por usucapião, nos termos da redação final do n.º 5 do artigo 1.º ora transcrito, depende da verificação dos factos aí aludidos, cuja alegação e prova incumbem a quem pretender prevalecer-se desta solução legal (artigo 342.º, n.º 1 do Código Civil), conforme se explica no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12.03.2015 (Gregório Silva Jesus) (Processo n.º 4583/07.6TBALM.L2.S1, in www.stj.pt/), que acompanhou a posição de Gomes Canotilho e Vassalo Abreu a este respeito, afastando a posição de Menezes Cordeiro:

“(...) para o Prof. Menezes Cordeiro face às alterações ao DL n.º 195-A/76 resultantes das Leis n.ºs 22/87, de 24/06 e 108/97, de 16/09, fora introduzida uma “modalidade específica de usucapião”, o “interessado em afirmar-se enfiteuta” podia em alternativa “invocar a usucapião nos termos normais” ou provar os “indícios” da “modalidade específica de usucapião”, correspondente aos factos previstos nas duas alíneas do n.º 5 do artigo 1.º do DL n.º 195-A/76, os quais, uma vez reunidos, dispensavam os requisitos normais da usucapião, constituindo, de facto, “uma concretização, ex lege, dessa figura”.

A decisão recorrida perfilhou outra linha de entendimento, a expressa pelo Prof. Gomes Canotilho e Dr. Abílio Vassalo Abreu que reputam a antecedente

interpretação de “desconforme com a Constituição” e “uma distorção dogmaticamente inaceitável na noção de usucapião há muito arreigada na nossa tradição jurídica e consagrada no actual Código Civil”.

Considera-se, no seu duto parecer, que a Constituição da República Portuguesa, ao proibir o “regime de aforamento” no actual nº 2 do art. 96.º da CRP (correspondente ao art. 101.º, nº 2 da primitiva versão de 1976), “tomou este conceito na sua tradicional acepção civilística, consagrada, entre nós, nos artigos 1491.º e segs. da versão primitiva do Código Civil em vigor”, significando isto que “o legislador constitucional teve em mira o desmembramento ou o fraccionamento do direito de propriedade em dois domínios paralelos que versam sobre o mesmo bem – o “domínio directo” e o “domínio útil” –, perfeitamente autónomos e separados entre si, cada um deles com o seu próprio conteúdo, inconfundível como o do outro”, o que “é incompatível, sob a perspectiva jure Constitutionis, com a pretensão de «equiparar os arrendamentos de muito longa duração à enfiteuse», “[s]endo seguro que, independentemente do resto, não existe, sob o prisma jure civili, qualquer fusão-confusão possível entre a enfiteuse e o arrendamento, por mais prorrogações (voluntárias ou automáticas) que deste tenha havido e, em consequência, por mais que este se tenha prolongado no tempo” (págs. 185/186 do Parecer, fls. 782/783 dos autos). (...)

Sublinha-se, igualmente, que “a verificação da usucapião depende, em primeira linha e sem prejuízo de outros pressupostos ou requisitos, da existência de posse de uma coisa nos termos correspondentes ao direito de propriedade (uti dominus) ou de outro direito real de gozo não excluído expressamente da mesma ex vi legis (cfr. os artigos 1251º, 1287º e 1293º do Código Civil)” (...).

Comentando as alterações introduzidas pela Lei nº 22/87, de 24/06, refere-se, entre o mais, que o legislador teve a pretensão de resolver os problemas com que os interessados continuavam a defrontar-se em relação à prova da sua qualidade de enfiteutas e ao consequente reconhecimento de jure da mesma, bem como no tocante às operações de registo predial referentes à extinção da enfiteuse sobre prédios rústicos, nos casos de aforamentos sem título nem

registo, e não uma atenuação do rigor da constituição da enfiteuse por usucapião (págs. 201 e 215 do Parecer, fls. 798 e 812 dos autos).

Os factos referidos nas alíneas constantes do nº 5 aditado ao art. 1.º, consubstanciam não “presunções” ou “indícios”, mas “um conjunto de requisitos que configuram uma situação específica de que depende a constituição, nos termos especiais previstos nessa norma, da enfiteuse por usucapião, para lá dos pressupostos a que normalmente a lei condiciona a verificação desta última”. (pág. 203/204 do Parecer, fls. 800/801 dos autos).

Chama-se a atenção para o facto de só ter legitimidade para pedir o reconhecimento da constituição de enfiteuse por usucapião “quem alegar a titularidade do domínio útil”, impondo-se que o interessado alegue que, em 16 de Março de 1976, (data da extinção da enfiteuse sobre prédios rústicos), tinha posse nos termos correspondentes ao domínio útil (pág. 206/207 do Parecer, fls. 803/804 dos autos).

No mais que aqui importe sobremaneira relevar nas extensas e detalhadas reflexões, considera-se que, quando a lei fala de “antecessores” (do interessado) na posse do prédio ou parcela, inferindo-se que se trata da posse do domínio útil, a lei se refere, ainda que implicitamente, ao mecanismo de acessão na posse (art. 1256º do C. Civil), com tudo o que isso pressupõe e implica, sendo necessário que as benfeitorias realizadas pelo interessado ou antecessores tenham sido feitas nos termos correspondentes ao domínio útil (ou seja, com animus emphytheutae), no dizer da lei “...na convicção de exercer direito próprio como enfiteuta.” – (págs. 213/214 do Parecer, fls. 810/811 dos autos).

Comentando-se as alterações introduzidas pela Lei nº 108/97, de 16/09, insiste-se em que “só é, histórica e dogmaticamente possível, e inteligível, falar de usucapião quando há posse, e posse em nome próprio, porquanto é mais do que sabido que aquela constitui, ab origine e natura sua, um efeito (defectível) desta. Por isso “carece de sentido contrapor o «regime normal» da

usucapião – ou seja, o constante dos artigos 1287.º e seguintes do actual Código Civil – a uma pretensa «modalidade específica de usucapião», na qual, pura e simplesmente, não se exige sequer que haja posse, mas apenas o que se designa por “indícios” de usucapião”, pois, na verdade, em linguagem metafórica, “a usucapião postula a posse como o fruto a árvore”. (no mesmo sentido, os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 13.11.2014, Processo n.º 6391/07.5TBALM.L2.S1, de 11.12.2014, Processo n.º 4817/07.7TBALM.L2.S1, de 26.03.2015 (Távora Victor), Processo n.º 5001/07.5TBALM.L1.S1, de 15.12.2015, Processo n.º 6783/07.0TBALM.L2.S1, todos referenciados no Acórdão de 05.04.2018 (Maria da Graça Trigo), Processo n.º 4753/07.7TBALM.L2.S1, encontrando-se publicados o Acórdão de 26.03.2015 e este último em www.stj.pt/; v., ainda, no sentido da conformidade constitucional dos n.ºs 5 e 6 do artigo 1.º acima transcritos, quando “interpretados no sentido de permitirem o reconhecimento de uma relação de enfiteuse constituída por usucapião, tendo em vista a sua extinção, nos termos do n.º 1 do mesmo artigo”, os Acórdãos do Tribunal Constitucional n.ºs 819/2017, de 16.02, e 857/2021, de 09.11, in www.tribunalconstitucional.pt/).

Ora, acolhendo esta orientação, já se concluiu acima não estar demonstrada a existência de uma situação de enfiteuse, conclusão que não se mostra beliscada pela norma evidenciada, pois, da decisão de facto não decorre a demonstração dos factos nela previstos.

6. Assim, apesar de ter resultado demonstrada a exploração da parcela pelo pai do A. e por este (factos provados E) e I) a N)), não ficou provado o alegado contrato de compra e venda verbal, nem que o A. ou o seu pai tenham agido com a convicção de serem proprietários da parcela (factos não provados 1. a 5.).

Ou seja, não estão provados factos que permitam afirmar que a ocupação da parcela corresponde a uma situação possessória, sem o que não pode ocorrer a aquisição do direito de propriedade por usucapião, o que leva à improcedência da ação e, assim, à confirmação da decisão recorrida.

7. As custas são suportadas pelo A., que fica vencido no recurso (artigo 527.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil).

IV - Dispositivo

Pelo exposto, acordam os Juízes da Secção Cível deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando a decisão recorrida.

Custas do recurso pelo A..

Notifique e registe.

Évora, 29 de janeiro de 2026.

Sónia Moura (Relatora)

Maria João Sousa e Faro (1ª Adjunta)

Elisabete Valente (2ª Adjunta)

1. Omitiram-se os segmentos das conclusões que contêm a transcrição de excertos da sentença que se mostram vertidos neste Acórdão. [↵](#)