

Tribunal da Relação do Porto Processo nº 29/25.6T8VLC.P1

Relator: ISABEL PEIXOTO PEREIRA

Sessão: 29 Janeiro 2026

Número: RP2026012929/25.6T8VLC.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

PRÉDIOS RÚSTICOS ÁREA INFERIOR À UNIDADE DE CULTURA

PROIBIÇÃO DO FRACIONAMENTO DESTINO DO PRÉDIO

USUCAPIÃO

Sumário

I - A aquisição, por usucapião, de uma parcela de terreno integrante de um prédio pode ocorrer ainda que não tenha sido precedida de uma operação formal de fracionamento. O efeito prático típico dessa operação — a autonomização jurídica da parcela possuída — pode, assim, produzir-se diretamente por via da usucapião.

II - A interpretação constitucionalmente conforme do art. 1305.º do Código Civil exige ponderação dos limites intrínsecos da propriedade e dos limites extrínsecos decorrentes de normas constitucionais, nomeadamente proteção do ambiente, qualidade de vida e ordenamento do território (arts. 9.º, e), 66 e 18.º/2 CRP). Donde, as normas de ordenamento e urbanismo, dotadas de força vinculativa direta, impõem-se como limites ao direito de propriedade, inclusive no momento da aquisição, quando esta implique a criação de nova unidade predial juridicamente autónoma.

III - O direito de propriedade (art. 62.º CRP) não é absoluto e deve respeitar interesses coletivos relevantes; a aquisição parcial, seja por cisão ou usucapião, depende do cumprimento das normas de ordenamento e urbanismo, incumbindo ao interessado alegar e provar tal cumprimento, assegurando a coerência do direito civil da propriedade com o direito público e o equilíbrio entre interesses privados e coletivos.

IV - A autonomização de parcelas e a aquisição parcial por usucapião só são

juridicamente válidas se observadas as normas legais e urbanísticas aplicáveis; o direito de propriedade não prevalece sobre normas imperativas de interesse público coletivo.

V - A limitação à divisão de prédios rústicos nos termos previstos no artigo 1377.º do Código Civil apenas é aplicável enquanto estes conservarem a sua afetação a fins agrícolas ou florestais.

VI - Sob o prisma histórico, a evolução legislativa operada em 2015 e 2019 revela uma intenção inequívoca de reforçar a imperatividade das regras relativas ao fracionamento agrícola, afastando hoje, de forma expressa, a possibilidade de aquisição por usucapião.

VII - Os efeitos da usucapião retroagem ao início da posse (arts. 1288.º e 1317.º, alínea c), Código Civil). Como a lei nova só produz efeitos para o futuro (art. 12.º, Código Civil), a lei aplicável é a vigente à data em que a posse começou.

VIII - Antes da entrada em vigor da Lei n.º 111/2015, isto é, quanto a situações possessórias iniciadas anteriormente, à luz de critérios atuais e de direito transitório, é de admitir a usucapião de parcelas rústicas inferiores à unidade de cultura, desde que cumpridos os demais pressupostos legais aplicáveis.

Texto Integral

Processo: 29/25.6T8VLC.P1

Relatora: Isabel Peixoto Pereira

1º Adjunto: Álvaro Monteiro

2º Adjunto: José Manuel Monteiro Correia

Acordam os juízes da 3.ª secção do Tribunal da Relação do Porto:

I.

AA e BB intentaram a presente ação declarativa comum contra CC, DD, EE e FF, concluindo a final pedindo:

a) sejam os AA declarados proprietários do Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1236 m², a confrontar de poente com caminho, do norte com GG, do Sul com parcela de EE e do Nascente com parcela de CC, omissa na matriz, mas fazendo parte do prédio descrito com o nº ... da freguesia ..., com valor patrimonial que se atribui de € 1.000,00, e se condenem os Réus a reconhecer a divisão alegada, bem como a aquisição do direito de propriedade por usucapião da referida parcela, resultante dessa divisão, a favor dos

Autores, por ser sua propriedade em nome próprio e exclusivo, com as legais consequências;

b) Seja este prédio comunicado à matriz predial, Conservatória do Registo Predial competente e Bupi para regularização da sua situação matricial e registral e, consequentemente, sejam regularizados os prédios donde provém essa divisão.

Para tanto, alegaram, em breve síntese, que Autores e Réus são os únicos e legítimos possuidores do prédio rústico inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da União de Freguesias ..., ... e ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra sob o n.º ... da freguesia Tal prédio tem a área de 3.815 metros quadrados, segundo medição, entretanto realizada, sendo composto de terreno de cultura, sequeiro e mato: o mesmo veio à posse dos Autores e dos Réus, na respetiva proporção por meio de escritura de habilitação e partilha. Na verdade, desde, pelo menos, a década de 80, o referido prédio encontrava-se dividido em três parcelas, cada uma a ser usada autonomamente por cada um dos Autores e Réus: ou seja, o aludido prédio foi dividido em três lotes, sendo cada um destes verbalmente adjudicado a cada uma das irmãs, Autora, Primeira e Segunda Rés. Por conseguinte, o prédio rústico supra mencionado encontra-se fisicamente dividido do seguinte modo: "Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1236 m2, a confrontar de poente com caminho, do norte com GG, do Sul com parcela de EE e do Nascente com parcela de CC; Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1337 m2, a confrontar de poente com AA, do norte com GG, do Nascente com Avenida ... e do sul com parcela de EE; e Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1242 m2, a confrontar de poente com caminho, sul entroncamento entre caminho e Av. ..., do Nascente com Av. ... e do Norte com as parcelas da AA e CC". Ora, pelo menos desde a década de 80, que Autores e Réus, em respeito pelos limites definidos, passaram a usar, em exclusivo, a sua parcela de terreno, limpando, tratando e podando as árvores neles existentes, plantando batatas, milho e semeando outros produtos hortícolas, substituindo cepas velhas por novas, colhendo as uvas e frutos - o que fizeram sem oposição de ninguém e à vista e com o conhecimento de todos. Deste modo, cada um dos prédios a que corresponde cada um dos lotes foram adquiridos, de forma originária, por usucapião pelos respetivos titulares, retroagindo os atos possessórios à data do apossamento originário, ou seja, à década de 1980.

Regularmente citados, os Réus não contestaram.

Junto documento designado de “acordo”, o mesmo não foi objeto de homologação, nos termos e com os fundamentos vertidos no despacho de 06.03.2025.

Notificadas as partes para se pronunciarem quanto à verificação de uma causa de impossibilidade originária da lide, os Autores pronunciaram-se pela inexistência da mesma, remetendo, designadamente, para o já alegado na sua petição inicial.

Foi, então proferida sentença, a qual julgou verificada a exceção dilatória de impossibilidade originária da lide e, em consequência, absolveu os Réus da instância, fundando-se, em resumo, no seguinte: no caso sub judice, os Autores pretendem o reconhecimento de três parcelas de terreno, resultantes do fracionamento do prédio rústico inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da União de Freguesias ..., ... e ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra sob o n.º ... da freguesia Ora, sendo os aludidos prédios aptos e destinados a cultura, o seu fracionamento terá de respeitar o disposto no artigo 1376.º, n.º1, do CC, não podendo originar parcelas de terreno com área inferior à unidade de cultura fixada para esta zona do País, situada na área metropolitana do Porto. Posto isto, como decorre do Anexo II da Portaria n.º 19/2019, de 15/01, a unidade de cultura vigente para a referida zona é, no caso de terrenos de regadio, 2,5 hectares; e no caso de terrenos de sequeiro e de terrenos de floresta, 4 hectares. Daqui é por mais evidente que as aludidas parcelas de terreno implicam um fracionamento que posterga a norma imperativa do artigo 1376.º, n.º1, do CC, algo que a uma eventual aquisição por usucapião não consegue ultrapassar, nem derrogar, qualquer que seja a data do início da posse em que assenta. Donde o pedido mesmo é manifestamente inviável, não sendo esta ação apta a alcançar os objetivos por estes almejados, quando não se mostra junto nenhuma certidão de loteamento, que permita a realização da aludida operação, em termos urbanísticos. Face ao exposto, julga-se verificada a exceção de impossibilidade originária da lide e, em consequência, absolve-se os Réus da instância.

É desta decisão que vem interposto recurso pelos AA, mediante as seguintes conclusões:

1. Os R. e os Recorridos alegam que são os únicos e legítimos possuidores, com exclusão de outrem, do prédio inscrito na matriz sob o artigo Rústico ... da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho de Vale de Cambra, prédio esse descrito na Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra sob o n.º ... da freguesia

2. O indicado prédio correspondia ao anterior artigo Rústico ... da freguesia

3. O indicado prédio tem a área de 3.815 m², segundo medição, entretanto realizada, confronta de sul, nascente e poente com caminho/ estrada e do norte com GG, sendo composto de terreno de cultura, sequeiro e mato.

4. Formalmente, o indicado prédio está inscrito na matriz a favor dos R. e Recorridos, na proporção de 1/3 para cada um.

5. Na matriz o prédio apresenta a área de 4560 m², encontrando-se a mesma incorreta como decorre do levantamento topográfico anexo aos autos.

6. O indicado prédio, formalmente, veio à posse dos R. e Recorridos, na respetiva proporção por meio de escritura de habilitação e partilha celebrada em 19.02.1990 no Cartório Notarial de Vale de Cambra.

7. Na verdade, a escritura mencionada, veio formalizar uma realidade que há muito já se encontrava estabelecida entre R. e Recorridos, dado que, pelo menos desde a década de 80, o mencionado prédio já se encontrava dividido em três parcelas, cada uma a ser usada autonomamente por cada um deles (AA e RR), como de coisa sua se tratasse.

8. A R. mulher e as Recorridas mulheres são irmãs, tendo sido desde muito novinhas habituadas a trabalhar no campo, pelo que, quando casaram, os pais, porque não dispunham de outros terrenos, atribuíram a cada filha, uma parcela, daquele concreto terreno (Rústico ...), perfeitamente delimitada, com marcos e muro e cada uma com acesso à via pública.

9. Desde a década de 80, ou até antes, o prédio Rústico acima mencionado foi dividido em três lotes, sendo cada um dos lotes/parcela, verbalmente adjudicado a cada uma das irmãs, Recorrente e Recorridas.

10. Cada lote encontra-se, desde pelo menos a década de 80, delimitado, com marcos e muro, sendo que cada um, R. e Recorridos, utiliza de forma autónoma e independente, a sua parcela, cultivando, acedendo e usufruindo da respetiva parcela como bem da sua propriedade, até ao presente.

11. Os lotes não têm a mesma área, porque já houve cedências ao domínio público de alguns metros para alargamento das vias confinantes, tendo esse acordo sido feito autonomamente, por cada um dos R. e Recorridos, com a Autarquia.

12. O prédio R ... encontra-se dividido, fisicamente, da seguinte forma: a) Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1236 m², a confrontar de poente com caminho, do Norte com GG, do Sul com parcela de EE e do Nascente com parcela de CC; b) Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1337 m², a confrontar de poente com AA, do norte com GG, do Nascente com Avenida ... e do sul com parcela de EE; c) Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1242 m², a confrontar de poente com caminho, sul entroncamento entre caminho e Av. ..., do Nascente com Av. ... e do Norte com as parcelas da AA e CC.

13. Desde, pelo menos, a década de 80, cada um dos titulares, R. e Recorridos, em respeito pelos limites assim definidos, passaram a usar, em exclusivo, a sua parcela de terreno, limpando, tratando e podando as árvores neles existentes, plantando batatas, milho e semeando outros produtos hortícolas, substituindo cepas velhas por novas, colhendo as uvas e frutos; usando de todas as utilidades por ele proporcionadas com o ânimo de quem exerce um direito próprio, sendo reconhecidos como donos por toda a gente, fazendo-o de boa fé, por ignorarem lesar direito alheio, de uma forma pacífica, ininterrupta e sem violência, à vista e com o conhecimento de toda a gente e sem oposição de ninguém, até aos dias de hoje.

14. Cada um dos prédios a que corresponde cada um dos lotes identificados em 12 da p.i., de 1 a 3, foram adquiridos de forma originária, por usucapião pelos respetivos titulares, ora R. e Recorridos, usucapião que se invoca para todos os efeitos legais.

15. Os A. com a ação intentada pretendem seja declarado que são proprietários e legítimos possuidores, com exclusão de outrem, por usucapião, do Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1236 m², a confrontar de poente com caminho, do norte com GG, do Sul com parcela de EE e do Nascente com parcela de CC, omissa na matriz, mas fazendo parte do prédio descrito com o nº ... da freguesia ... e se condenem os Recorridos a reconhecer a divisão alegada, com as legais consequências.

16. No prazo de contestação, os Recorridos e os Recorrentes, atento o disposto nos artigos 1251º, 1255º, 1260º, 1261º, 1262º, 1263º alínea a), 1287º, 1288º e 1296º, todos do Código Civil, juntaram acordo nos autos, com vista à sua homologação por sentença, por meio do qual accordavam em colocar termo à situação de compropriedade sobre o prédio R ... da U ..., ... e ..., descrito sob o nº ... da freguesia ..., reconhecendo, cada um deles, AA, 1º e 2º RR, que adquiriu por usucapião, com efeitos retrotraídos à década de 1980,

o direito de propriedade sobre o prédio formado por cada uma das parcelas mencionadas em 12 da p.i.

17. Foi proferida sentença que julgou verificada a exceção de impossibilidade originária da lide por violação da norma imperativa do artigo 1376º, nº 1 do CC, inultrapassável por eventual aquisição por usucapião e por falta de junção de certidão de loteamento, que permita a aludida operação em termos urbanísticos, em consequência, foram os Recorridos absolvidos da instância.

18. Os Recorrentes não concordam com a decisão proferida, dela recorrendo, por entenderem que a mesma faz uma errada aplicação do direito.

19. À data em que foi realizado o ato de fracionamento do prédio rústico, em violação do disposto no art. 1376º, nº1 do Código Civil (década de 80), ainda não estava em vigor a Lei nº 111/2015, de 27 de agosto, nem a Portaria nº 219/2016, de 9 de agosto.

20. O pedido formulado na ação deverá ser analisado e dirimido no enquadramento legal vigente à data anterior à entrada em vigor da Lei nº 111/2015, de 27 de agosto e da Portaria nº 219/2016, de 9 de agosto.

21. À data, a invalidade daquele ato (fracionamento de prédio rústico) é aplicável o regime da anulabilidade previsto no artigo 1379º, nº 1, na redação anterior à introduzida pela citada lei, uma vez que, nos termos artigo 12º do Código Civil, a lei nova só visa os factos novos quanto às condições de validade dos atos.

22. O momento relevante para aferir se o reconhecimento do direito de propriedade, adquirido por usucapião, infringe ou não as invocadas regras legais limitativas do fracionamento de prédios rústicos é “a do início da posse” e “será a lei vigente nessa data que indicará se pode haver fracionamento do prédio e se o mesmo for fracionado em violação da lei quais as consequências que daí decorrem”.

23. Os R. pretendem o reconhecimento da propriedade de uma parcela de terreno que já se encontra autonomizada do prédio Rústico ... da União de Freguesias ..., ... e

24. Cada uma das parcelas do prédio R ..., é destinada a cultura!

25. Não pretendem qualquer loteamento ou intervenção urbanística, mas apenas a de “formalizar” uma situação de facto cristalizada há mais de 40 anos.

26. Esta situação não é enquadrável em qualquer operação urbanística que deva ser precedida de emissão de uma certidão de loteamento.

27. A aquisição da propriedade, designadamente por usucapião, precede a aplicação das normas de direito do urbanismo ou, ainda que não preceda, prevalece sobre a aplicação das normas de direito do urbanismo relativas à divisão, ou ao fracionamento, dos prédios.

28. A nossa Jurisprudência considera que nestas situações deve sobrepor-se a proteção dos interesses subjacentes às normas de direito civil, relativas à aquisição da propriedade por usucapião, designadamente, o interesse da confiança e o interesse da estabilidade de posições jurídicas consolidadas pelo tempo, pela posse e pela publicidade da posse, em relação à proteção dos interesses subjacentes às normas de direito do urbanismo relativas à divisão ou ao fracionamento da propriedade.

29. Deste modo, promovendo a harmonização entre princípios e valores com dignidade constitucional — entre o direito à propriedade privada, ainda que de um direito de propriedade adquirido por usucapião consagrado no art. 62º da CRP e os interesses protegidos pelos arts. 65.º e 66.º da Constituição da República Portuguesa.

30. Pois, como já se pronunciou o STJ, “esgotado o decurso do tempo necessário à usucapião, com o inerente alheamento da autoridade pública ou interessado a quem incumba a prevenção/repressão ou arguição da correspondente violação, deixou de fazer sentido, afrontando as conceções dominantes na comunidade, a tardia salvaguarda do subjacente interesse público, devendo a Ordem Jurídica absorver a situação ocorrente e consolidada”.

31. A decisão ora colocada em causa deve ser revogada, com fundamento na aplicação errónea do direito, concretamente, artigo 1379.º, nº1, do Código Civil, na redação dada pela Lei 111/2015, de 27/08, e o artigo 48, nº 2 da Lei 89/2019, de 03.09, quando deveria ter aplicado o disposto no artigo 1379º do Código Civil na sua redação anterior, sendo violadora do preceituado, entre outros, dos artigos 12.º, 13º, 1287.º e 1288.º, todos do Código Civil e art. 62º da CRP.

32. Com a presente ação não se verifica qualquer exceção de impossibilidade originária da lide, e em consequência, deve a mesma prosseguir os seus termos, com vista a uma decisão de mérito.

33. Procedendo a apelação, neste segmento, pode este Douto Tribunal da Relação, se considerar dispor dos elementos necessários, apreciar de mérito o objeto da ação, considerando a possibilidade de homologação do acordo junto pelas partes aos autos (art. 665º do CPC).

Concluem pela revogação da sentença recorrida.

II.

São duas e reciprocamente implicadas as questões de direito a decidir a propósito da sentença recorrida: a de saber se a aquisição originária do direito de propriedade sobre parcela de imóvel, por usucapião, precede e dispensa a aplicação das normas relativas à proibição de fracionamento de prédios rústicos e a de aferir se o pedido formulado nos autos deve ser apreciado à luz do regime jurídico vigente antes da entrada em vigor da Lei n.º 111/2015 e da Portaria n.º 219/2016, na medida em que à data do fracionamento do prédio-mãe a invalidade do fracionamento de prédio rústico se enquadrava no regime da anulabilidade previsto no artigo 1379.º, n.º 1, do Código Civil, na redação então aplicável, em conformidade com o artigo 12.º do mesmo diploma. A convocar bem assim resposta à problemática da aferição de eventual violação das normas legais sobre fracionamento, no âmbito do reconhecimento do direito de propriedade por usucapião, dever (ou não) atender ao momento do início da posse, aplicando-se a lei vigente nessa data para determinar a licitude do fracionamento e as respetivas consequências jurídicas.

Vejamos, sendo que os factos que importam à decisão são os seguintes, assentes por confissão, por falta de contestação, mais se recorrendo ao documento junto com a PI:

- a) AA e RR são comproprietários, com exclusão de outrem, do prédio inscrito na matriz sob o artigo Rústico ... da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho de Vale de Cambra, prédio esse descrito na Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra sob o n.º ... da freguesia
- b) O indicado prédio correspondia ao anterior artigo Rústico ... da freguesia
- c) O indicado prédio tem a área de 3.815 m², confronta de sul, nascente e poente com caminho/ estrada e do norte com GG, sendo composto de terreno de cultura, sequeiro e mato.
- d) O indicado prédio está inscrito no registo e na matriz a favor dos AA e Recorridos, na proporção de 1/3 para cada um.
- e) Na matriz o prédio apresenta a área de 4560 m².
- f) O indicado prédio adveio a AA e RR, na respetiva proporção por meio de

escritura de habilitação e partilha celebrada em 19.02.1990 no Cartório Notarial de Vale de Cambra.

g) Pelo menos desde a década de 80, o mencionado prédio já se encontrava dividido em três parcelas, cada uma a ser usada autonomamente por cada um deles (AA e RR), como de coisa sua se tratasse.

h) A R. mulher e as Recorridas mulheres são irmãs, tendo sido desde muito novinhas habituadas a trabalhar no campo, pelo que, quando casaram, os pais, porque não dispunham de outros terrenos, atribuíram a cada filha, uma parcela, daquele concreto terreno (Rústico ...), perfeitamente delimitada, com marcos e muro e cada uma com acesso à via pública.

i) Desde a década de 80, ou até antes, o prédio Rústico acima mencionado foi dividido em três lotes, sendo cada um dos lotes/parcela, verbalmente adjudicado a cada uma das irmãs, Recorrente e Recorridas.

j) Cada lote encontra-se, desde pelo menos a década de 80, delimitado, com marcos e muro, sendo que cada um, R. e Recorridos, utiliza de forma autónoma e independente, a sua parcela, cultivando, acedendo e usufruindo da respetiva parcela como bem da sua propriedade, até ao presente.

k) Os lotes não têm a mesma área, porque já houve cedências ao domínio público de alguns metros para alargamento das vias confinantes, tendo esse acordo sido feito autonomamente, por cada um dos R. e Recorridos, com a Autarquia.

l) O prédio R ... encontra-se dividido, fisicamente, da seguinte forma: a) Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1236 m², a confrontar de poente com caminho, do Norte com GG, do Sul com parcela de EE e do Nascente com parcela de CC; b) Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1337 m², a confrontar de poente com AA, do norte com GG, do Nascente com Avenida ... e do sul com parcela de EE; c) Prédio rústico destinado a cultura com a área de 1242 m², a confrontar de poente com caminho, sul entroncamento entre caminho e Av. ..., do Nascente com Av. ... e do Norte com as parcelas da AA e CC.

m) Desde, pelo menos, a década de 80, cada um dos titulares, R. e Recorridos, em respeito pelos limites assim definidos, passaram a usar, em exclusivo, a sua parcela de terreno, limpando, tratando e podando as árvores neles existentes, plantando batatas, milho e semeando outros produtos hortícolas, substituindo cepas velhas por novas, colhendo as uvas e frutos; usando de todas as utilidades por ele proporcionadas com o ânimo de quem exerce um direito próprio, sendo reconhecidos como donos por toda a gente, fazendo-o de boa fé, por ignorarem lesar direito alheio, de uma forma pacífica, ininterrupta e sem violência, à vista e com o conhecimento de toda a gente e sem oposição de ninguém, até aos dias de hoje.

Desde logo, em causa uma situação de compropriedade sobre o imóvel originário.

A compropriedade deixou de ser vista como direito sobre uma quota ideal, defendida por Manuel Rodrigues (*RLJ*, 58.º, pp. 17 e ss.) e Carlos Alberto Mota Pinto (*Direitos Reais*, 1970-71, pp. 256-257). Atualmente, discute-se se se trata de (i) pluralidade de direitos de propriedade plena limitados reciprocamente ou (ii) um único direito de propriedade partilhado por vários sujeitos.

A primeira corrente, seguida por Menezes Cordeiro (*Direitos Reais*, 1993, pp. 442-443), Oliveira Ascensão (*Direito Civil - Reais*, 1993, p. 270), Luís Carvalho Fernandes (*Lições de Direitos Reais*, 1996, pp. 295-296) e José Alberto Vieira (*Direitos Reais*, 2008, pp. 365-366), e acolhida em STJ 19.09.2013 (433/2001.C1.S1, rel. Granja da Fonseca), entende que cada comproprietário possui propriedade plena, havendo apenas comunhão de objeto, não de direito.

A segunda corrente, apoiada por Henrique Mesquita (*Direitos Reais*, 1967, pp. 246-247), Rui Pinto Duarte (*Curso de Direitos Reais*, 2007, p. 60) e Elsa Vaz de Sequeira (*Art. 1403.º*, 2021, pp. 381-383), e seguida em STJ 16.06.2015 (1010/06.0TBLMG.P1.S1), 29.03.2012 (680/2002.L1.S1) e 07.04.2011 (30031-A/1979.L1.S1), critica a primeira por contrariar o art. 1403.º/1, não justificar o exercício conjunto de poderes do art. 1405.º/1 e conflitar com a plenitude típica do direito de propriedade.

Nessa perspetiva, cada comproprietário detém apenas uma quota do direito comum, proporcional à sua participação, mantendo o conceito de participação imediata nos poderes do direito, mas dependente da presença das demais quotas para individualizar sua posição e compatibilizar a titularidade múltipla (Elsa Vaz de Sequeira, loc. cit., p. 383).

A forma gizada na acção para fazer cessar a compropriedade foi-o não a típica acção de divisão de coisa comum, antes uma acção real, com referência a uma parcela delimitada do imóvel quanto à qual subsistente a pluricefalia comuneira.

Nada obsta.

1.

O art. 1287 do Código Civil define a usucapião como o efeito da posse prolongada do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, permitindo ao possuidor adquirir o direito cujo exercício corresponde à sua atuação. A usucapião constitui, assim, um dos principais efeitos da posse, a par da presunção de titularidade (art. 1268), do recurso às ações possessórias (arts. 1276 e ss.) e da aquisição de frutos (arts. 1270 e 1271). Importa, contudo, corrigir a formulação legal, uma vez que não se possuem direitos, mas coisas (Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, cit., p. 466).

Historicamente, o instituto visou proteger a boa-fé de quem adquiria legitimamente uma coisa sem se tornar desde logo proprietário, por inexistência de poder de disposição do alienante ou por inobservância de formalidades legais. A sua evolução conduziu, porém, a um alargamento funcional: a usucapião é hoje entendida como um incentivo ao aproveitamento económico da coisa e como instrumento de harmonização entre a titularidade efetiva e a titularidade aparente fundada na posse. O possuidor desempenha uma função social que a lei encoraja e tutela, proteção essa que culmina, quando preenchidos os respetivos pressupostos, na tutela do próprio direito adquirido.

A posse consiste na aparência de titularidade de um direito real (art. 1251), não exigindo necessariamente uma atuação material contínua, bastando a possibilidade de continuação dessa atuação (art. 1257/1). Sem aprofundar o complexo debate dogmático em torno da posse (cf. Menezes Cordeiro, *A Posse: Perspetivas Dogmáticas Atuais*, 1997, pp. 8-9), regista-se que a doutrina nacional dominante e a jurisprudência maioritária adotam uma conceção subjetivista, exigindo, além do *corpus*, um elemento intencional (*animus*), traduzido na convicção de atuar como titular do direito (*animus domini* ou *animus sibi habendi*). Tal posição encontra respaldo, entre outros, em Pires de Lima / Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, III, cit., p. 5; Mota Pinto, *Direitos Reais*, cit., p. 189; Henrique Mesquita, *Direitos Reais*, cit., p. 69 e ss.; Orlando de Carvalho, RLJ, ano 122; Paula Costa e Silva, *Posse ou Posses?*, cit., bem como em vasta jurisprudência do STJ (v.g. Acs. de 30.06.2020, 7.04.2011, 17.04.2007, 11.05.2006 e 6.07.2005), com fundamento sobretudo nos arts. 1251 e 1253, al. a)[\[1\]](#).

A posse relevante para a usucapião é a posse formal, isto é, aquela que subsiste autonomamente face à inexistência do direito de fundo. Para conduzir à usucapião, deve ainda revestir certos caracteres: exercício efetivo e contínuo durante o prazo legal (art. 1257), aquisição pacífica e pública, sendo que a

posse violenta ou oculta apenas releva após cessar a violência ou tornar-se cognoscível (arts. 1261/2, 1262, 1297 e 1300/1).

O prazo de usucapião varia em função da natureza do bem (móvel ou imóvel), da boa ou má-fé do possuidor, do carácter titulado ou não da posse e da existência de registo. A boa-fé consiste no desconhecimento não censurável da lesão de direito alheio ao adquirir a posse (art. 1260/1), sendo regra que a má-fé superveniente não prejudica (*mala fides superveniens non nocet*, D.41.1.4.1.). A posse titulada presume boa-fé e a não titulada má-fé (art. 1260/2), considerando-se titulada quando assente num ato jurídico formalmente válido quanto à forma (art. 1259/1), ainda que materialmente inválido.

No âmbito dos imóveis, havendo título registado, aplica-se o art. 1294: 10 anos em caso de boa-fé e 15 anos em caso de má-fé, contados desde o registo. Na ausência de registo ou de título, rege o art. 1296: 15 anos para a posse de boa-fé e 20 anos para a posse de má-fé. A invalidade substancial do negócio não afasta a existência de título para efeitos de usucapião, desde que o registo tenha sido efetuado nos termos legais.

Por força do art. 1292, à usucapião aplicam-se, em geral, as regras da prescrição extintiva, ambas sancionando a inércia prolongada do titular do direito. Daí resulta que a usucapião não opera automaticamente: exige invocação pelo interessado, judicial ou extrajudicialmente (art. 303), designadamente através de escritura de justificação notarial ou do processo de justificação registral. O reconhecimento tem natureza meramente declarativa, pois os efeitos da usucapião retroagem ao início da posse (art. 1288).

Têm legitimidade para a invocar o possuidor, bem como os seus credores e terceiros com legítimo interesse (art. 305/1).

A aquisição por usucapião é originária: o direito adquirido funda-se exclusivamente na posse exercida, sendo o seu conteúdo delimitado pelo modo do respetivo exercício (*tantum praescriptum, quantum possessum*). Com a invocação da usucapião extinguem-se todos os direitos incompatíveis anteriormente existentes sobre a coisa.

2.

A «aquisição por usucapião é uma constituição originária, que tem como sua fonte e génesis a posse, geradora do direito, com título, sem título, contra um

título de terceiro ou mesmo com um título afectado de nulidade substantiva» (Fernando Pereira Rodrigues, *Usucapião. Constituição Originária De Direitos Através da Posse*, Almedina, Coimbra, 2008, págs. 12-13).

Compreende-se, por isso, que se afirme que, como «aquisição originária do direito, a usucapião suplanta todos os registos existentes sobre o bem (*usucapio contra tabulas*). Por esse motivo, o registo da usucapião é meramente enunciativo (art. 5.º, n.º 2 do CRP)», por «a mesma não ser afectada pelas vicissitudes registrais»: «uma vez verificada, suplanta todos os registos (*usucapio contra tabulas*). Por isso, mesmo que seja registada, o seu registo em nada altera a situação daquele que a invoca, que também não é prejudicada se omitir o registo» (Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Direito Reais*, Almedina, Coimbra, Setembro de 2009, págs. 236, 286 e 287, com bold apócrifo).

Logo, sendo a usucapião uma forma *originária* de aquisição de direitos, operando, cessam todos os encargos que antes oneravam a coisa, desde que, naturalmente, a posse prescricional tivesse operado sem esses encargos. «Desta natureza auto-suficiente da usucapião resultam consequências importantes. Assim, a usucapião sobrepõe-se ao registo (*usucapio contra tabulas*), constituindo, por isso, a base do nosso ordenamento dominial» (António Menezes Cordeiro, *A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais*, 3^a edição actualizada, Almedina, Coimbra, 2000, págs. 130-131).

«Subacente a esta orientação está a prevalência de interesses ligados à estabilidade e segurança jurídica que conduzem à consideração de que não faz sentido que, perante um longo período de tempo, se eternizem situações de incerteza pelo que se permite a realização das expectativas criadas à luz de uma prolongada configuração factual. Em suma, o sistema jurídico admite que certas situações de facto adquiram tutela jurídica e possam dar lugar ao reconhecimento de direitos em homenagem a interesses de natureza social e económica que acolhe como relevantes» (Luís Filipe Pires de Sousa, *Acções Especiais de Divisão de Coisa Comum e de Prestação de Contas*, 1.^a edição, Coimbra Editora, Setembro de 2011, pág. 62).

3.

Sendo a usucapião uma forma de aquisição do direito de propriedade como efeito do exercício da posse, é axiomático que apenas podem ser adquiridas por esta via coisas que existam juridicamente como tais e que sejam suscetíveis de aquisição por outros modos. Com efeito, os direitos reais incidem, em regra, sobre a totalidade da coisa que constitui o seu objeto,

como corolário do princípio *superficies solo cedit*. Este princípio conhece, contudo, exceções legalmente previstas, designadamente nos arts. 1389 a 1391 e 1395, relativos à propriedade das águas, no art. 1528, quanto à constituição do direito de superfície mediante alienação de obra ou árvores já existentes, bem como no regime da propriedade horizontal. Acresce que, nos termos do art. 408, n.º 2, os direitos reais apenas podem incidir sobre coisas certas, determinadas e juridicamente autonomizadas.

De acordo com a doutrina (por todos, Maria Clara Sottomayor / Ana Teresa Ribeiro, “Art. 204.º”, AAVV, *Comentário do Código Civil. Parte Geral*, 2.ª ed., Lisboa: UCE, 2023, pp. 552-553), o conceito jurídico de coisa pressupõe um objeto com existência autónoma, apropriável e suscetível de subordinação jurídica ao poder exclusivo de alguém^[2]. Ficam, assim, excluídos da noção de coisa os objetos que não tenham autonomia própria, isto é, que não sejam entidades distintas, separadas ou individualizadas. Sobre aquilo que apenas existe como parte de um todo mais vasto não podem constituir-se relações jurídico-reais autónomas.

Tal conclusão é confirmada pelo regime das partes componentes e integrantes: ainda que identificáveis, enquanto se mantiverem ligadas a uma coisa principal, não podem ser objeto de direitos reais distintos dos que incidem sobre essa coisa, salvo desafetação ou separação (cf. Maria Clara Sottomayor / Ana Teresa Ribeiro, loc. cit., p. 551). Todavia, os direitos reais podem incidir sobre parte de uma coisa desde que esta seja autonomizável, caso em que essa parte passa a constituir, ela própria, uma coisa juridicamente relevante (Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, cit., pp. 339-341).

No caso dos prédios, urbanos ou rústicos, a sua própria natureza admite o fracionamento, nomeadamente através da autonomização de uma parcela de terreno, dando origem a um novo prédio. Paralelamente, é juridicamente admissível o exercício de uma posse formal correspondente ao direito de propriedade sobre parte de um prédio. Como sintetizam Mónica Jardim / Dulce Lopes (“Acesso industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque”, AAVV, Fernanda Paula Oliveira (coord.), *O Urbanismo e o Ordenamento do Território e os Tribunais*, Coimbra: Almedina, 2010, pp. 757-812), “apesar de o direito de propriedade incidir, em regra, sobre a totalidade da coisa (certa, determinada e autonomizada juridicamente), nada obsta a que exista posse em termos de direito de propriedade sobre a parte de uma coisa ainda não autonomizada, mas suscetível de vir a sê-lo”.

Esta solução é corroborada pelo facto de o legislador admitir a usucapião como modo de constituição da propriedade horizontal (art. 1417). Assim, verificados os respetivos pressupostos, é admissível, em termos gerais, a aquisição por usucapião da parte do prédio sobre a qual incide a posse.

Tal entendimento assenta na conceção da usucapião como um mecanismo duplo: simultaneamente meio de autonomização jurídica da parcela possuída e forma de aquisição originária do respetivo direito real, podendo operar sem necessidade de prévio fracionamento ou destaque da parcela usucapida.

Como resulta do exposto, deve entender-se que a aquisição, por usucapião, de uma parcela de terreno integrante de um prédio pode ocorrer ainda que não tenha sido precedida de uma operação formal de fracionamento. O efeito prático típico dessa operação — a autonomização jurídica da parcela possuída — pode, assim, produzir-se diretamente por via da usucapião.

4.

Questão distinta consiste em saber se essa aquisição parcelar, implicando a cisão do prédio originário, pode verificar-se quando não estejam preenchidos os requisitos legais que permitiriam a autonomização da parcela por fracionamento e a sua aquisição por outro meio jurídico.

A questão reconduz-se, em termos mais amplos, ao problema da prevalência — ou não — da usucapião face às normas imperativas do Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo, nomeadamente as que regulam as operações de fracionamento, destaque e de loteamento. Parte-se aqui da conceção segundo a qual o direito do ordenamento territorial e do urbanismo contém normas diretamente vinculativas para entidades públicas e particulares, definindo o destino, o uso e a transformação do solo (Fernando Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, I, Coimbra: Almedina, 2001, p. 65).

Tradicionalmente, defendeu-se a irrelevância dessas normas perante a usucapião, com base na natureza originária desta forma de aquisição. Neste sentido, Durval Ferreira (“Posse e Usucapião – Loteamentos e Destaques Clandestinos”, *Scientia Juridica*, LII, n.º 295, 2003, pp. 100 e ss.) sustenta que a posse é “agnóstica”, sendo indiferente a licitude ou ilicitude da situação antecedente. Assim, no conflito entre os interesses públicos subjacentes às normas de ordenamento territorial e urbanísticas e os interesses igualmente públicos que fundamentam a posse e a usucapião — segurança jurídica, estabilidade e certeza das titularidades — deve prevalecer este último, sendo

imputável à Administração a inércia fiscalizadora (*dormientibus non succurrit jus*). Na mesma linha, Pires de Lima / Antunes Varela (*Código Civil Anotado*, cit., p. 269), em anotação ao art. 1379, admitem a consolidação possessória por usucapião, mesmo quando o fracionamento tenha origem num negócio jurídico nulo, desde que decorrido o prazo legal.

Esta orientação tem expressão significativa na jurisprudência do STJ, que reiteradamente afirma que a usucapião, enquanto aquisição originária (art. 1288), purga os vícios da situação precedente, afastando invalidades urbanísticas anteriores. São disso exemplo, entre muitos outros, os Acórdãos do STJ de 4.02.2014, 6.04.2017, 1.03.2018, 3.05.2018, 12.07.2018, 11.08.2018, 21.02.2019 e 25.05.2023, bem como o Acórdão da Relação de Guimarães de 9.02.2023[3]. Sublinha-se, em particular, o STJ de 6.04.2017, onde se enfatiza a necessidade de atender à realidade social e económica do país e à função estabilizadora da usucapião.

Este entendimento não é, porém, pacífico. Parte relevante da doutrina critica-o por permitir aquisições *contra legem*, em detrimento de interesses públicos constitucionalmente protegidos. Pedro Eiró / Miguel do Carmo Mota (“Art. 1287.º”, *Comentário ao Código Civil. Direito das Coisas*, cit., p. 94) salientam que não está em causa um simples conflito entre interesses privados, mas antes a colisão entre interesses privados e o interesse público na ordenação do território, não sendo pertinente invocar a inércia da Administração, pois a usucapião sanciona apenas a inércia do titular privado do direito.

Outros autores sublinham que esta solução compromete a unidade do sistema jurídico (art. 9.º/1). António Pereira da Costa (“Loteamento, acessão e usucapião: encontros e desencontros”, *Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, Urbanismo e Ambiente*, ano 6, n.º 11, 2003, pp. 91-103) denuncia o risco de fraude à lei, permitindo a legalização indireta de loteamentos e destiques clandestinos através da usucapião e da acessão industrial imobiliária. No mesmo sentido se pronunciam Luís Pires de Sousa, Rui Pinto Duarte e Salazar Casanova, este último defendendo expressamente que a usucapião não pode funcionar como instrumento para afastar normas imperativas de direito público urbanístico.

Também Luís Filipe Cravo (“Fracionamento da propriedade: será a usucapião um instituto em vias de extinção”, cit., pp. 125-144) entende que, sendo a usucapião dependente de uma manifestação de vontade, não pode produzir efeitos aquisitivos quando a posse invocada viola normas imperativas relativas ao fracionamento de prédios.

Mónica Jardim / Dulce Lopes (loc. cit., p. 806) propõem uma solução intermédia. Admitindo a posse formal e a possibilidade abstrata de usucapião de parcelas não autonomizadas, rejeitam que a usucapião funcione como “válvula de escape” para adquirir direitos insusceptíveis de aquisição por outras vias. Defendem, por isso, que, quando esteja em causa edificação ou destino edificatório, deve ser previamente averiguado o cumprimento das normas urbanísticas aplicáveis, mediante certificação administrativa adequada, competindo ao juiz, notário ou conservador uma apreciação global dos pressupostos, sem substituição das autoridades administrativas^[4].

Esta orientação encontra eco em jurisprudência mais antiga e recente do STJ, designadamente nos Acórdãos de 19.10.2004, 3.12.2009, 2.02.2010 e 26.01.2016, onde se afirmou que a aquisição originária da propriedade por usucapião ou ação industrial imobiliária depende de não implicar violação de normas imperativas de ordenamento do território, vinculativas também para os tribunais. No mesmo sentido, o Conselho Consultivo do IRN tem entendido, de forma constante, que em sede de justificação notarial deve ser comprovado o licenciamento ou a dispensa de licenciamento urbanístico, como os requisitos do fracionamento, mesmo quando a causa aquisitiva seja a usucapião.

No que especificamente ao fracionamento de prédios rústicos em área inferior à unidade de cultura importa, defendendo já a proibição do referido fracionamento, «em virtude das prescrições da lei», (nomeadamente, do art. 1376.º, n.º 1 do CC) António Carvalho Martins, *Acção de Divisão de Coisa Comum*, Coimbra Editora, 1992, pág. 23-24; Fernando Pereira Rodrigues, *Usucapião. Constituição Originária De Direitos Através da Posse*, Almedina, Coimbra, 2008, págs. 32 e segs; Mónica Jardim e Dulce Lopes, «Acesso industrial imobiliária e usucapião parciais versus destaque», *O Urbanismo, O Ordenamento do Território e os Tribunais* (Coordenação de Fernanda Paula Oliveira), Almedina, Coimbra, 2010, págs. 794-810; José A. R. L. González, «Usucapião e fracionamento de prédios rústicos», *RMP*, Ano 37, n.º 148 (out.-dez. 2016), págs. 9-37.

Na jurisprudência (estando em causa o regime de fracionamento de prédios rústicos sem objectivos urbanísticos), Ac. do STJ, de 04.02.2003, *CJAcSTJ*, Tomo I, pág. 76; Ac. do STJ, de 16.03.2010, Processo n.º 636/09.4YFLSB, *CJ*, 2010, Tomo I, pág. 133; Ac. da RE, de 25.05.2017, *Tomé Ramião*, Processo n.º 1214/16.7T8STB.E1; Ac. da RE, de 26.10.2017, *Canelas Brás*, Processo n.º

7859/15.5T8STB.E1 (com voto de vencido de Paulo de Brito Amaral); Ac. da RG, de 05.12.2019, *Anizabel Sousa Pereira*, Processo n.º 1167/18.7T8PTL.G1

Admitindo o dito fracionamento, Castro Mendes, *Teoria Geral*, 1979, Volume II, pág. 235; Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume III, 2.ª edição, pág. 269; Menezes Cordeiro, *A Posse, Perspectivas Dogmáticas Actuais*, 3.ª edição, págs.130-131; Durval Ferreira, *Posse e Usucapião*, 3.ª edição, Almedina, págs. 525 e segs..

Na jurisprudência (estando em causa o regime de fracionamento de prédios rústicos sem objectivos urbanísticos), Ac. da RE, de 26.10.2000, *CJ*, Tomo IV, pág. 272 e segs; Ac. do STJ, de 19.10.2004, *Azevedo Ramos*, Processo n.º 04A2988; Ac. da RC, de 31.05.2005, *Serra Baptista*, Processo n.º 3997/04; Ac. do STJ, de 27.06.2006, *Alves Velho*, Processo n.º 06A1471 (*CJAcSTJ*, 2006, Tomo II, pág. 133); Ac. da RL, de 24.09.2009, *Bruto da Costa*, Processo n.º 896/2002-8; Ac. da RC, de 09.11.2010, *Carlos Moreira*, Processo n.º 1531/05.TBAGD.C1; Ac. do STJ, de 04.02.2014, *Fernandes do Vale*, Processo n.º 314/2000.P1.S1; Ac. da RC, de 25.02.2014, *José Avelino Gonçalves*, Processo n.º 1350/11.6TBGRD.C1; Ac. do STJ, de 19.10.2014, *Azevedo Ramos*, Processo n.º 04A2988; Ac. da RC, de 03.03.2015, *Barateiro Martins*, Processo n.º 5730/06.0TBLRA.C1; Ac. da RL de 15.10.2015, *Maria Manuela Gomes*, Processo n.º 1737-11.4TBALM.L1-6; Ac. do STJ, de 06.04.2017, *Nunes Ribeiro*, Processo n.º 1578/11.9TBVNG.P1.S1; Ac. da RE, de 08.06.2017, *Mário Serrano*, Processo n.º 1011/16.0T8STB.E1; Ac. da RE, de 25.01.2018, *Isabel Peixoto Imaginário*, Processo n.º 7601/16.3T8STB.E1; Ac. da RG, de 01.02.2018, *João Peres Coelho*, Processo n.º 290/15.4T8PRG.G1; Ac. do STJ, de 01.03.2018, *Rosa Tching*, Processo n.º 1011/16.0T8STB.E1.S2; Ac. da RE, de 26.04.2018, *Manuel Bargado*, Processo n.º 418/15.4T8ALR.E1; Ac. do STJ, de 03.05.2018, *Fátima Gomes*, Processo n.º 7859/15.5T8STB.S1; Ac. da RE, de 07.06.2018, *Maria Domingas Simões*, Processo n.º 145/16.5T8CCH.E1; Ac. do STJ, de 12.07.2018, *Fonseca Ramos*, Processo n.º 7601/16.3T8STB.E1.S1; Ac. do STJ, de 08.11.2018, *Abrantes Geraldes*, Processo n.º 600/16.1T8STB.E1.S1; Ac. da RE, de 20.12.2018, *José Manuel Barata*, Processo n.º 357/18.7T8STB.E1; Ac. da RE, de 14.02.2019, *Cristina Dá Mesquita*, Processo n.º 1113/18.8T8STB.E1; Ac. do STJ, de 28.03.2019, *Bernardo Domingos*, Processo n.º 7604/16.8T8STB.E1.S1; Ac. da RE, de 02.05.2019, *Mata Ribeiro*, Processo n.º 941/17.6T8BNV.E1; Ac. do STJ, de 30.05.2019, *Rosa Ribeiro Coelho*, Processo n.º 916/18.8T8STB.E1.S2; Ac. do STJ, de 18.06.2019, *Graça Amaral*, Processo n.º 1786/17.9T8STB.E1.S1; Ac. da RE, de 12.09.2019, *Vítor Sequinho*, Processo n.º 1223/13.8TBSLV.E1.Ac. do STJ, de 24.10.2019, *Fátima Gomes*, Processo n.º 317/15.0T8TVD.L1.S2.

Em tese geral,

Esta problemática deve ser lida à luz do enquadramento constitucional do direito de propriedade. Como ensina Joaquim de Sousa Ribeiro (*O direito de propriedade privada na jurisprudência do Tribunal Constitucional português*, 2009), a inserção sistemática do art. 62.º da CRP no domínio dos direitos económicos não é neutra, implicando que o direito de propriedade não seja concebido como garantia absoluta do interesse privado, mas como posição jurídica sujeita a conformação em função de interesses coletivos constitucionalmente relevantes (cf. Acórdão do TC n.º 257/92^[5]).

Daqui decorre que uma interpretação constitucionalmente conforme do art. 1305 do Código Civil exige a ponderação não apenas dos limites intrínsecos da propriedade, mas também dos seus limites extrínsecos, resultantes de outros direitos e tarefas fundamentais do Estado, como a proteção do ambiente, a qualidade de vida e o ordenamento do território (arts. 9.º, e), 66 e 18.º/2 da CRP). As normas de direito do ordenamento e do urbanismo, dotadas de força vinculativa direta, impõem-se como limites ao direito de propriedade, inclusive no momento da sua aquisição, quando esta implique a criação de uma nova unidade predial juridicamente autónoma.

Nesta perspetiva, há muito que se defende a articulação das normas civis relativas à usucapião e à acessão industrial imobiliária com as normas administrativas que regulam o fracionamento de prédios. Tal articulação foi sublinhada, entre outros, na declaração de voto do Conselheiro Sousa Inês ao STJ de 17.02.2000 e reafirmada em jurisprudência posterior, reconhecendo-se que os tribunais não podem ignorar normas urbanísticas de interesse e ordem pública.

Assim, na perspetiva que se tem por correta, a aquisição por usucapião de uma parcela de terreno autonomizada de um prédio preexistente só é admissível quando se demonstre que o fracionamento factual não viola as normas de ordenamento aplicáveis. Trata-se de facto constitutivo do direito invocado, recaindo, nos termos do art. 342.º/2 do Código Civil, sobre quem se arroga da qualidade de proprietário o ónus da respetiva alegação e prova.

Entendemos, pois, que a aquisição, por usucapião, de uma parcela de terreno integrante de um prédio apenas é juridicamente admissível quando não resulte da mesma a violação de normas imperativas de direito do ordenamento e urbanismo, designadamente das que regulam o fracionamento fundiário rústico e para fins edificatórios. Embora a usucapião constitua uma forma

originária de aquisição do direito de propriedade, essa natureza não pode ser interpretada de modo absoluto, como se o instituto funcionasse num plano normativo autónomo e imune às exigências de interesse público que condicionam a ordenação e utilização do solo.

É certo que a usucapião pode operar sem prévia operação formal de fracionamento ou destaque, na medida em que o seu efeito típico — a autonomização jurídica da parcela possuída — pode resultar diretamente da consolidação possessória. Todavia, essa constatação não resolve a questão decisiva: a de saber se o resultado jurídico produzido pela usucapião seria, naquele concreto contexto, admissível se a aquisição tivesse ocorrido por via derivada.

A nosso ver, não pode acolher-se a tese segundo a qual a natureza originária da usucapião basta, só por si, para afastar a aplicação de normas de ordenamento territorial e urbanísticas imperativas. Tal entendimento assenta numa conceção excessivamente privatista do instituto, desconsiderando que o direito do ordenamento e do urbanismo consagra interesses públicos constitucionalmente qualificados, diretamente vinculativos para particulares, Administração e tribunais. A função estabilizadora da usucapião e a tutela da confiança não podem prevalecer, de forma automática e indiferenciada, sobre exigências normativas que visam assegurar o correto ordenamento do território, a qualidade de vida e a proteção do ambiente.

A invocação da inércia da Administração Pública como fundamento para legitimar aquisições parcelares *contra legem* não se mostra convincente. A usucapião sanciona a inércia do titular privado do direito real afetado pela posse, não a falta de fiscalização administrativa. Admitir o contrário equivaleria a transformar a usucapião num mecanismo indireto de legalização de operações de fracionamento rústico e urbanísticas ilícitas, permitindo que, por via civil, se contornassem exigências administrativas que o legislador qualificou como de ordem pública.

Esta leitura é reforçada pelo enquadramento constitucional do direito de propriedade. A sua consagração no art. 62.º da CRP, fora do catálogo dos direitos, liberdades e garantias, evidencia que não se trata de uma garantia absoluta do interesse individual do proprietário, mas de uma posição jurídica sujeita a conformação em função de outros valores constitucionalmente protegidos. Uma interpretação do art. 1305 do Código Civil conforme à Constituição impõe, por isso, a consideração dos limites extrínsecos da

propriedade, resultantes de direitos e tarefas fundamentais do Estado, entre os quais se destaca o ordenamento do território.

Daqui decorre que, **sempre que a usucapião de uma parcela de terreno implique a criação de uma nova unidade predial sem aptidão edificatória, deve exigir-se a demonstração de que o fracionamento factual é compatível com as normas do ordenamento aplicáveis e, desde logo, as regras do fracionamento de prédios rústicos.** Não se trata de negar, em abstrato, a possibilidade de usucapião parcial, mas de impedir que este instituto funcione como uma “válvula de escape” para adquirir direitos que o ordenamento jurídico, considerado no seu conjunto, não consente.

Assim, consideramos que o respeito pelas normas de ordenamento e urbanísticas constitui um pressuposto externo, mas essencial, da aquisição parcelar por usucapião em contextos de prédios rústicos e/ou urbanos ou com tal destino. Tal pressuposto integra o facto constitutivo do direito invocado, recaindo, nos termos do art. 342.º, n.º 2, do Código Civil, sobre o interessado o ónus da sua alegação e prova. Só deste modo se assegura uma interpretação sistematicamente coerente do direito civil da propriedade, em articulação com o direito público do ordenamento territorial e urbanismo, preservando a unidade do sistema jurídico e a proteção equilibrada dos interesses privados e coletivos em presença.

De todo o modo, com especificidades no que ao fracionamento de prédios rústicos para fim não construtivo interessa.

5.

Define-se «fracionamento» como sendo a «operação de estruturação fundiária que consiste na divisão da área de um prédio (...) em unidades prediais que passem a ser objeto de direito de propriedade autónomo» (Rui Pinto e Cláudia Trindade, *Código Civil Anotado* (Coordenação de Ana Prata), Volume II, Coimbra, Almedina, 2017, pág. 192).

Contudo, o fracionamento de um prédio rústico pressupõe, não apenas a divisão da sua área em duas ou mais unidades prediais, como exige igualmente a transferência do domínio dessas unidades prediais para dois ou mais proprietários, isto é, pressupõe a existência de um ato translativo de propriedade (conforme Ac. do STJ, de 07.06.2011, *Nuno Cameira*, Processo n.º 197/2000, e Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume III, 2.ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, 1987, pág. 259).

Na situação decidenda, mediante a procedência da pretensão (como do mesmo modo mediante a homologação da transação junta^[6]), necessariamente que se estará a proceder ao fracionamento do prédio original, amputando-o de parte da sua área (já que a parcela aqui reivindicada passará a constituir um prédio rústico autónomo).

Ora, mantendo-se a parcela como de cultivo^[7], importará verificar se obsta à pretendida aquisição a respectiva área, por ser inferior à unidade de cultura legal definida para a zona, conforme o entendeu o Tribunal *a quo*, na sentença recorrida.

Como resulta da jurisprudência supra citada há muito que se discute entre nós a possibilidade de se adquirir parcela de terreno, antes parte de prédio rústico (logo, por fracionamento deste) apto para cultura, quando a mesma fique a possuir uma área inferior à unidade de cultura legal prevista para a zona e natureza do solo em causa (variando ainda em função do tipo de culturas nele praticada), ou quando o prédio original assim remanesça.

Desde cedo se reconheceu que a proteção e a valorização dos terrenos com potencial agrícola, florestal ou pecuário exigiam limites à divisão excessiva da propriedade. Entendeu-se que parcelas demasiado reduzidas dificultavam uma gestão produtiva e sustentável da terra, pelo que a intervenção não se justificava apenas em função dos interesses particulares dos seus titulares, mas antes como uma opção orientada para o benefício coletivo e o desenvolvimento do país.^[8]

É, assim, natural que tenham sido adotadas, desde uma fase inicial, medidas legais destinadas a limitar a divisão excessiva das terras agrícolas, por se reconhecerem os efeitos negativos dessa prática^[9], nomeadamente pela definição do que fosse a sua unidade mínima de cultivo, variável porém com a sua natureza (de sequeiro ou regadio), e com a zona do país.

No artigo 107º do Decreto n.º 16731, de 13 de Abril de 1929 foi «proibida, sob pena de nulidade e ainda quando derivada de partilha judicial ou extrajudicial, a divisão de prédios rústicos de superfície inferior a 1 hectare ou de que provenham novos prédios de menos de $\frac{1}{2}$ hectare».

Esta sanção de nulidade, cominada para a divisão de prédios rústicos de área inferior à legalmente estabelecida, manteve-se na Lei n.º 2116, de 18 de Abril de 1962, que, na sua Base I estabelecia que os «terrenos aptos para cultura não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada

superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada pelo Governo para cada zona do país, ouvida a Corporação da Lavoura. Esta unidade pode variar, no interior de cada zona, em atenção às exigências técnicas de cultivo e às condições locais de natureza económico-agrária e social» (n.º 1); e cominavam-se como nulos os actos de divisão contrários ao disposto no seu n.º 1 (n.º 2). Mantiveram-se ainda, na vigência desta lei, as áreas de cultura mínima a respeitar no fracionamento estabelecidas no art. 107.º do Decreto n.º 16.731, de 13 de Abril de 1929, exceto quanto aos distritos para os quais foram entretanto expressamente fixadas, pela Portaria nº. 20302, de 7 de Janeiro de 1964 e pela Portaria nº 20623, de 6 de Junho de 1964[\[10\]](#).

Entrou entretanto em vigor o CC de 1966, que dispunha sob o art. 1376.º, n.º 1, que os «terrenos aptos para cultura não podem fraccionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do país; importa fracionamento, para este efeito, a constituição de usufruto sobre uma parcela do terreno».

Mais uma vez, esta norma refletiu uma opção consciente do legislador, orientada pelo propósito de «eliminar os minifúndios pelos graves inconvenientes duma exploração rural que não reúna condições mínimas de rentabilidade» (Antunes Varela, *RLJ*, n.º 33849, pág. 374).

Ora, no art. 1379.º do mesmo diploma, na sua versão original, dispunha-se: «São anuláveis os actos de fracionamento ou troca contrários ao disposto nos artigos 1376.º e 1378.º, bem como o fracionamento efectuado ao abrigo da alínea c) do artigo 1377.º, se a construção não for iniciada dentro do prazo de três anos» (n.º 1); «Têm legitimidade para a acção de anulação o Ministério Público ou qualquer proprietário que goze do direito de preferência nos termos do artigo seguinte»; «A acção de anulação caduca no fim de três anos, a contar da celebração do acto ou do termo do prazo referido no n.º 1» (n.º 3).

Assim, introduziu-se pela primeira vez, em relação ao enquadramento jurídico anterior, uma alteração relevante no regime sancionatório: o incumprimento das regras que impedem a divisão de prédios rústicos abaixo da unidade de cultura deixou de implicar nulidade, passando a determinar apenas a anulabilidade do ato.

Importa, contudo, reiterar que a limitação à divisão de prédios rústicos apenas é aplicável enquanto estes conservarem a sua afetação a fins agrícolas ou florestais, nos termos previstos no artigo 1377.º do Código Civil[\[11\]](#)/[\[12\]](#).

A unidade de cultura foi definida pela Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril, que classificou os prédios rústicos aptos a exploração agrícola, florestal ou pecuária em terrenos de regadio ou de sequeiro, sendo que nos primeiros distinguiu ainda os tipos de culturas praticadas (isto é, arvenses ou hortícolas) [\[13\]](#); e fixou a unidade de cultura - hectares (unidade física) - para as diferentes zonas do país, consoante aquela natureza.

Nessa medida, o «proprietário de terreno que dele queira dispor em parcelas ou frações só poderá exercer esse direito de disposição se cada uma das unidades fundiárias que se vier a formar tiver área não inferior à unidade de cultura, fixada pela Portaria n.º 202/70, que exerce uma dupla função: de limite ao fracionamento, proibido abaixo da área fixada para aquela; de meta para que tendem certos emparcelamentos, através do direito de preferência e de troca» (Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maçãs, *op. cit.*, págs. 411-412).

Foi depois publicado o Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de Outubro, que estabeleceu as Bases Gerais do Emparcelamento e Fraccionamento de prédios rústicos e Explorações Agrícolas, estabelecendo o art. 19.º, n.º 1 daquele que ao fraccionamento e à troca de terrenos com aptidão agrícola ou florestal se aplicam, não só as regras do respectivo diploma, como ainda as dos arts. 1376.º e 1379.º do CC. O Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março [\[14\]](#) regulamentou aquelas bases gerais do emparcelamento e fraccionamento de prédios rústicos e explorações agrícolas (sendo especialmente relevantes os seus arts. 44.º, 45.º e 46.º).

O posterior Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), veio reiterar a aplicação ao fraccionamento de prédios rústicos o disposto nos dois últimos diplomas mencionados (conforme respectivo art. 50.º, n.º 1, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro).

A Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto, que estabeleceu o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, com «o objetivo de criar melhores condições para o desenvolvimento das atividades agrícolas e florestais de modo compatível com a sua gestão sustentável nos domínios económico, social e ambiental, através da intervenção na configuração, dimensão, qualificação e utilização produtiva das parcelas e prédios rústicos» (conforme respectivo art. 1.º) [\[15\]](#), estabelece no art. 48.º, n.º 1 que ao «fracionamento e à troca de parcelas aplicam-se, além das regras dos artigos 1376.º a 1381.º do Código Civil, as disposições da presente lei».

O art. 59.º deste diploma veio conferir nova redacção ao art. 1379.º do CC, dispondo: «São nulos os atos de fracionamento ou troca contrários ao disposto nos artigos 1376.º e 1378.º» (n.º 1).

São, pois, nulos e não apenas anuláveis os atos de divisão de prédios rústicos praticados em desconformidade com o então artigo 1376.º do Código Civil, retomando-se, neste ponto, a solução que vigorava anteriormente à sua entrada em vigor.

De forma clara e juridicamente relevante, foi igualmente modificada a redação do artigo 48.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, por via do artigo 2.º da Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro. Com efeito, mantendo-se inalterados os seus primitivos n.ºs 1, 2 e 3 — passando os dois últimos a corresponder aos atuais n.ºs 4 e 5 —, o legislador introduziu dois novos preceitos, agora identificados como n.ºs 2 e 3, nos quais se passou a estabelecer que: «A posse de terrenos aptos para cultura não faculta ao seu possuidor a justificação do direito a que esta diz respeito, ao abrigo do regime da usucapião, sempre que a sua aquisição resulte de atos contrários ao disposto no artigo 1376.º do Código Civil» (n.º 2), acrescentando-se ainda que «São nulos os atos de justificação de direitos a que se refere o número anterior» (n.º 3).

Deste modo, tornou-se inequívoco que o ordenamento jurídico português passou a vedar expressamente a aquisição, por usucapião, de parcelas de terreno resultantes do fracionamento de prédios rústicos de cultivo, sempre que tais parcelas apresentem uma área inferior à unidade de cultura legalmente definida[\[16\]](#).

A controvérsia em torno da prevalência — ou não — da usucapião face às regras que limitam o fracionamento dos prédios rústicos tem sido tratada pela doutrina e pela jurisprudência a partir de distintos planos interpretativos, convocando argumentos de natureza literal, teleológica, sistemática, histórica e de direito transitório.

No plano dogmático-normativo, a posição que recusa a possibilidade de aquisição por usucapião de parcelas inferiores à unidade de cultura parte da interpretação do artigo 1287.º do Código Civil, entendendo que a ressalva ali contida — «salvo disposição em contrário» — abrange o regime consagrado no artigo 1376.º do mesmo diploma. Este preceito configuraria, assim, uma verdadeira exceção ao modo originário de aquisição do direito de propriedade. Nesta perspetiva, não seria exigível uma proibição expressa da usucapião, bastando a conjugação dos artigos 1376.º, n.º 1, e 1379.º, n.º 1, do Código

Civil para afastar a possibilidade de aquisição por usucapião de parcelas resultantes de fracionamentos ilícitos. Tal entendimento ganhou especial consistência após a alteração introduzida pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, que passou a sancionar esses atos com nulidade, bem como com a nova redação do artigo 48.º da mesma lei, dada pela Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro, onde se exclui expressamente a justificação do direito por via da usucapião.

Em sentido inverso, sustenta-se que, antes da reforma de 2015, não existia no ordenamento jurídico qualquer norma excepcional que afastasse a usucapião enquanto modo originário de aquisição fundado na posse, nos termos do artigo 1287.º do Código Civil. A usucapião daria origem a um direito novo, autónomo face à invalidade do fracionamento que pudesse ter ocorrido a montante.

Acresce que as proibições constantes dos artigos 1376.º e 1379.º do Código Civil visariam essencialmente atos negociais, não abrangendo a constituição originária de direitos reais. A eventual invocação da nulidade, com base nos artigos 294.º e 295.º do Código Civil, é contrariada pela doutrina que entende que a usucapião apenas não pode funcionar como “válvula de escape” quando o resultado jurídico pretendido seja, em abstrato, inadmissível — posição expressamente defendida por Fernando Pereira Rodrigues (*Usucapião. Constituição Originária De Direitos Através da Posse*, Almedina, Coimbra, 2008, págs. 32 e segs).

Do ponto de vista teleológico, os que negam a prevalência da usucapião sublinham o caráter imperativo das normas de fracionamento agrícola, destinadas à tutela de interesses públicos ligados ao ordenamento do território, os quais vinculam não apenas os particulares, mas também notários, conservadores e tribunais (art. 1376.º, n.º 1, do Código Civil). Em contraponto, argumenta-se que a redação originária do artigo 1379.º do Código Civil previa apenas a anulabilidade da violação, sanável no prazo de três anos, o que traduziria uma proteção menos intensa do interesse público em causa e permitiria a consolidação das situações possessórias. Além disso, a usucapião prossegue também um interesse público relevante — a segurança jurídica e a estabilização das relações reais — como salienta Durval Ferreira («Posse e Usucapião versus Destaque e Loteamentos, Legalização das Edificações e Acesso, Doutrina e Jurisprudência», *Vida Económica*, págs. 34-35), ainda que esse interesse tenha vindo a ceder, de forma mais clara, apenas após a reforma legislativa.

No plano sistemático, invoca-se a necessidade de interpretar o ordenamento jurídico como um todo coerente (Luís Filipe Pires de Sousa, *Acções Especiais*

de Divisão de Coisa Comum e de Prestação de Contas, 1.ª edição, Coimbra Editora, Setembro de 2011, pág. 38), recordando-se que o direito de propriedade não assume caráter absoluto, encontrando limites constitucionais expressos nos artigos 1305.º do Código Civil e 62.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa, devendo articular-se com valores como a proteção do ambiente e o ordenamento do território (artigos 9.º, alínea e), e 66.º da CRP). Em sentido diverso, destaca-se que o legislador manteve durante décadas uma distinção clara entre o fracionamento de prédios rústicos — sancionado com anulabilidade — e o loteamento urbanístico — sancionado com nulidade, nos termos do artigo 49.º do RJUE e do artigo 294.º do Código Civil. Tal diferenciação refletiria uma diversa ponderação de interesses públicos, como assinala Carlos Mota Pinto^[17] (*Teoria Geral do Direito Civil*, 4.ª edição, Coimbra Editora, 2005, pág. 620), apenas ultrapassada com a alteração do artigo 1379.º do Código Civil.

Sob o prisma histórico, a evolução legislativa operada em 2015 e 2019 revela uma intenção inequívoca de reforçar a imperatividade das regras relativas ao fracionamento agrícola, afastando hoje, de forma expressa, a possibilidade de aquisição por usucapião.

Ainda assim, a natureza dessa intervenção legislativa tem sido discutida: parte da doutrina e da jurisprudência — designadamente o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 05.12.2019, *Anizabel Sousa Pereira*, Processo n.º 1167/18.7T8PTL.G1, na base de dados da dgsi, (onde igualmente justifica a sua aplicação retroactiva a casos idênticos ao dos autos), atribui caráter interpretativo à Lei n.º 111/2015, nos termos do artigo 13.º do Código Civil.

Mesmo que assim sucedesse, sempre se nos afiguram totalmente procedentes as objeções formuladas no Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 14.01.2021, *Raquel Tavares*, Processo n.º 4240/19.0T8VCT.G1, na mesma base de dados. Assim, a reconhecer-se caráter interpretativo à Lei n.º 89/2019, esta deve ser considerada integrada na lei que interpreta, ou seja, na Lei n.º 111/2015, na sua redação original. Tal implica que a Lei n.º 89/2019 retroage os seus efeitos até à data da entrada em vigor da Lei n.º 111/2015, operando-se como se tivesse sido publicada simultaneamente com a lei interpretada (vide Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume I, 4.ª Edição Revista e Atualizada, p. 62). Por conseguinte, não é aplicável aos atos de fracionamento realizados antes da entrada em vigor da Lei n.º 111/2015.

Do exposto, resulta que, embora a lei interpretativa não se encontre sujeita ao princípio geral do artigo 12.º do Código Civil, é necessário respeitar os limites

da sua retroatividade. Por um lado, o legislador determinou que a retroatividade da lei interpretativa não é absoluta. A 2.ª parte do n.º 1 do artigo 13.º do Código Civil estabelece que não alcança os efeitos já produzidos nos termos da lei interpretada, nomeadamente pelo cumprimento de obrigações, pelo caso julgado, por transações ou atos de natureza análoga. Seria, como se observou, “uma grave injustiça que ficassem eliminados *ope legis*, ou pudessem vir a ser anulados *ope judicis*, todos os atos praticados *medio tempore*, sobretudo se tivessem caráter definitivo, final e conclusivo, dando origem a casos resolvidos” (vide Acórdão da mesma Relação de 30/04/2020, Processo n.º 1334/10.1TBVVD.G1, *Alcides Rodrigues*, disponível em www.dgsi.pt, citando Diogo Freitas do Amaral). Por outro lado, ainda que a lei interpretativa não se sujeite ao princípio da não retroatividade, não pode estender os seus efeitos para além do início da vigência da lei interpretada. Assim, a eficácia retroativa das leis interpretativas reporta-se, nos termos do artigo 13.º do Código Civil, ao momento em que a lei interpretada entrou em vigor (neste sentido, o Acórdão que vem de referir-se e ainda o Acórdão da mesma Relação de 20/02/2020, Processo n.º 933/18.8TBPTL.G1, *Jorge Teixeira*, todos disponíveis em www.dgsi.pt).

Sempre outra corrente, acolhida, entre outros, pelo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24.10.2019, *Fátima Gomes*, Processo n.º 317/15.0T8TVD.L1.S2, no mesmo lugar, entende tratar-se de uma inovação legislativa, por alterar o regime de invalidade aplicável.

Finalmente, e é esta a nossa posição[18], à luz de um critério atualista e de direito transitório, reconhecendo-se a crescente valorização do solo e do território, entende-se que, antes da entrada em vigor da Lei n.º 111/2015, a interpretação mais conforme ao sistema admitia a aquisição por usucapião de parcelas rústicas inferiores à unidade de cultura, desde que reunidos os respetivos pressupostos legais[19].

Na verdade, os efeitos da usucapião retroagem ao início da posse (artigos 1288.º e 1317.º, alínea c), do Código Civil), sendo que a lei nova apenas dispõe para o futuro (artigo 12.º do Código Civil). Releva, por isso, a lei vigente à data do início da posse, entendimento reiteradamente afirmado pelo Supremo Tribunal de Justiça[20], bem como no Parecer n.º 10/CC/2019 do IRN[21].

*

Aplicando estes princípios ao caso concreto, tendo a posse tido início por volta

de 1980, sob a vigência da redação originária do artigo 1379º do Código Civil, a circunstância de a parcela possuir área inferior à unidade de cultura não constituía obstáculo à aquisição do direito de propriedade por usucapião, impondo-se, por conseguinte, o reconhecimento do direito invocado, com a necessidade de ampliação dos pressupostos de facto, nos termos já adiantados, quanto à manutenção da aptidão agrícola da parcela e o provimento do recurso.

III.

Tudo visto, no provimento do recurso, revoga-se a decisão recorrida e determina-se o proferimento de nova sentença, em conformidade com o entendimento jurídico que antecede, julgando procedente a ação^[22], assente que venha a sê-lo, processualmente, mediante notificação aos RR do facto respectivo aditado em sede recursiva, sob a cominação respetiva, de que a parcela a fracionar não se destina a construção.

Custas pelos AA, que, não obstante tenham obtido provimento no recurso, são quem dele retira proveito, não podendo assacar-se aos RR decaimento.

Notifique.

Porto, 29 de Janeiro de 2026
Relatora: Isabel Peixoto Pereira
1º Adjunto: Álvaro Monteiro
2º Adjunto: José Manuel Correia

[11] Em sentido diverso, uma parte da doutrina sustenta a compatibilidade do Código Civil com uma conceção objetivista da posse (Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, cit., pp. 395-396; Oliveira Ascensão, *Direito Civil - Reais*, cit., pp. 86 e ss.; Luís Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, cit., pp. 274 e ss.; José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, cit., pp. 536 e ss.). Para estes autores, o art. 1251 define a posse exclusivamente como poder de facto, sem referência ao *animus*, sendo este relevante apenas como fator de exclusão da posse nos casos tipificados de detenção (art. 1253). Nesta perspetiva, a intenção não constitui elemento constitutivo da posse, mas antes critério negativo da sua atribuição (José Alberto Vieira, ob. cit., p. 541). A controvérsia é, em parte, esbatida pela presunção de posse consagrada no art. 1252/2, interpretada amplamente pelo Acórdão Uniformizador do STJ de 14.05.1996, segundo o qual podem adquirir por usucapião aqueles

que exercem o poder de facto sobre a coisa, salvo prova em contrário. A descaracterização da posse em mera detenção dependerá, assim, da demonstração da inexistência de *animus*.

[2] O conceito legal de indivisibilidade do artigo 209º do CC, por seu turno, é eminentemente jurídico ou económico-social (e não naturalístico, material ou físico, já que - nesta vertente - todas as coisas são divisíveis, sendo precisamente essa uma das propriedades da matéria); e os três critérios legais são de aplicação alternativa, e não cumulativa.

[3] Todos acessíveis na base de dados da dgsi.

[4] Esse o sentido da ressalva na sentença recorrida à possibilidade de junção de certidão de loteamento, desde logo afastada na situação decidenda pela declarada (em sede de alegações de recurso, que não, comprehensivelmente, na petição inicial) inexistência de destino edificatório...

[5] No site do TC.

[6] Quanto a esta, o caso julgado formal implicado pelo trânsito do despacho que a julgou legalmente inadmissível impede que seja reappreciado o seu objeto nesta sede, com o que improcedente essa parte da pretensão recursiva.

[7] É já a ausência da alegação desta realidade antes das alegações de recurso mesmas (sem que, por isso, se possa atribuir efeito confessório à ausência de resposta a esse “facto novo”, não essencial embora) que impedirá o conhecimento imediato e nesta sede dos termos dos pedidos/da ação, por se impor seja dada a oportunidade aos RR de exercerem o contraditório sobre tal facto, decidindo-se, após, em conformidade com o que vai resultar deste Acórdão.

[8] Neste sentido, Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maçãs, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado*, 3.ª edição, Almedina, 2012, pág. 409, onde se lê - citando inicialmente Menezes Cordeiro - «as limitações ao fraccionamento de prédios rústicos sempre visaram evitar os vários inconvenientes de ordem económica, designadamente pela menor produtividade agrícola dos prédios quando estes se reduzem a proporções muito limitadas»; e, assim, «por motivos estritamente relacionados com a viabilidade económica das explorações agrícolas», foram-se «criando dificuldades ou mesmo impedimentos ao fraccionamento de prédios rústicos, designadamente de todos aqueles que conduzissem a parcelas inferiores a certos limites»

[9] Neste sentido, Rui Pinto Duarte, *Curso de Direitos Reais*, 2002,

pág. 93, onde se lê que o «fraccionamento da propriedade (usando-se a palavra em sentido não técnico-jurídico) é uma tendência histórica facilmente comprovável»; e, procurando contrariá-la, «desde há muitas dezenas de anos, o Estado tenha formulado medidas no sentido de evitar esse fraccionamento».

[10] Neste sentido lê-se a Base XXXIII, n.º 2, da Lei n.º 2116, de 18 de Abril de 1962, onde se dispunha que, depois «de fixada, em regulamento especial para cada zona do País, a unidade de cultura de que trata a base I, deixam de ser aplicáveis, na zona abrangida, os artigos 106.º e 107.º do Decreto 16731, de 13 de Abril de 1929».

[11] Neste sentido, numa jurisprudência reiterada, Ac. do STJ, de 07.04.2011, *Hélder Roque*, Processo n.º 30031-A/1979.L1.S1; ou Ac. do STJ, de 24.10.2019, *Fátima Gomes*, Processo n.º 317/15.0T8TVD.L1.S2.

[12] A sentença recorrida afronta já a possibilidade de divisão no caso de aptidão construtiva, como anotado.

[13] Não definiu já a Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril, o que sejam «cultura arvense», «de regadio» e «de sequeiro», tarefa a que a jurisprudência se entregou, com apoio nos ensinamentos da agronomia. *Apud* Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 21.05.2020, Proc. Nº 1050/18.6T8PTL.G1, *Maria João Matos*, na base de dados da dgsi:

Assim, entende-se por «*cultura arvense*» a que se refere a plantas que crescem em terras semeadas, desse modo se designando plantas herbáceas anuais ou vivazes, integradas ou não em sucessões lógicas designadas de rotações (Ac. da RE, de 28.04.1994, *Geraldes de Carvalho, CJ*, 1994, Tomo II, págs. 269-270); e está associada à ideia de terra lavrada, só excluindo em rigor as culturas arbustivas, arbóreas e florestais (Ac. da RP, de 30.05.1995, *Almeida Silva, CJ*, 1995, Tomo III, págs. 228-232).

Entende-se por «*cultura hortícola*» a cultura intensiva de legumes e hortaliças, com extensão relativa e processos especiais, face à cultura arvense, e com continuidade de produção (Ac. da RP, de 30.05.1995, *Almeida e Silva, CJ*, 1995, Tomo III, págs. 228-232).

Entende-se por «*cultura de sequeiro*» aquela em que a planta não dispõe de água de rega para o seu desenvolvimento normal, que fica dependente das condições atmosféricas, sendo por isso de produção final irregular.

[14] O art.º 53.º do Decreto-Lei n.º 103/90, de 23 de Março manteve em vigor a Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril.

[15] O art. 64.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto, revogou quer o

Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de Outubro, quer o Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março.

[16] Por sua vez, o artigo 49.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, veio densificar o conceito de «unidade de cultura», estabelecendo, designadamente, que: «Entende-se por unidade de cultura a superfície mínima de um terreno rústico para que este possa ser gerido de uma forma sustentável, utilizando os meios e recursos normais e adequados à obtenção de um resultado satisfatório, atendendo às características desse terreno e às características geográficas, agrícolas e florestais da zona onde o mesmo se integra» (n.º 1); que, para a sua determinação, é relevante «a distinção entre terrenos de regadio, de sequeiro e de floresta, categorias reconhecidas a partir das espécies vegetais desenvolvidas, bem como das características pedológicas, edáficas, hídricas, económico-agrárias e silvícolas dos terrenos, aferidas com recurso às cartas de capacidade de uso do solo» (n.º 2); que, na impossibilidade dessa classificação, «deve ser atribuída a categoria de terreno de sequeiro» (n.º 3); e, finalmente, que «A unidade de cultura é fixada por portaria do membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural e deve ser atualizada com um intervalo máximo de 10 anos» (n.º 4).

Foi publicada entretanto a Portaria n.º 219/2016, de 9 de Agosto, que logo afirma no preâmbulo a necessidade de tornar mais eficazes as ações de estruturação fundiária, tornando clara a importância de aperfeiçoar, criar e desenvolver instrumentos que promovessem e facilitassem a criação de empresas ou explorações agrícolas sustentáveis, de dinamização do mercado da terra, em ordem à qualificação e valorização dos territórios rurais e ao desenvolvimento sustentável, desde logo por via da proibição do fracionamento de prédios.

[17] Assim: «o regime e os efeitos mais severos da nulidade encontram o seu fundamento teleológico em motivos de interesse público predominante», enquanto que as «anulabilidades fundam-se na infracção de requisitos dirigidos à tutela de interesses predominantemente privados»

[18] No sentido, aliás, do já citado Acórdão da Relação de Guimarães de 21.05.2020.

[19] Outra já a análise jurídica relativamente à posse que venha a surgir após a entrada em vigor da nova redação do artigo 1379.º, n.º 1, do Código Civil, conforme já foi detalhadamente explicado nos fundamentos precedentes.

[20] Neste sentido, Ac. do STJ, de 08.11.2018, *Abrantes Geraldes*, Processo nº 6000/16.1T8STB.E1.S1; Ac. do STJ, de 15.11.2018, *Maria da Graça Trigo*, Processo n.º 2769/17.4T8STB.E1.S1; Ac. do STJ, de 21.02.2019, *Rosa Ribeiro Coelho*, Processo n.º 7651/16.0T8STB.E1.S3; Ac. do STJ, 02.05.2019, *Maria da Graça Trigo*, Processo n.º 514/07.1TBGDL.E1.S1, onde se lê que, num «recurso em que está em causa apreciar se o reconhecimento do direito de propriedade da ré, adquirido por usucapião, viola regras legais imperativas, considera-se que releva para efeitos de apurar se tal violação ocorre é a data do início da posse»; Ac. do STJ, de 24.10.2019, *Fátima Gomes*, Processo n.º 317/15.0T8TVD.L1.S2, onde se lê que a «data ou momento relevante para aferir se o reconhecimento do direito de propriedade, adquirido por usucapião, infringe ou não as invocadas regras legais limitativas do fraccionamento de prédios rústicos é a do início da posse».

[21] Assim: «a aquisição por usucapião de parcela de prédio rústico fracionado em parcelas de área inferior à unidade de cultura - sua (in)admissibilidade», lendo-se nomeadamente no mesmo: «os requisitos legais relevantes para efeitos de aquisição por usucapião só poderão ser aqueles que existiam quando a posse foi iniciada, por ser este o momento em que, de acordo com a lei, o direito de propriedade se deve considerar constituído, e se, nesse momento, a lei não se opunha insuperavelmente à criação de novos prédios com área inferior à unidade de cultura, chegando a atribuir efeitos aos atos jurídicos de fraccionamento, mediante a marca da anulabilidade, não vemos como estender a tais prédios o estatuto definido pela lei subsequente (neste caso, a Lei n.º 111/2015)», disponível em: https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2019/parecer-1-15/downloadFile/attachedFile_9_f0/CP1-2019-STJSR-CC.pdf?nocache=1559738411.58

[22] Sem prejuízo ainda de se nos afigurar sem fundamento qualquer determinação junto do Bupi, por estar em causa um registo necessariamente a fazer pelo proprietário, mediante a introdução de elementos dos quais o tribunal não dispõe, após a autonomização registral e matricial, não se bastando assim com uma mera comunicação do teor da sentença.