

Supremo Tribunal de Justiça

Processo nº 4634/19.1T8CBR.C1.S1

Relator: MARIA CLARA SOTTOMAYOR

Sessão: 03 Março 2026

Votação: UNANIMIDADE COM * DEC VOT

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA

USUCAPIÃO

PRÉDIO URBANO

FRAÇÃO AUTÓNOMA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

TÍTULO CONSTITUTIVO

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA

POSSE DE BOA FÉ

POSSE PACÍFICA

POSSE PÚBLICA

NORMA IMPERATIVA

INTERESSE PÚBLICO

INTERESSES COLECTIVOS

CONDOMÍNIO

PARTE COMUM

REGISTO PREDIAL

Sumário

I – É legalmente possível a aquisição pelos réus, por usucapião, da fração autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal com a área real de 69, 85m², em contrário ao que constava do título constitutivo da propriedade horizontal, que atribuía à fração uma área de 22, 60m².

II – Tendo-se provado que os réus nunca demoliram a parede divisória da sua fração com a dos autores e que as frações, desde o acabamento da construção e até aos dias de hoje, tiveram uma área diferente da que consta do título constitutivo, a aquisição por usucapião da fração, de acordo com a área real, não fere qualquer norma urbanística, nem o regime imperativo da propriedade horizontal quanto às finalidades das frações ou quanto à configuração das partes comuns.

III – O requisito exigido no Acórdão n.º 18/2025, proferido em revista ampliada, de que a fração objeto de posse suscetível de usucapião constitua uma unidade independente e isolada, com acesso à via pública ou às partes

comuns do prédio foi respeitado, dado que a parcela em litígio estava integrada materialmente na fração autónoma dos réus, assumindo, por isso, as suas características.

Texto Integral

Acordam na 1.ª Secção Cível do Supremo Tribunal de Justiça

I - Relatório

1. AA e mulher **BB** instauraram a presente ação declarativa com processo comum contra **CC** e mulher **DD**, pedindo o seguinte:

- a) Declarar que os Autores são legítimos donos e senhores, com exclusão de outrem, Réus incluídos, do prédio urbano descrito nos pretéritos arts. 1.º a 4.º, com a área de 69,60 m2, e,
- b) que se mantém na sua titularidade e na dos seus antecessores, desde 1983, ao abrigo do disposto nos artigos 1256.º, 1260.º, 1287.º, 1288.º, 1316.º e 1317.º do Código Civil;
- c) Condenar-se os Réus a reconhecerem e respeitarem o direito de propriedade plena dos Autores sobre a fração autónoma “AZ”, na totalidade da mencionada área de 69,60 m2, e a absterem-se da prática de quaisquer atos ofensivos e perturbadores do mesmo;
- d) Condenar-se os Réus a, no prazo de trinta dias, após o trânsito em julgado da sentença que vier a ser proferida, executarem as obras que se mostrarem necessárias à demolição da parede por si edificada e à construção de uma nova, de forma a restituírem aos Autores a totalidade dos 47,60 m2 da fração autónoma “AZ” que passaram a ocupar e incluíram na fração autónoma AX, bem como a reporem a fração autónoma “AZ” no estado em que se encontrava anteriormente à ocupação, designadamente, com a área total de 69,60 m2;
- e) Condenar-se os Réus a pagar, a título de sanção pecuniária compulsória, a quantia de €250, por cada dia de atraso no cumprimento da sentença que condenar na demolição da parede edificada, na construção de uma nova e na restituição aos Autores da área de 47,60 m2 integrante da fração autónoma “AZ” que ocuparam;
- f) Condenar-se os Réus a pagar aos Autores, a título de danos patrimoniais (indenização), a quantia que se liquidar em execução de sentença que vier a

ser proferida nos presentes autos, com o fundamento e pelos danos acima referidos nos pretéritos arts. 88.º a 95.º;

g) Condenar-se os Réus a pagar aos Autores a indemnização, a título de danos não patrimoniais, de € 5.000,00 (cinco mil euros), acrescida dos juros de mora que se vencerem a partir da citação até efetivo e integral pagamento.

Alegam, em síntese, que (no que se acompanha o relatório do acórdão recorrido):

Os Autores são legítimos donos e possuidores da fracção autónoma designada pelas letras “AZ”, correspondente à loja n.º 104 (cento e quatro), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 8.ª a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente (no alçado lateral poente), com a área de 69,60 m², inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AZ e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AZ, com a permissão de 17,3, e registada a favor destes (Autores) pela apresentação 27 de 28.07.1992, convertida da inscrição “.-2”, que faz parte integrante do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, designado por **Centro Comercial ORG0001**, sito na Avenida 1, freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 e descrito na CRP de Coimbra sob o n.º24, afeto ao regime de propriedade horizontal pela apresentação 8 de 10.08.1983, convertida da inscrição “.-1”, encontrando-se a referida fracção autónoma (“AZ”).

Por escritura pública de 11 de julho de 1983, a sociedade comercial por quotas Solum – Construções de Coimbra, Lda., constituiu em regime da propriedade horizontal o prédio urbano, em causa, que à data se encontrava em construção.

Por escritura pública de 28 de julho de 1987, a Solum – Construções de Coimbra, Lda., vendeu a EE, pelo preço global de oito milhões quatrocentos e oitenta mil escudos, a fracção autónoma “AZ” identificada atrás, e subsequentemente, por escritura pública de 06 de abril de 1989, EE, e mulher, FF, venderam a GG, pelo preço de três milhões e quinhentos mil escudos, a fracção “AZ”, e subsequentemente, por escritura pública de 08 de Junho de 1992, GG, e mulher HH, venderam aos Autores, pelo preço de seis milhões e seiscentos mil escudos, a dita fracção.

Os Réus são legítimos donos dos imóveis, a saber: a) fracção autónoma designada pelas letras “AV”, correspondente à loja n.º 101, 2.º piso, 1.º andar, sendo a 10.ª a contar do norte do alçado interior, que fica voltado a nascente

(no alçado principal sul), com a área de 18,60 m², inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AV e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AV, com a permissão de 4,5; b) fração autónoma designada pelas letras "AW", correspondente à loja n.º 102 (cento e dois), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 9.ª a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente, com a área de 18,60 m², inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AW e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AW, com a permissão de 4,5, e c) fração autónoma designada pelas letras "AX", correspondente à loja n.º 103 (cento e três), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 3.ª a contar de nascente do alçado interior que fica voltado a norte (no alçado principal sul), com a área de 22,60 m², inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AX e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AX, com a permissão de 5,8, e cujas frações fazem parte integrante do prédio urbano constituído em propriedade horizontal denominado Centro Comercial ORG0001 identificado atrás.

A fração autónoma dos Autores designada pelas letras "AZ" correspondente à loja nº 104, é contígua à dos Réus, designada pelas letras "AX", correspondente à loja n.º 103.

Os autores só depois de comprarem a fração "AZ", e no mês de agosto de 1992, quando se deslocaram a Portugal, de férias, em Agosto de 1992 e foram ver a mesma, é que ficaram a conhecê-la, e nessa ocasião, a sua fração "AZ" e a fração "AX" dos réus apresentavam a mesma configuração, áreas e as respetivas paredes, e que apresentaram até ao ano de 2012, ou seja, as áreas de 69,60m² e 22, 60m², respetivamente parede divisória e configuração, melhor representadas a cor vermelha e azul no doc n.º 14.

Os autores, por si, desde o ano de 1992, e através dos seus antecessores, desde o início da construção do prédio urbano denominado Centro Comercial ORG0001, em finais do ano de 1983, que vêm ocupando e utilizando até ao ano de 2012, a fração autónoma AZ, dentro dos limites fixados pelas paredes que a dividem das restantes frações e partes comuns do edifício, e com a área de 69, 60m², e com a configuração, que sempre teve, de forma ininterrupta, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém, nomeadamente, dos Réus, sem lesarem direitos de outrem e na convicção de serem os respetivos proprietários.

Da factualidade exposta atrás resulta que os autores são donos e legítimos proprietários da loja, em questão, com a área aí indicada, quer por via da aquisição derivada (escrituras de compra e venda), quer por via da aquisição originária, por usucapião.

Mais referem que, até à data em que revogaram o contrato de administração, celebrado no dia 22.11.2010, com a sociedade comercial II - Mediação Imobiliária, Lda., a sua fração autónoma foi administrada, desde a sua aquisição, pela sua procuradora, a Sociedade "Savi" até novembro de 2010, e partir desta data, pela sociedade II- Mediação Imobiliária, Lda. até maio de 2017, e em virtude de confiarem plenamente na administradores dos procuradores aí identificados, os autores, apenas, muito esporadicamente visitaram a sua fração.

Sucede que, em março de 2013, na sequência da sua notificado da liquidação do Imposto Municipal sobre Imóveis, e por considerar que o valor do imposto era elevado, contactou com o representante legal da sociedade II para ver o que poderia ser feito para reduzir o mesmo, e nesse mesmo dia, deslocou-se com a mulher a Coimbra onde se reuniram com aquele, e após a reunião, eles e o legal representante decidiram visitar a sua fração, a fim de ver o estado em que se encontrava, e quando aí chegaram e olharam para o seu interior, constataram que tinha sido construída uma parede, em todo o comprimento, junto à entrada da fração, na área que lhes pertencia, e que tinha sido demolida a parede pelos réus que dividia esta fração (AZ) da AX, desde a data em que o prédio urbano Centro Comercial ORG0001 foi construído, tendo as obras abusivas, em causa, sido levadas a cabo pelos réus, muito provavelmente, em meados de 2012, quando a sua fração não esteve arrendada.

Nessa altura, o autor procedeu à medição da área da fração autónoma "AZ", e vindo aí a constatar que a sua fração apresentava, apenas, uma área de 22 m², e que os réus integraram na sua fração autónoma "AX" a área de 47,60 m² que fazia parte integrante daquela sua fração "AZ".

Desde, então, e até à presente data, a área em causa, tem sido ocupada abusivamente pelos réus, dela desapossando os autores, e apesar de o réu reconhecer o sucedido, e os autores, por inúmeras vezes, lhe exigirem a reposição das frações ao estado anterior às obras abusivamente levadas a cabo, mais concretamente, a demolição da parede aí erigida e a construção de uma nova onde estava implantada a parede divisória antiga, o que aquele até à data não o fez.

Como tal, assiste aos autores o direito de exigirem dos réus a reparação dos danos verificados na sua fração autónoma, de modo a reconstituírem a situação que existiria, se não se tivessem verificado as circunstâncias acima descritas, que obrigam à demolição da parede divisória das frações autónomas

“AX” e “AZ” e pela construção da preexistente parede divisória que tinha sido demolida pelos réus.

Para lá disso, a partir da data em que tiveram conhecimento do sucedido (março de 2013), os autores deixaram de poder utilizar, fruir e retirar aproveitamento económico da área total da fração autónoma AZ, conforme o vinham a fazer até àquela data, nomeadamente, dar de arrendamento a totalidade da área (69,60 m²) da fração autónoma AZ, por força da ocupação ilegítima de tal área pelos réus, e cujo valor locativo mensal da fração autónoma AZ é de montante nunca inferior a €6,00 por metro quadrado.

Como tal, os autores, também, gozam do direito de serem indemnizados pelos réus, a título de dano de privação do uso, desde a data aí mencionada (março de 2013) até à data em que os réus repuserem as frações ao seu estado anterior, e cuja indemnização deverá ser arbitrada em liquidação ulterior da sentença.

Mais a mais, a conduta abusiva perpetrada pelos réus leva(ou) a que os autores não estivessem/estejam relaxados e descansados quando estão fora do país, uma vez que passaram a ter receio que, a todo o tempo, alguém lhes dê conhecimento que os réus estejam a desapossá-los do remanescente da área da sua fração autónoma (AZ), e ao mesmo tempo, a conduta, em causa, provocou e provoca nos autores, pessoas de idade avançada, preocupações, desgaste, inquietações fortes, desassossego, falta de paz de espírito, transtornos, canseiras, aborrecimentos, discussões e angústias, tendo os mesmos perdido diversas noites de sono a pensar como haveriam de solucionar esta questão e abordado amigos e familiares no sentido de com eles poder desabafar e de lhe prestarem auxílio na resolução deste problema.

Como tal, assiste-lhes também o direito serem indemnizados pelos réus, a título de danos não patrimoniais descritos atrás sofridos, em resultado de tal conduta abusiva, numa quantia não inferior a €5.000,00.

Terminam, assim, em face do exposto, pugnado pela procedência da ação.

2. Devidamente citados, vieram os Réus CC e mulher DD, deduzir contestação.

Primeiramente, defendem-se, por impugnação, por via da qual negam a versão dos factos alegados pelos autores, bem como negam que os autores, por si e antepossuidores, desde a data da construção do Centro Comercial ORG0001, do qual faz parte a sua fracção, até meados de 2012, praticaram atos de posse, de forma continuada, pública, pacífica, boa-fé, e na convicção de

exercerem o correspondente direito de propriedade sobre a sua fração, com a configuração e a área dada pelos autores, bem como negam que advieram aos autores quaisquer dos danos invocados por estes.

Subsequentemente, defendem-se, por exceção, invocando aí, para tanto, em síntese, que, desde a data da construção do edifício constituído em propriedade horizontal, de que fazem parte as frações autónomas dos réus e dos autores, a parede divisória existente entre as frações permaneceu a mesma, desde tal data até à atualidade, e as áreas reais de cada uma das frações mantiveram-se idênticas, desde tal data até à atualidade, e que desde a data da aquisição da sua fração, em 1990, os réus, por si, e desde a data da construção do edifício, em causa, por via dos seus antecessores, praticaram atos de posse, de forma continuada, pública, pacífica, boa-fé, e na convicção de exercerem o correspondente direito de propriedade sobre a fração dos réus, com a configuração e a área real tidas pela mesma, desde a data da construção de tal edifício, de que faz parte a sua fração autónoma, até à atualidade.

As áreas de tais frações constantes das matrizes prediais e dos registos prediais tiveram por base as atribuídas erradamente no respetivo título de constituição de propriedade horizontal do prédio de que fazem parte, quando o mesmo se encontrava em construção, pois concluído este, as áreas com que cada uma das frações ficaram são as mencionadas atrás.

Assim, quando as Finanças, em 2013, notificou os autores para liquidarem o IMI referente à sua fração, e estes constatarem que teriam de pagar um valor superior, tendo, por base, a sua área declarada a matriz predial e do registo predial, e não a sua área real que era muito inferior, e até à retificação do título de constituição em propriedade horizontal, no que tange às áreas aí erradamente declaradas relativamente às frações contíguas dos autores (loja 104) e dos réus (loja 103), os réus acordaram com os autores pagar-lhes parte do seu IMI correspondente à diferença de áreas em que as suas liquidações se baseavam, visto reconhecerem que estes estavam a ser prejudicados, e cujo pagamento acordado os réus lhes fizeram, desde finais de 2013 até princípios de 2015, data a partir do qual, os autores recusaram o seu recebimento, e romperam o acordado, sem qualquer justificação.

De toda a maneira, cada condómino (aqui autores e aqui réus), sempre pagou o condomínio devido por cada fração, em função das suas áreas reais, e que cada um usufruiu no prédio de que fazem parte.

Terminam, assim, pugnando pela condenação dos autores como litigantes de má-fé no pagamento de uma multa e de uma indemnização a favor dos réus, num montante a liquidar, oportunamente, já que, por via da petição inicial apresentada, os autores falsearam certos factos, omitiram e ocultaram outros propositadamente, deturparam a realidade dos factos que não podiam deixar de conhecer, faltando, assim, intencionalmente à verdade, bem como, pugnando pela improcedência da ação.

3. Subsequentemente, realizou-se audiência prévia, na qual foi aí proferido o despacho saneador; delimitado aí o objeto do litígio, por despacho, e enunciados aí os temas da prova, por despacho, do qual as partes não reclamaram (objeto do litígio e temas da prova).

Finalmente, e após se realizaram as diligências instrutórias requeridas pelas partes, com destaque para a realização, em moldes colegiais, da diligência pericial, tendo por base o objeto definido pelo tribunal, procedeu-se à realização da audiência final.

4. Na sentença julgou-se a ação improcedente e absolveu-se os réus do pedido, conforme ilustrado no dispositivo:

«I - Pelo exposto, julgo a presente acção improcedente, por não provada, e consequentemente, decido:

a) Absolver os Réus CC e mulher DD, dos pedidos.

b) Custas a suportar pelos Autores AA e mulher BB - cf. art. 527º, do CPC.

II - Pelo exposto, julgo o incidente de litigância de má-fé processual dos autores procedente, por provado, e consequentemente, decido:

a) Condenar os Autores AA e mulher BB, no pagamento de uma multa processual, no montante de 10 UC, por litigância de má-processual;

b) Fixar às partes, o prazo de 10 dias, para se pronunciarem sobre a importância da indemnização a fixar aos réus, por inexistirem elementos que a permitam fixar logo na sentença.

b) Custas pelo incidente a suportar pelos autores AA e mulher BB, cuja tributação se fixa em 3UC - cf. art. 527º, do CPC e 7º, nº4, do RCP».

5. Inconformados com esta sentença, apresentaram os autores recurso de apelação contra a mesma, tendo o Tribunal da Relação decidido o seguinte:

«Pelo exposto, na parcial revogação da sentença da 1ª instância:

A) - *acorda-se em julgar parcialmente procedente a ação, declarando-se que os AA. são legítimos donos e senhores, com exclusão de outrem, RR. incluídos, da fracção autónoma designada pelas letras “AZ”, correspondente à loja n.º 104 (cento e quatro), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 8.ª a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente (no alçado lateral poente), com a área de 69,60 m2, inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AZ e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AZ, e condenando-se os RR. a reconhecerem e respeitarem o direito de propriedade plena dos AA. sobre esta dita fracção autónoma “AZ”, na totalidade da mencionada área de 69,60 m2, e a absterem-se da prática de quaisquer atos ofensivos e perturbadores do mesmo;*

- absolve-se os RR. dos demais pedidos formulados pelos AA.;

- custas da ação, nas duas instâncias, por AA. e RR. em partes iguais;

B) - *acorda-se em julgar parcialmente procedente o recurso quanto ao incidente de litigância de má-fé processual dos AA. e, em consequência, altera-se o montante da condenação em multa dos mesmos, o qual passa a ser de 6 UCs;*

- no demais mantém-se o determinado na sentença quanto a esta parte;

- custas do recurso nesta parte, também por AA. e RR. em partes iguais».

6. Inconformados, os réus recorreram do acórdão da Relação, terminando a sua alegação de recurso com as seguintes conclusões:

«1 - *Com o devido respeito pelos Mui Digníssimos Juízes Desembargadores que proferiram o mui douto Acórdão de que ora se recorre, não podemos com ele concordar.*

Na verdade,

2 - O Mui Douto Acórdão parcialmente revogou a sentença da 1ª instância, decidindo:

“A) - acorda-se em julgar parcialmente procedente a ação, declarando-se que os AA. são legítimos donos e senhores, com exclusão de outrem, RR. incluídos, da fracção autónoma designada pelas letras “AZ”, correspondente à loja n.º 104 (cento e quatro), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 8.ª a contar do norte do

alçado interior que fica voltado a nascente (no alçado lateral poente), com a área de 69,60 m2, inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AZ e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AZ, e condenando-se os RR. a reconhecerem e respeitarem o direito de propriedade plena dos AA. sobre esta dita fracção autónoma “AZ”, na totalidade da mencionada área de 69,60 m2, e a absterem-se da prática de quaisquer atos ofensivos e perturbadores do mesmo; - absolve-se os RR. dos demais pedidos formulados pelos AA.;

Porém,

3 - Consideramos, salvo o devido respeito, por entendimento contrário, que o Mui douto Acórdão fez uma errada interpretação da lei e uma errada aplicação do Direito à factualidade mui doutamente dada como provada na sentença proferida pelo Tribunal de 1ª Instância.

E tal discordância fundamenta-se essencialmente no seguinte :

4 - Discordamos em, primeiro lugar que a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal só é possível, por acordo de todos os condóminos, legalmente formalizado, através de escritura pública, ou de documento particular autenticado, nos termos do disposto no artigo 1419º do C. Civil.

Com efeito,

5 - Vem sendo largamente entendido que a citada norma vale apenas para alterações negociais à propriedade horizontal, inexistindo motivo para que se estenda às restantes.

Na verdade,

6 - O preceito resolve apenas a questão de saber se a simples maioria dos condóminos pode alterar por escritura pública o estabelecido no título constitutivo da propriedade horizontal.

7 - Contrariamente ao mui doutamente decidido,

Veja-se o mui doutamente decidido de Lisboa de 28-04-2009 - Processo www.dgsi.pt :no Acórdão da Relação 3275/07.0TJLSB- 7, in

“ Aliás, tudo se resume a saber que sentido e alcance devem ser atribuídos ao dispositivo legal em causa.

Segundo Henrique Mesquita - in “ A propriedade horizontal no Código Civil Português RDES, 1976, ano XXIII, pág.117-118 - o objectivo do preceito “ é

apenas impedir que a posição relativa de cada condómino seja alterada por via negocial, sem o seu consentimento.

Sempre que isso não esteja em causa, já não há motivo para impedir a modificação do título.”

Ou seja, uma parte comum não pode ser transferida para a titularidade exclusiva de um dos condóminos por negócio jurídico, sem que todos os condóminos acordem nisso.

Mas, naturalmente, a regra em causa não pode impedir o funcionamento das normas legais atinentes à usucapião que poderão levar à aquisição por um dos condóminos da propriedade exclusiva de parte do prédio não imperativamente comum, com a inerente alteração substancial do objecto da propriedade horizontal. Aquela proibição de alteração, sem o consentimento de todos os condóminos, respeita tão só à modificação que seja desencadeada por via negocial.”

Pelo que

8 - É nosso entendimento que o previsto no artº 1419º do C.Civ. aplica-se, tão só, às modificações consensuais do título constitutivo da propriedade horizontal ou, eventualmente, em casos em que a alteração do título constitutivo possa, de algum modo, prejudicar algum dos condóminos nos seus direitos e interesses.

9 - Esta exigência não pode impedir o funcionamento das normas legais atinentes à usucapião.

10 - É o que também se verifica, nomeadamente, no decidido no Mui Douto Acórdão da RL, datado de 20-05-2010, que sumariamente refere :

“ II - O ius prohibendi dos condóminos consagrado no art. 1419º, 1 do CC respeita tão só à modificação que seja levada a cabo por via negocial, mas já não é de considerar quando subjacente à modificação do título estiver a integração na titularidade exclusiva de um qualquer condómino, mediante usucapião, de uma parte presuntivamente comum do prédio, pois a regra em causa não pode impedir e evitar tal forma de aquisição da propriedade.”

Até porque,

11 - Se a propriedade horizontal pode ser constituída por usucapião (artº 1417º, nº 1 do Código Civil), é mais que compreensível, razoável e lógico, que

a sua alteração igualmente possa ocorrer através da invocação da usucapião .

12 - Esta é a posição defendida, nomeadamente, por DURVAL FERREIRA, em “Posse e usucapião”, pág. 446-447, da ed. de 2002, Almedina.

13 - A causa de constituição deve poder, a fortiori (a maiori ad minus), ser causa de modificação, tanto mais que se trata de uma modificação meramente jurídica ou formal (a modificação física preexiste) .

Este entendimento, com o qual concordamos, é defendido no mui douto Acórdão deste Venerando Supremo Tribunal, datado de 19/12/2018 – Processo 6115/08.0TBAMD.L1.S2, in www.dgsi.pt, onde foi defendido o seguinte :

“ O aparente conflito entre as normas dos artigos 1417.º, n.º 1, e 1419.º, n.º 1, do CC é resolvido por via da interpretação restritiva da segunda, de forma a que ela se aplique à hipótese de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por negócio jurídico mas não já às restantes hipóteses (modificação por usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial).

Nesta linha de raciocínio, as exigências impostas por ela valerão in totum mas somente para as hipóteses em que a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal é feita por negócio jurídico.

A utilidade do preceito reduz-se, assim, às modificações que sejam levadas a cabo no âmbito da liberdade negocial, inexistindo (este) motivo para que se estenda às restantes.

...O artigo 1419º, nº 1 do C.C. resolve apenas a questão de saber se a simples maioria dos condóminos pode alterar por escritura pública o estabelecido no título constitutivo da propriedade horizontal “.

No mesmo sentido versa o mui Douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, datado de 28-04-2009, in dgsi.pt, onde foi decidido:

“ I – O artigo 1419º, nº 1 do C. Civil vale apenas para alterações negociais à propriedade horizontal, não impedindo que por sentença se determine também a sua alteração. “

14 - Face ao acabado de referir, impunha-se ao Venerando Tribunal da Relação reconhecer ser possível a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, através de decisão judicial, pois que o disposto no artigo 1419.º, n.º 1 do Código Civil não pode impedir o funcionamento das normas legais atinentes à usucapião -cfr. acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de

20.11.2007, processo n.º 5404/2007-7, in www.dgsi.pt -, onde foi decidido :

“IV – A exigência legal de escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos, para a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal respeita apenas à forma e declarações de vontade exigíveis para a alteração negocial da propriedade horizontal,

V – Esta exigência não pode impedir o funcionamento das normas legais atinentes à usucapião.”

15 – Dúvidas não podem restar que face ao atrás referido e à matéria considerada provada nos Pontos 39, 40, 42, 43 , 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50, procedeu bem a mui douda sentença, proferida na 1ª Instância, quando, em conformidade com o disposto nos artigos 1287º, 1296º, 1316ª e 1317º, al. c) do C.Civil, considerou que a parcela em litígio faz parte integrante do prédio dos réus, ora Recorrentes, por via da sua aquisição originária, por usucapião, face à posse exercida, em nome próprio, de forma continuada, com as características assinaladas - “ corpus “ - e com a duração de 20 ou mais anos, sobre a dita parcela, em causa, e na convicção de exercerem o direito de propriedade sobre a mesma.

16 – Posse esta que entendemos fazer ceder a tese da presunção da titularidade (artº 7º do C.R.Predial) do registo a favor dos Autores, ora Recorridos, defendida, no Mui doudo Acórdão recorrido.

17 - Realça-se que a jurisprudência e a doutrina continuam a sublinhar a prevalência da posse, citando habitualmente a clássica opinião há anos manifestada por OLIVEIRA ASCENSÃO (Cf.: Efeitos substantivos do Registo Predial na ordem jurídica portuguesa, na Revista da Ordem dos Advogados, ano 34, 43-46. que, referindo-se a este tema, disse:

“a usucapião constitui o fundamento primário dos direitos reais na nossa ordem jurídica, não podendo esquecer-se que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião” .

18 – Sobre tal presunção é defendido que a aquisição por usucapião, havendo registo, ainda que anterior ao início da posse, ele cede perante esta aquisição.

19 - Sobre esta matéria veja-se o mui doutamente decidido no mui doudo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, datado de 01/07/2021, in [wwwdgsi.pt](http://www.dgsi.pt), onde foi sumariado o seguinte :

“I. O registo predial é meramente enunciativo, na medida em que se limita a dar conhecimento da existência do facto registado, não acrescentando nada de novo no plano da relevância substantiva desse facto. Não pode, assim, assegurar a existência efectiva do direito da pessoa a favor de quem esteja registado um prédio, mas só que, a ter ele existido, ainda se conserva.

II. Aproveitando-se o Autor da presunção fundada no registo, sujeita-se a que o réu ilida essa mesma presunção, ou beneficie de presunção prevalente, nomeadamente através da invocação da presunção derivada da posse, nos termos do art. 1268º, nº 1, do CC.

III. Esta presunção de posse (a que alude o artº 1268º, nº1 CC) não se refere às situações em que se verifica a usucapião, pois a usucapião é, por si só, uma forma originária de aquisição da propriedade, estando já expressamente excepcionada na al. a) do nº 2 do art. 5º do CRP. Assim, na aquisição por usucapião, havendo registo ainda que anterior ao início desta posse, ele cede perante esta aquisição. Por isso, e conforme decorre do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 3/99, de 18 de Maio de 1999, “a posse a que se reporta o presente artigo só pode ser a que, revestindo-se dos requisitos inerentes ao seu conceito (...), ainda lhe falta capacidade aquisitiva por carência do decurso do tempo necessário.”.

E também o mui douto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17/11/2011, in www.dgsi.pt, onde consta, sumariamente, a seguinte decisão :

“I - No nosso direito dá-se prevalência à usucapião e não ao registo, o qual, entre nós, não tem eficácia constitutiva, mas meramente declarativa.

II - Não obsta à aquisição do imóvel em causa, por usucapião, por parte da recorrida e ex-marido o facto de os recorrentes gozarem da presunção do registo na Conservatória, porquanto se trata de uma mera presunção e, portanto, ilidível. “

E também, deste Venerando Supremo Tribunal, o Acórdão datado de 14/11/2013, in www.dgsi.pt, que refere :

1. A presunção resultante da inscrição do direito de propriedade no registo predial, não abrange a área, limites ou confrontações dos prédios descritos, não tendo o registo a finalidade de garantir os elementos de identificação do prédio.

3. A usucapião, forma de aquisição originária do respectivo direito de propriedade, está na base de toda a nossa ordem imobiliária, valendo por si, em nada sendo prejudicada pelas vicissitudes registais. Nada podendo fazer contra ela o titular inscrito no registo.

Veja-se, igualmente, o Acórdão da Relação de Coimbra datado de 03/12/2013, in www.dgsi.pt, de onde consta o seguinte :

“ As presunções registrais emergentes do art.º 7º do Código do Registo Predial não abrangem factores descritivos, como as áreas, limites, confrontações, do seu âmbito exorbitando tudo o que se relacione com os elementos identificadores do prédio. Apenas faz presumir que o direito existe e pertence às pessoas em cujo nome se encontra inscrito, emerge do facto inscrito e que a sua inscrição tem determinada substância - objecto e conteúdo de direitos ou ónus e encargos nele definidos (art.º 80º n.º 1 e 2 do Código do Registo Predial).

V - A presunção não abrange os limites ou confrontações, a área dos prédios, as inscrições matriciais - com finalidade essencialmente fiscal - numa palavra, a identificação física, económica e fiscal dos imóveis, tanto mais que o mesmo é susceptível de assentar em meras declarações dos interessados, escapando ao controle do conservador, apesar da sua intervenção mesmo oficiosa.

VIII - Por isso, nos termos da norma do artigo 350.º n.º 1 do Código Civil, compete àqueles que se arrogam proprietários, provar que o detentor não é possuidor.

IX - A usucapião, como forma de aquisição originária, não só se abstrai, como inclusivamente se sobrepõe a certas vicissitudes ou irregularidades formais ou substanciais relativamente a actos de alienação ou oneração de bens ou até mesmo à prática de actos que originariamente pudessem considerar-se ilegais ou até mesmo violadores dos direitos de outrem.

X - O criador de tal instituto entendeu que, ponderados determinados aspectos, certas situações de facto, pudessem converter-se num verdadeiro direito, como ocorre no caso da posse, desde que se prolongue durante um período de tempo significativo, o qual se sobrepõe inclusivamente aos próprios vícios que hajam inquinado a posição do possuidor face ao bem possuído, pois surge um direito ex - novo, por mera vontade do respectivo titular, na sua esfera jurídica, desde que judicialmente verificada e declarada a situação de facto que lhe subjaz e que, inclusivamente retrotrai à data do início de tal

situação de facto. “

Logo,

20 - Atento o exposto, impunha-se ao Venerando Tribunal da Relação reconhecer ser possível a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, por decisão judicial e mormente, através de usucapião, pois que o disposto no artigo 1419.º, n.º 1 do Código Civil não pode impedir o funcionamento das normas legais atinentes à usucapião e ter decidido pela integração física da parcela em litígio na fracção dos ora Recorrentes, com a inerente alteração do título constitutivo da propriedade horizontal -

21 - Devendo o Tribunal recorrido substituir-se aos condóminos, modificando o título constitutivo da propriedade horizontal através de decisão judicial.

22 - Por todo o exposto, considerando-se que a aquisição por usucapião de parte de uma fracção é possível e integrando a dita parcela na fracção autónoma dos Réus, ora Recorrentes, deveria o Mui douto Acórdão de que se recorre ter decidido pela modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, sem observância do estipulado no artigo 1419.º do Código Civil, porquanto podendo a propriedade horizontal ser constituída por usucapião nada impede que seja modificada por usucapião, não sendo necessária a intervenção de todos os condóminos.

23 - A sentença proferida em 1ª Instância trata-se de uma decisão jurisdicional constitutiva de direitos, que, de modo algum, causa quaisquer prejuízo para o Edifício em que tais fracções se integram, nem provoca perturbação ou incómodo para a esfera dos demais condóminos não intervenientes na acção, já que, todos eles mantiveram na integra os respectivos direitos, seja sobre as suas fracções autónomas, seja sobre as partes comuns, não tendo sido alterados, ou postos em causa os seus direitos .

24 - No presente caso, o reconhecimento da usucapião, como forma originária de direitos reais, não é, impedido por qualquer disposição em contrário, conforme exigido pelo artigo 1287º C.Civil, nomeadamente, pelo artigo 1419º do Código Civil.

25 - Contrariamente ao decidido no mui douto Acórdão de que ora se recorre, deve decidir-se pela integração física na fracção dos ora Recorrentes de uma parte da fracção dos Autores, com a inerente alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, através de decisão judicial e em conformidade com o disposto nos artigos 1287º, 1296º, 1316ª e 1317º, al. c) do C.Civil., tanto

mais que prova foi efectuada que os Réus, ora Recorrentes, contrariamente aos Autores, não tiveram qualquer conduta ilícita, nomeadamente, quanto a demolir ou construir de novo qualquer parede divisória de separação das fracções e que, conforme matéria provada a propriedade horizontal do prédio urbano de que tais fracções fazem parte, foi constituída, quando tal prédio ainda se encontrava em construção e após a sua conclusão, tais fracções tinham as áreas que até hoje possuem e que possuíam à data da sua aquisição, não tendo sido, entretanto, realizadas quaisquer obras pelos ora Recorrentes, que a pudessem alterar.

26 - As respectivas fracções sempre tiveram a mesma área real, a mesma configuração e a mesma parede divisória a dividi-las, desde a abertura do Centro Comercial ORG0001 de que fazem parte, tendo os Réus, ora Recorrentes, até aos dias de hoje, por si e seus antecessores, desde a data da abertura de tal espaço comercial praticado actos materiais de posse, sobre a área real de 69, 85 m2 e configuração e por arrastamento, sobre a parcela, em litígio que sempre esteve materialmente integrada na sua fracção.

27 - No mui douto Acórdão recorrido, foi erradamente interpretada a Lei e aplicado mal o Direito, conforme atrás já evidenciamos, nomeadamente através da jurisprudência difundida e dos factos considerados provados na sentença do Tribunal “ a quo “ , em contraposição ao mui doutamente decidido no mui douto Acórdão.

SEM PRESCINDIR,

Acresce ainda dizer que,

28 - Consta da mui douta sentença proferida pelo Tribunal “ a quo “ , como matéria provada, o acordo oportunamente levado a efeito entre os Réus e os Autores, por virtude da constatação da divergência entre as áreas que constavam quer da caderneta predial, quer da Conservatória do Registo Predial e ainda do Título de Constituição da Propriedade Horizontal , relativamente às suas fracções e a efectivamente por cada um possuída, que passava pelo pagamento cada um deles do valor de IMI correspondente à área que efectivamente possuíam.

29 - O que equivale a dizer que os Réus ora Recorrentes pagavam o valor da liquidação de IMI recebida pelos Autores, ora Recorridos, e estes, o valor da liquidação dos Réus.

30 - Este acordo vigorou entre finais de 2013 até princípios do ano de 2015.

Ora,

31 - *Tal constatação evidencia o reconhecimento por parte dos Autores, ora Recorridos, de que a área da sua fracção não era a constante da respectiva caderneta predial, Conservatória do Registo Predial e respectiva Propriedade Horizontal - 69, 85 m² - mas a que efectivamente possuíam - 22, 60 m²*

32 - *Posteriormente, os ora Recorridos, vieram deduzir na ação pretensão diversa ao reconhecimento de tal área, reivindicando a área que nunca possuíam, o que evidencia um autêntico abuso de direito.*

33 - *O artº 334º do Código Civil dá-nos a noção de abuso do direito :*

“é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito .”

Ora,

34 - *O Direito, por regra, é formulado sob forma de normas gerais e abstractas e não ditadas para cada caso pelo juiz.*

Daí a possibilidade de tais normas, na sua aplicação aos casos concretos, conduzirem a soluções violentas e injustas. Elas são estabelecidas para uma generalidade de casos, mas pode acontecer que, devido às circunstâncias especiais de alguns deles, a sua aplicação a estes dê resultados chocantes com o sentimento jurídico dominante.

35 - *Para que o exercício do direito seja abusivo, é preciso que o titular, observando embora a estrutura formal do poder que a lei lhe confere, exceda manifestamente os limites que lhe cumpre observar, em função dos interesses que legitima a concessão desse poder.*

36 - *Segundo Pires de Lima e Antunes Varela, adoptou-se neste preceito a concepção objectiva de abuso de direito, uma vez que "não é necessária a consciência de se excederem com o seu exercício os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do direito; basta que se excedam esses limites".*

37 - *É o que, consideramos ter ocorrido, analisando a conduta dos Autores, ora Recorridos.*

38 - Nessa medida e face a tudo o atrás referido, deverá a decisão de que ora se recorre ser substituída por outra que declare que a parcela em litígio deve ser considerada parte integrante da fracção autónoma dos Réus, ora Recorrentes, pelo funcionamento das normas legais atinentes à usucapião, atento a que não se vislumbra existir qualquer impeditivo de que a alteração do respectivo título da propriedade horizontal também seja possível por sentença, atento a que no presente caso não é aplicável o condicionalismo previsto no artº 1419º do C.Civil, quanto ao formalismo e à necessidade de acordo de todos os condóminos para a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, nem tal colide com quaisquer outras disposições legais.

A decisão recorrida, entre outras disposições legais violou, designadamente, o disposto nos artigos , 7º do Código do Registo Predial, artigo 1287º, 1296º, 1316º, 1317º e 1419º do C. Civil.

Assim,

E nos melhores termos de direito, com o duto suprimento de V.Exas., deverá ser dado provimento ao presente recurso, devendo, em consequência, ser revogado o mui Douto Acórdão, recorrido, decidindo-se pela integração física na fracção dos ora Recorrentes de uma parte da fracção dos Autores, ora Recorridos, por usucapião, com a inerente alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, através de decisão judicial, assim se fazendo a acostumada....”

8. Os AA contra-alegaram pugnando pela improcedência do recurso.

9. Já neste Supremo se suspendeu a instância até ao trânsito em julgado do acórdão a proferir na revista ampliada nº 916/19.0T8GDM.P1.S1, o que já ocorreu.

10. Sabido que, ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, é pelas conclusões que se delimita o objeto do recurso, as questões a decidir são as seguintes:

I - O reconhecimento do direito de propriedade sobre uma parcela de 47, 25 m2, que integra o prédio dos autores no título constitutivo e que integra a área real construída do prédio dos réus, por força da diferença entre as áreas dos prédios tal como definidas no título e as áreas reais da respetiva construção.

E, subsidiariamente,

II - O abuso do direito de ação dos autores.

Cumpra decidir.

II - Fundamentação

A - Os factos

Os factos dados como provados pelas instâncias foram os seguintes:

1 - Consta do teor dos docs. nºs 1 e 2 juntos com a petição inicial, que a aquisição da propriedade da fração autónoma designada pelas letras “AZ”, correspondente à loja n.º 104 (cento e quatro), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 8.ª a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente (no alçado lateral poente), com a área de 69,60 m², inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AZ e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AZ, com a permissão de 17,3, conforme descrição da CRP de Coimbra, correspondente a 1,73% do valor total do prédio, de harmonia com a escritura pública de constituição da propriedade horizontal, que faz parte integrante do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal designado por Centro Comercial ORG0001, sito na Avenida 1, freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 e descrito na CRP de Coimbra sob o n.º24, afeto ao regime de propriedade horizontal pela apresentação 8 de 10.08.1983, convertida da inscrição “.-1”, se encontra referida registada a favor dos pela apresentação 27 de 28.07.1992, convertida da inscrição “G” (arts. 1º a 4º da petição inicial).

2 - A fração autónoma descrita em 1) é titular da licença de utilização n.º 404, emitida no dia 14.11.1983, pela Câmara Municipal de Coimbra, conforme decorre do teor do doc. nº3 junto com a petição inicial (art. 6º da petição inicial).

3 - Conforme decorre do teor do doc. nº2 junto com a petição inicial, por escritura pública de 11 de Julho de 1983, lavrada no Quarto Cartório Notarial de Coimbra, exarada de folhas 29 verso a 67 verso do livro de notas para escrituras diversas n.º ..-E, a sociedade comercial por quotas Solum, Construções de Coimbra, Limitada, constituiu o regime da propriedade horizontal do prédio urbano à data, ainda, em construção, designado por Centro Comercial ORG0001, sito na Avenida 1 freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, construído no terreno descrito na CRP de

Coimbra sob o n.º ...36, a folhas 91 verso do livro B .49, prédio este que, por não se encontrar naquela data concluído, não se encontrava ainda inscrito na respetiva matriz, com o valor de cem milhões de escudos (arts. 7º e 8º da petição inicial).

4 - Consta da escritura pública de constituição de propriedade horizontal do prédio referido no ponto 3) junta como doc. nº2 com a petição inicial, designadamente, o seguinte:

1) Fracção AV – Loja número cento e um, constituída por uma divisão, sendo a décima a contar do norte do alçado interior, que fica voltado a nascente (no alçado principal sul). Foi-lhe atribuído o valor de quatrocentos e cinquenta e cinquenta mil escudos, correspondente a zero vírgula quarenta e cinco por cento do valor total do prédio;

2) Fracção AW – Loja número cento e dois, constituída por uma divisão, sendo a nona a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente. Foi-lhe atribuído o valor de quatrocentos e cinquenta mil escudos, correspondente a zero vírgula quarenta e cinco por cento do valor total do prédio;

3) Fracção AX – Loja número cento e três, constituída por uma divisão, sendo a terceira a contar do nascente do alçado interior que fica voltado a norte (no alçado principal sul). Foi-lhe atribuído o valor de quinhentos e oitenta mil escudos correspondente a zero vírgula cinquenta e oito por cento do valor total do prédio;

4) Fracção AZ – Loja número cento e quatro, constituída por uma divisão, sendo a oitava a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente (no aldo lateral poente). Foi-lhe atribuído o valor de um milhão setecentos e trinta mil escudos, correspondente a um vírgula setenta e três por cento do valor total do prédio (art. 9º da petição inicial)

5 - Conforme decorre do doc. nº2 junto com a petição inicial, no dia 10.08.1983, foi registada a constituição da propriedade horizontal do edifício identificado em 3), pela apresentação 8 de 10.08.1983 (art. 10º da petição inicial).

6 - Conforme decorre do teor do doc. nº2, junto com a petição inicial, por escritura pública de 14 de Dezembro de 2006, lavrada no Cartório Notarial do Dr. JJ, exarada de folhas 60 a 63 verso do livro de notas para escrituras diversas n.º ..-A, foi alterado o título constitutivo do regime da propriedade horizontal levado a efeito pela escritura de 11.07.1983, mencionada nos

pontos 3) e 5, registado pela inscrição “.-1”, apresentação 8 de 10.08.1983 (arts. 11º e 12º da petição inicial).

7 - Conforme decorre do teor do doc. nº2 junto com a petição inicial, a alteração do título constitutivo aludida no ponto 6), consistiu na modificação da utilidade da fração autónoma designada pelas letras “DU” para comércio e serviços, mantendo a mesma percentagem de 9,11% e o mesmo valor relativo de nove mil cento e dez escudos (art. 13º da petição inicial).

8 - Conforme decorre do teor do doc. nº4 junto com a petição inicial, por escritura pública de 28 de julho de 1987, lavrada no Quarto Cartório Notarial de Coimbra, exarada de folhas 55 verso a 58 verso do livro de notas para escrituras diversas n.º ..-B, a sociedade comercial por quotas Solum-Construções de Coimbra, Lda., vendeu a EE, casado no regime da comunhão de adquiridos com FF, pelo preço global de oito milhões quatrocentos e oitenta mil escudos, a fração referida no ponto 1) (arts. 14º a 16º da petição inicial).

9 - Conforme decorre do teor do doc. nº 5 junto com a petição inicial, por escritura pública de 06 de Abril de 1989, lavrada no Primeiro Cartório Notarial de Santarém, exarada de folhas 4 a 5 do livro de notas para escrituras diversas n.º ..-E, EE, e mulher, FF, venderam a GG, casado no regime da comunhão de adquiridos com HH, pelo preço de três milhões e quinhentos mil escudos, a fracção descrita no ponto 1) (arts. 17º a 19º da petição inicial).

10 - Conforme decorre do teor do doc. nº1 junto com a petição inicial, por escritura pública de 08 de Junho de 1992, lavrada no Segundo Cartório Notarial de Santarém, exarada de folhas 53 a 54 verso do livro de notas para escrituras diversas n.º ...-B, GG, casado no regime da comunhão de adquiridos com HH, venderam aos Autores, pelo preço de seis milhões e seiscentos mil escudos, a fração descrita no ponto 1) (arts.20º a 22º da petição inicial).

11 - Conforme decorre dos docs. nºs 2 e 6 juntos com a petição inicial, a aquisição da propriedade da fração autónoma designada pelas letras “AV”, correspondente à loja n.º 101 (cento e um), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 10.ª a contar do norte do alçado interior, que fica voltado a nascente (no alçado principal sul), com a área de 18,60 m2, inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AV e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AV, com a permissão de 4,5, conforme descrição da CRP de Coimbra, correspondente a 0,45% do valor total do prédio, de harmonia com a escritura pública de constituição da propriedade horizontal, que faz parte integrante do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal descrito no ponto 3)

dos Factos Provados, afeto ao regime de propriedade horizontal pela apresentação 8 de 10.08.1983, convertida da inscrição “.-1”, encontra-se registada a favor dos Réus pela apresentação 11 de 05.08.1991, convertida da inscrição “.-2” (parte do art. 23º da petição inicial).

12 - Conforme decorre dos docs. nºs 2 e 6 juntos com a petição inicial, a aquisição da propriedade da fração autónoma designada pelas letras “AW”, correspondente à loja n.º 102 (cento e dois), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 9.ª a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente, com a área de 18,60 m2, inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 - AW e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AW, com a permissão de 4,5, conforme descrição da CRP de Coimbra, correspondente a 0,45% do valor total do prédio, de harmonia com a escritura pública de constituição da propriedade horizontal, que faz parte integrante do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal descrito no ponto 3) dos Factos Provados, afeto ao regime de propriedade horizontal, a favor dos Réus pela apresentação 8 de 10.08.1983, convertida da inscrição “.-1”, encontrando-se a referida fração autónoma (AW) registada a favor dos Réus pela apresentação 11 de 05.08.1991, convertida da inscrição “.-2” (parte do art. 23º da petição inicial).

13 - Conforme decorre dos docs. nºs 2 e 6 juntos com a petição inicial, a aquisição da propriedade da fração autónoma designada pelas letras “AX”, correspondente à loja n.º 103 (cento e três), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 3.ª a contar de nascente do alçado interior que fica voltado a norte (no alçado principal sul), com a área de 22,60 m2, inscrita na matriz predial respetiva sob o n.º ..00 AX e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - AX, com a permissão de 5,8, conforme descrição da CRP de Coimbra, correspondente a 0,58% do valor total do prédio, de harmonia com a escritura pública de constituição da propriedade horizontal, que faz parte integrante do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal descrito no ponto 3) dos Factos Provados, afecto ao regime de propriedade horizontal pela apresentação 8 de 10.08.1983, convertida da inscrição “.-1”, encontrando-se registada a favor dos Réus pela apresentação 11 de 05.08.1991, convertida da inscrição “.-2” (parte do art. 23º da petição inicial).

14 - Conforme decorre dos docs. nºs 2 e 7 juntos com a petição inicial, encontra-se registado a favor de KK, e marido, LL, casados no regime da comunhão geral, a aquisição do seguinte bem imóvel:

-fração autónoma designada pelas letras “BA”, correspondente à loja n.º 105 (cento e cinco), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 7.ª a contar do norte do alçado

interior que fica voltado a nascente (no alçado lateral poente), com a área de 22,60 m2, inscrita na matriz predial respectiva sob o n.º ..00 - BA e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - BA, com a permissão de 5,8, conforme descrição da CRP de Coimbra, correspondente a 0,58% do valor total do prédio, de harmonia com a escritura pública de constituição da propriedade horizontal, que faz parte integrante do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal descrito no ponto 3) dos Factos Provados, afecto ao regime de propriedade horizontal pela apresentação 8 de 10.08.1983, convertida da inscrição “.-1”, encontrando-se a referida fracção autónoma (BA) registada a favor destes pela apresentação 41 de 04.09.1987, convertida da inscrição “.-1” (art. 24º da petição inicial).

15 - Conforme decorre dos docs. nºs 2 e 8 juntos com a petição inicial, encontram-se registados a favor de MM, e marido, NN, casados no regime da comunhão geral, a aquisição dos seguintes bens imóveis:

-fracção autónoma designada pelas letras “BB”, correspondente à loja n.º 106 (cento e seis), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 6.ª a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente (no alçado lateral poente), com a área de 22,60 m2, inscrita na matriz predial respectiva sob o n.º ..00 - BB e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - BB, com a permissão de 5,8, conforme descrição da CRP de Coimbra, correspondente a 0,58% do valor total do prédio, de harmonia com a escritura pública de constituição da propriedade horizontal, que faz parte integrante do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal descrito no ponto 3) dos Factos Provados, afecto ao regime de propriedade horizontal pela apresentação 8 de 10.08.1983, convertida da inscrição “.-1”, encontrando-se a referida fracção autónoma (BB) registada a favor destes pela apresentação 23 de 12.01.1984, convertida da inscrição “.-1”;

-fracção autónoma designada pelas letras “BC”, correspondente à loja n.º 107 (cento e sete), 2.º piso, 1.º andar, sendo a 5.ª a contar do norte do alçado interior que fica voltado a nascente (no alçado lateral poente), com a área de 22,60 m2, inscrita na matriz predial respectiva sob o n.º ..00 - BC e descrita na CRP de Coimbra sob o n.º24 - BC, com a permissão de 5,8, conforme descrição da CRP de Coimbra, correspondente a 0,58% do valor total do prédio, de harmonia com a escritura pública de constituição da propriedade horizontal, que faz parte integrante do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal descrito no ponto 3) dos Factos Provados, afecto ao regime de propriedade horizontal pela apresentação 8 de 10.08.1983, convertida da inscrição “.-1”, encontrando-se a referida fracção autónoma

(BC) registada a favor destes pela apresentação 23 de 12.01.1984, convertida da inscrição “.-1” (art. 25º da petição inicial).

16 - A fracção autónoma dos Autores designada pelas letras “AZ” (loja 104), descrita no ponto 1)º, é contígua à dos Réus, designada pelas letras “AX”, correspondente à loja n.º 103 (cento e três) (art. 26º da petição inicial).

17 - Os Autores, por si e seus antecessores, desde a abertura do Centro Comercial ORG0001, em finais de 1983, que vêm ocupando e utilizando a fracção autónoma AZ, dentro dos limites fixados pelas paredes, com uma área real de 22, 60 m2 que a dividem das restantes fracções e partes comuns do edifício, introduzindo arranjos e melhoramentos, de acordo com a sua vontade e gosto, realizando obras de manutenção e conservação da mesma, arranjando o piso e pintando as paredes, bem como os autores passaram, desde a data da aquisição, a arrendá-la e a auferir a respetiva remuneração, fechando-a quando não está a ser utilizada, a pagar os seguros, os impostos, as despesas do condomínio, a cuidar da sua limpeza, conservação, segurança e a fazer as reparações mais urgentes... (arts. 27º, 29º 30º e 31º e resposta restritiva ao art. 39º, quanto à área, da petição inicial).

18 - ... de forma continuada ... (parte do art. 28º e art. 32º da petição inicial).

19 - ...à vista de toda a gente ... (parte do art. 28º e parte do art. 33º da petição inicial).

20 - ...sem oposição de ninguém, mormente, dos réus... (parte do art. 28º e art. 34º da petição inicial).

21 - ...sem lesarem direitos alheios... (parte do art. 28º e parte do art. 33º da petição inicial).

22 - ...na convicção de serem proprietários da referida fracção autónoma AZ. (parte do art. 28º e parte do art. 33º da petição inicial).

23 - Até 2013, ano em que se reformaram, os Autores residiam em França, país para onde emigraram em maio de 1969, apenas se deslocando a Portugal nas férias de verão (art. 40º da petição inicial).

24 - Os Autores ainda na presente data passam parte do ano em Paris, cidade onde o filho destes reside com a sua família e onde têm a sua casa, há mais de 30 anos, na Localização 2. (art. 41º da petição inicial).

25 - À data em que a fração autónoma AZ foi adquirida pelos Autores (08.06.1992), estes encontravam-se em França e não tiveram oportunidade de a ver antes de a comprar (art. 42º da petição inicial).

26 - Em Agosto de 1992, quando se deslocaram a Portugal de férias e após terem adquirido a fração autónoma AZ, os Autores foram ver a mesma, tendo-lhes sido mostrada pelo representante legal da sociedade comercial SAVI - Sociedade de Administração e Venda de Imóveis, Lda, OO (art. 43º da petição inicial).

27 - Nessa ocasião, as frações autónomas AZ (loja 104 dos autores) e AX (loja 103 dos réus) apresentavam a mesma configuração e áreas reais de 22, 60m² e 69, 85 m², respetivamente que tiveram, desde a abertura do Centro Comercial ORG0001, em finais de 1983 e sempre tiveram a parede que divide as duas frações desde tal abertura até aos dias de hoje (resposta explicativa aos arts. 44º a 46º e 52º da petição inicial).

28 - A parede que divide as frações autónomas AZ e AX, bem como as paredes que dividem estas das restantes frações autónomas e áreas comuns, foram construídas pela sociedade comercial Solum - Construções de Coimbra, Lda., na data em que o prédio foi construído, não tendo sofrido alteração até à presente data (resposta explicativa ao art. 47º da petição inicial).

29 - Desde a data da aquisição da fração autónoma AZ até à presente data, os Autores utilizaram a mesma, com a totalidade da área (22,60 m²) e com a configuração que a mesma apresentava nessa data que se manteve até à presente data (resposta explicativa ao art. 50º da petição inicial).

30 - As paredes da fração autónoma AZ foram construídas pela sociedade comercial referida no ponto 28), de forma que no seu interior ficassem incluídos 22,60 m² (resposta explicativa ao art. 51º da petição inicial).

31 - Desde junho de 1992 até novembro 2010, a procuradora dos Autores foi a sociedade comercial SAVI - Sociedade de Administração e Venda de Imóveis, Lda., e a partir de novembro de 2010 até maio de 2017, foi a sociedade comercial II- Mediação Imobiliária, Lda., data em que os autores revogaram a procuração a esta sociedade, recebendo aqueles apenas as rendas a que tinham direito (contratadas), depois de pagas todas as despesas tidas com a fração autónoma e as remunerações devidas aos procuradores pelos serviços prestados (arts. 53º a 57º da petição inicial).

32 - Os Autores muito ocasionalmente iam visitar a fração autónoma AZ, uma vez que faziam plena confiança na administração que vinha a ser realizada pelas sobreditas sociedades comerciais, suas procuradoras (arts. 58º da petição inicial).

33 - Em 27.11.2012, o Autor foi notificado da avaliação geral efetuada à fracção autónoma AZ pela Autoridade Tributária e Aduaneira (art. 59º da petição inicial).

34 - Em março de 2013, o Autor foi notificado da liquidação do Imposto Municipal sobre Imóveis (art. 60º da petição inicial).

35 - Nesse mesmo mês, o Autor considerou que o valor do imposto era elevado e entrou em contacto com o representante legal da sociedade comercial II - Mediação Imobiliária, Lda., para ver o que poderia ser feito para reduzir o mesmo (art. 61º da petição inicial).

36 - Nesse seguimento, deslocou-se com a sua mulher até Coimbra para reunir pessoalmente com o representante legal da referida sociedade comercial (art. 62º da petição inicial).

37 - No final dessa reunião, os Autores e o representante legal da referida sociedade comercial decidiram visitar a fração autónoma para ver o estado em que a mesma se encontrava (art. 63º da petição inicial).

38 - O valor locativo mensal da fração autónoma "AZ" é de montante nunca inferior a €6,10 por metro quadrado (art. 91º da petição inicial).

39 - Desde a sua aquisição pelos Réus, a fração autónoma "AX" sempre teve a mesma área de 69,85m² até aos dias de hoje (Art. 17º da contestação).

40 - Nunca os Réus demoliram, ou construíram de novo, qualquer parede divisória que separa a sua fração autónoma "AX", da fração autónoma "AZ" de que os Autores são seus titulares (Art. 18º da contestação).

41 - Autores e Réus reconheceram que a Autoridade Tributária liquidou tais impostos respeitante às suas aludidas frações autónomas "AZ" e "AX" com base numa área de 69, 60 m² e 22,60m², respetivamente, constante das respetivas matrizes que, por sua vez, tiveram, por base, as constantes do Título de Constituição da Propriedade Horizontal do prédio de que tais frações fazem parte (art. 37º da contestação).

42 - Consta em tal título que a área declarada da fração autónoma dos Autores “AZ”, é de 69, 60 m² e a da fração autónoma dos Réus “AX” é de 22,60 m² (art. 38º da contestação).

43 - Desde a conclusão de tais frações, desde o acabamento da sua construção, sempre tiveram as áreas que atualmente possuem, ou seja, 69, 85, m² a fração autónoma dos Réus “AX” e a área de 22, 60 m², a fração autónoma “AZ”, dos Autores (art. 39º da contestação).

44 - Tendo os Réus e Autores, usufruído cada uma das suas frações, com as áreas atrás referidas, desde a data da sua aquisição, ou seja, os Réus desde o ano de 1991 e os Autores, desde o ano de 1992 (art. 40º da contestação).

45 - Há 20 ou mais anos, que os Réus vêm ocupando e utilizando a sua fração de que são titulares, dentro dos limites fixados pelas paredes que as dividem das restantes frações e partes comuns do prédio... (art. 41º da contestação).

46 - ... de forma ininterrupta ... (parte do art. 42º da contestação).

47 - ... à vista de toda a gente ... (parte do art. 42º da contestação).

48 - ...sem oposição de ninguém... (parte do art. 42º da contestação).

49 - ... sem lesarem direitos de outrem ... (parte do art. 42º da contestação).

50 - ... na convicção de exercerem o correspetivo direito de propriedade sobre a aludida fração “AX” com a área real de 69,85m² (parte do art. 42º da contestação).

51 - *As áreas de tais frações, constantes da respetiva Conservatória do Registo Predial e dos Serviços de Finanças, tiveram por base as atribuídas no respetivo Título de Constituição de Propriedade Horizontal, do prédio de que fazem parte (art. 43º da contestação) – (Facto modificado pelo Tribunal da Relação)*

52 - A propriedade horizontal do prédio urbano de que tais frações fazem parte, foi constituída, quando tal prédio ainda se encontrava em construção, pois, concluído este, as áreas reais com que ficaram tais frações são as aludidas no ponto 43) dos Factos Provados (art. 44º da contestação).

53 - *Os Réus acordaram com os Autores, para tal representados pela sociedade comercial “Inter Predial Center” aludida no ponto “31.”, pagar-lhes parte do seu IMI, correspondente à diferença de áreas, em que as suas*

liquidações se baseavam, visto reconhecerem que os Autores estavam a ser prejudicados, em virtude da área constante da respetiva matriz predial urbana e registo na Conservatória, que teve por base a mencionada no respetivo título de Propriedade, exceder mais que o triplo da sua área real (parte do art. 45º da contestação) (Facto modificado pelo Tribunal da Relação).

54 - Pagamento acordado, que os Réus chegaram a efetuar mediante transferência bancária, para o NIB indicado para o efeito, o que fizeram desde finais de 2013 até princípios do ano de 2015, conforme evidenciam os docs. nºs 1 e 2 juntos com a contestação, e não tendo continuado com os mesmos, em virtude dos Autores recusarem o seu recebimento (parte dos art. 47º e 48º da contestação) *(Facto modificado pelo Tribunal da Relação)*

55 - *Os autores e réus, pelo menos desde o ano de 2009, pagaram o condomínio pela sua fração autónoma correspondente às suas áreas reais que cada um usufrui no prédio de que fazem parte, razão por que os réus pagaram de condomínio pela sua fração autónoma “AX” cerca do triplo do pago pelos autores pela sua fração “AZ”, conforme decorre do teor dos docs. nºs 4, 5, 6 e 7 (atas das assembleias de condóminos) juntos com a contestação (arts. 51º e 52º da contestação)» (Facto modificado pelo Tribunal da Relação)*

Foram dados como **não provados os seguintes factos:**

I - E qual não foi o seu espanto quando chegaram à fração autónoma “AZ”, de frente para a mesma, olharam para o seu interior e constataram que tinha sido construída uma parede, em todo o comprimento, junto à entrada da fração, na área que lhes pertencia, como pertence, e que tinha sido demolida a parede que dividia esta fração (“AZ”) da “AX” desde a data em que o prédio referido nos pretéritos arts. 6.º a 8.º foi construído pela supramencionada sociedade comercial (art. 64º e 64º da petição inicial).

II - Em data que não se consegue precisar, mas que se acredita que tenha sido em meados do ano de 2012, período em que a fração autónoma “AZ” não esteve arrendada, os Réus levaram a cabo obras na fração autónoma “AX” que consistiram i) na demolição da parede que a dividia da fração autónoma “AZ”, desde a data em que o prédio referido no ponto 3) dos Factos Provados foi construído mencionada sociedade comercial e ii) na construção de uma nova (parede) que divide as mesmas frações autónomas, na área que pertencia, como pertence, à “AZ”, em todo o comprimento, junto à entrada desta fração autónoma (“AZ”), melhor representadas, respetivamente, a cor azul e a vermelho no doc. n.º 18, que ora se junta, e cujo teor, por economia e brevidade processual, se dá por integralmente reproduzido para os devidos e

legais efeitos (arts. 65º a 68º da petição inicial).

III - Nessa altura, o Autor procedeu à medição da área da fração autónoma “AZ”, tendo então constatado que a mesma apresentava uma área de 22 m2, inferior à constante da caderneta predial e do projeto de construção aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra e que sempre teve até àquela data (art. 69º e 70º da petição inicial).

IV - As obras em apreço foram realizadas sem terem sido, previamente, licenciadas pela autoridade competente (Câmara Municipal de Coimbra) e sem a autorização dos Autores e da assembleia de condóminos (art. 71º da petição inicial).

V - Em contactos pessoais mantidos com o Réu, os Autores exigiram por diversas vezes àquele (Réu) para demolir a parede da fração autónoma “AX”, erigida nos termos descritos no ponto I dos factos não provados, e para construir uma nova, de forma a ser restituída aos demandantes a totalidade dos 47,60 m2 que ocupou (art. 80º da petição inicial).

VI - Por via da inclusão pelos Réus de 47,60 m2 da fração autónoma “AZ”, que sabiam não ser sua, na da “AX”, os Autores deixaram de poder dar de arrendamento a totalidade da área (69,60 m2) da fração autónoma “AZ” (art.89º e 90º da petição inicial).

VII - Os Autores a partir da data em que tomaram conhecimento (março de 2013) das obras que os Réus tinham levado a cabo descritas no ponto I) dos factos não provados da ocupação e inclusão na área atribuída à fração autónoma “AX” 47,60 m2 da área da fração autónoma “AZ”, deixaram de poder utilizar, fruir e retirar aproveitamento económico da área total da fração autónoma “AZ” conforme o vinham a fazer até àquela data (arts. 93º e 94º da petição inicial).

VIII - Os Autores têm receio que os Réus, aproveitando-se do facto de a sua fração autónoma (“AZ”) não estar, eventualmente, a ser arrendada, a ocupem e incluam na área atribuída à fração autónoma “AX” os restantes 22 m2 da área da fração autónoma “AZ” que ainda são utilizados pelos Autores e que pertencem àquela (fração autónoma “AZ”) (art. 107º e 108º da petição inicial).

IX - Ponderaram, e ainda ponderam, vender a sua fração autónoma, e já o teriam feito caso não tivessem este “cancro” nas mãos que ninguém quer (art. 110º da petição inicial).

X - Não conseguem estar relaxados e descansados quando estão fora do país, uma vez que têm receio que a qualquer momento entrem em contacto com eles a dar-lhes conhecimento que os Réus estão a desapossá-los da área da fração autónoma (“AZ”) que remanesce ainda na sua posse (22 m2) (art. 111º da petição inicial).

XI - A somar: a ocupação e inclusão pelos Réus de 47,60 m2 da área da fração autónoma “AZ” na área atribuída à fração autónoma “AX”, causaram aos Autores, pessoas de idade avançada, ele com 72 anos de idade e ela com 73 anos de idade, preocupações, desgaste, inquietações fortes, desassossego, falta de paz de espírito, transtornos, canseiras, aborrecimentos, discussões e angústias (arts. 112º a 114º da petição inicial).

XII - Tendo perdido diversas noites de sono a pensar como haveriam de solucionar esta questão e abordado amigos e familiares no sentido de com eles poder desabafar e de lhe prestarem auxílio na resolução deste problema (art. 115º da petição inicial).

B) O Direito

1. A questão de direito a dirimir contende com a possibilidade de aquisição por usucapião de uma parcela de uma fração autónoma que sempre integrou, desde a construção originária do edifício constituído em propriedade horizontal, a fração dos réus, mas que no título constitutivo aparece como integrando a fração dos autores.

Na sentença, decidiu-se que da factualidade provada resultava que os réus eram titulares do direito de propriedade sobre a parcela em questão, por a terem adquirido por usucapião, através da posse ininterrupta, pacífica e de boa fé da fração AX tal como foi construída, sem problematizar a questão da conformidade da aquisição por usucapião com as regras da propriedade horizontal.

Porém, o Tribunal da Relação revogou a sentença, considerando que, no regime jurídico-civilístico da propriedade horizontal, não era admissível a usucapião e que o exercício de posse usucapível sobre parte delimitada de uma fração autónoma em regime de propriedade horizontal não conduz, por si só, à aquisição de um direito de propriedade singular sobre essa parte, destacável daquela fração - já que essa parte não é suscetível, no quadro daquele regime, de constituir unidade independente, nos termos dos artigos 1414º e 1415º do Código Civil.

A síntese conclusiva do acórdão recorrido foi a seguinte:

«I – A usucapião não constitui um instituto jurídico isolado, pois que ela não pode ser desconectada nem muito menos funcionar de forma contrária ou conflituante com outras normas que a condicionam ou impedem.

II – É por assim ser que o legislador na formulação expressa no art. 1287º do C.Civil, ao definir a usucapião, previu que esta forma de aquisição originária não pode ser invocada quando exista “disposição em contrário”, sendo que este efeito impeditivo se verifica no direito do urbanismo, nas regras sobre construções e edificações ou no regime jurídico-civilístico da propriedade horizontal.

III – Assim, o exercício de posse usucapível sobre parte delimitada de uma fracção autónoma em regime de propriedade horizontal não conduz, por si só, à aquisição de um direito de propriedade singular sobre essa parte, destacável daquela fracção, já que essa parte não é suscetível, no quadro daquele regime, de constituir unidade independente, nos termos do arts. 1414º e 1415º do C.Civil.

IV – Ademais, se a modificação do título apenas pode ser efetuada por acordo de todos os condóminos [cf. art. 1419º do mesmo C.Civil], nunca seria possível constituir e adquirir por usucapião, através de decisão judicial, uma parte da área de um edifício objeto de propriedade horizontal, para agregar a uma fracção existente, porque isso implicaria a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal e esta alteração só é possível, nos termos do artigo supracitado, por acordo de todos os condóminos legalmente formalizado.

(...)»

2. Os réus sustentam, no recurso de revista, que adquiriram, por usucapião, a parcela de 47,25 m2, agora em litígio, apesar de a sua fracção AX ter apenas, segundo o título constitutivo, a área de 22,60 m2.

Está, pois, em causa neste recurso saber se é suscetível de aquisição por usucapião a citada parcela de 47,25 m2, que, segundo o título constitutivo da propriedade horizontal, integra a fracção AZ dos Autores.

Esta questão – a da prevalência da usucapião sobre o título constitutivo da propriedade horizontal – foi discutida, com intervenção no Pleno das Secções Cíveis, na revista ampliada nº 916/19.0T8GDM.P1.S1, que deu origem ao Acórdão n.º 18/2025, publicado no Diário da República, n.º 246/2025, Série I

de 2025-12-23.

No citado Acórdão n.º 18/2025 foi fixada Uniformização de Jurisprudência da seguinte forma:

«Um condómino pode adquirir, por usucapião, um espaço de arrumos de um prédio, já constituído em propriedade horizontal, desde que a posse preencha os requisitos exigíveis para a usucapião e os arrumos tenham as características, físicas e estruturais, previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil».

Ficou, portanto, preterida a tese de que não é admissível a aquisição por usucapião de uma parte do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, bem como a orientação sumariada pelo acórdão recorrido, segundo a qual a alteração do título constitutivo só seria possível por acordo de todos os condóminos, legalmente formalizado nos termos do artigo 1419.º do Código Civil.

Embora esta segunda questão não tenha integrado o segmento uniformizador, nos fundamentos do Acórdão n.º 18/2025, acolheu-se a orientação já adotada num sector significativo da jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça (cfr. Acórdãos de 27-6-2006, in *CJ/STJ*, Tomo 2/2006,133; de 18-11-2005, Proc. 2377/05; de 19-10-2006, Proc. 05B2272; de 16-12-2010, Proc. 1727/07; de 06.04.2017, Proc. 1578/11; de 19-12-2018, Proc. 6115/08).

Destaca-se aqui o Acórdão proferido em 19-12-2018, que, apesar das controvérsias em torno da questão, reiterou a posição mais aberta em relação à possibilidade de funcionamento da usucapião em prédios constituídos em propriedade horizontal, concluindo, por argumento de maioria de razão, que a usucapião tem, não só aptidão para constituir a propriedade horizontal nos termos do artigo 1417.º, n.º 1, do Código Civil, mas também aptidão para modificar os termos em que ela foi constituída. Assim, argumenta este Acórdão: *«Se a usucapião tem aptidão para constituir a propriedade horizontal, como é possível negar-se que tenha aptidão para simplesmente modificar os termos em que foi constituída a propriedade horizontal? A causa de constituição deve poder, a fortiori (a maiori ad minus), ser causa de modificação, tanto mais que se trata de modificação meramente jurídica ou formal (a modificação física preexiste)»*

Na justificação desta resposta, o Acórdão prossegue: *«acredita-se que o aparente conflito entre as normas dos artigos 1417.º, n.º 1, e 1419.º, n.º 1, do CC deve ser resolvido por via da interpretação restritiva da segunda. Nesta*

linha de raciocínio, as exigências impostas por ela valerão in totum mas somente para as hipóteses em que a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal é feita por negócio jurídico. Quando esteja em causa, ao abrigo da primeira norma, uma das demais fontes de constituição/modificação da propriedade horizontal (usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial), deverá entender-se que a norma não é aplicável».

Na doutrina, parecendo aceitar a aquisição por usucapião de parte de um prédio constituído em propriedade horizontal, destaca-se a posição de Carvalho Fernandes (in *Lições de Direitos Reais*, 6.^a edição, atualizada e revista, Quid Iuris, Lisboa, 2009, pp. 375-376), segundo a qual a posse correspondente a usucapião *“há-de traduzir-se num comportamento que seja equivalente ao que assumiria um condómino em relação a certa unidade de determinado prédio urbano”*, valendo também para a usucapião a exigência dos requisitos legalmente impostos para a constituição da propriedade horizontal.

Já Armando Triunfante (*Lições de Direitos Reais*, 2.^a edição, revista, atualizada e aumentada, Almedina, Coimbra, 2024, pp. 306-309) concorda com a constituição da propriedade horizontal por usucapião, desde que verificados os requisitos específicos da propriedade horizontal (a existência de frações autónomas, enquanto unidades independentes com acesso à via pública ou a uma parte comum do prédio), mostrando, contudo, reservas em relação à figura por força das normas legais que tutelam os interesses de todos os condóminos, os interesses de todos os cidadãos (direito à habitação, higiene, saúde e bem-estar, qualidade de vida e defesa do ambiente) e da comunidade (o urbanismo, o planeamento e o desenvolvimento sustentado).

Já relativamente à questão da aquisição por usucapião de parte de uma fração (p. ex. uma arrecadação ou uma garagem), o Autor dá-lhe uma resposta negativa (*idem*, pp. 212 e seguintes e p. 308), em sentido contrário ao que veio a ser admitido no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 18/2025, proferido em revista ampliada no processo n.º 916/19.0T8GDM.P1.S1, que, precisamente, como vimos, reconheceu a aquisição por usucapião de uma arrecadação num prédio constituído em propriedade horizontal, dado que esta arrecadação (ou “arrumos” como foi designada) constituía uma unidade isolada e independente, que dispunha de uma saída para uma zona comum do prédio.

A admissibilidade da aquisição por usucapião de uma parte de um prédio constituído em propriedade horizontal não é, todavia, irrestrita, sem quaisquer

limitações, havendo sempre de respeitar normas imperativas de direito do urbanismo e ainda, nos termos do Acórdão n.º 18/2025, é exigível que a fração a usucapir reúna as condições dos artigos 1414.º e 1415.º, ou seja, tem de constituir uma unidade independente, ser distinta e isolada das restantes e dispor de uma saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

3. Definidos os termos da controvérsia jurídica importa regressar ao caso concreto, analisando cuidadosamente os factos do presente caso para averiguar da possibilidade legal da aquisição por usucapião.

No âmbito das pretensões de reconhecimento da aquisição, por usucapião, de uma parte de um prédio constituído em propriedade horizontal, a causa de pedir deverá integrar duas vertentes essenciais, a saber:

«i) – a factualidade respeitante ao exercício da posse usucapível do prédio urbano ou parte dele sobre que se pretende o reconhecimento da propriedade horizontal;

ii) – que a parcela reivindicada tenha as características, físicas e estruturais, previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil, isto é, que seja uma unidade isolada e independente com acesso à parte comum do prédio ou à via pública.

3. Quanto aos requisitos da posse e da aquisição por usucapião, a matéria de facto provada não levanta dúvidas acerca da sua verificação, conforme decorre dos factos provados n.º 39, 40, 42 a 50, dos quais destacamos os seguintes factos:

«44 - Tendo os Réus e Autores, usufruído cada uma das suas frações, com as áreas atrás referidas, desde a data da sua aquisição, ou seja, os Réus desde o ano de 1991 e os Autores, desde o ano de 1992 (art. 40º da contestação).

45 - Há 20 ou mais anos, que os Réus vêm ocupando e utilizando a sua fração de que são titulares, dentro dos limites fixados pelas paredes que as dividem das restantes frações e partes comuns do prédio... (art. 41º da contestação).

46 - ... de forma ininterrupta ... (parte do art. 42º da contestação).

47 - ... à vista de toda a gente ... (parte do art. 42º da contestação).

48 - ...sem oposição de ninguém... (parte do art. 42º da contestação).

49 - ... sem lesarem direitos de outrem ... (parte do art. 42º da contestação).

50 - ... na convicção de exercerem o correspondente direito de propriedade sobre a aludida fração "AX" com a área real de 69,85m² (parte do art. 42º da contestação).

Assim, os réus exerceram sobre a dita parcela, desde 1991, uma posse em nome próprio, de forma continuada, pública, pacífica e de boa fé, com a duração de 20 ou mais anos, e na convicção de exercerem o direito de propriedade sobre a mesma.

4. Na situação dos autos a área de 47,25 m² está *formalmente* integrada, segundo o título constitutivo, na fração AZ dos Autores (Facto provado n.º 1). Todavia, na prática, do ponto de vista *material ou físico*, esta área sempre integrou a fração dos réus, que beneficiaram, em virtude da construção originária do imóvel (que não teve reflexo no título), de uma área superior à que consta no título constitutivo, 22, 60 m² (facto provado n.º 13). E beneficiaram dessa área sem que tivessem feito qualquer obra invasiva da fração dos autores ou qualquer alteração ou divisão da sua fração ou de uma parte comum do prédio.

Afigura-se que a única razão possível para esta divergência entre os títulos e as áreas das frações tenha sido um erro na elaboração do título ou um erro na construção, uma vez que a matéria de facto é perentória na falência da alegação dos autores de que os réus teriam feito obras na sua fração para obter um aumento da área.

Para além de não se ter demonstrado que os réus tivessem feito obras não licenciadas na sua fração (Factos não provados II e IV), os factos provados demonstram claramente que essas obras *nunca* foram realizadas e que a configuração das frações sempre foi a mesma desde a construção até aos dias de hoje, tendo os factos provados conduzido à condenação dos autores por litigância de má fé pelas instâncias, embora a Relação tenha decidido baixar o montante da condenação.

Vejamos:

Os factos provados n.º 27 a 30, 39 e 40 atestam que as frações dos autores e dos réus foram construídas com as áreas que efetivamente têm hoje:

- Nos termos do **facto provado n.º 27**, a fração autónoma AZ (loja 104 dos autores) apresentava a mesma configuração e áreas reais de 22, 60m² e a fração AX (loja 103 dos réus) tinha uma área de 69, 85 m², desde a abertura do Centro Comercial ORG0001, em finais de 1983 e sempre tiveram a parede

que divide as duas frações desde tal abertura até aos dias de hoje (facto n.º 27).

- O **facto provado n.º 28**, por sua vez, dispõe que **a parede que divide as frações autónomas AZ e AX, bem como as paredes que dividem estas das restantes frações autónomas e áreas comuns, foram construídas pela sociedade comercial Solum - Construções de Coimbra, Lda., na data em que o prédio foi construído, não tendo sofrido alteração até à presente data.** - destaque nosso

- Segundo o **facto provado n.º 29**, desde a data da aquisição da fração autónoma AZ até à presente data, os Autores utilizaram a mesma, com a totalidade da área (22,60 m²) e com a configuração que a mesma apresentava nessa data que se manteve até à presente data.

- O **facto provado n.º 30** reforça esta tese, afirmando que as **paredes da fração autónoma AZ foram construídas pela sociedade comercial referida no ponto 28), de forma que no seu interior ficassem incluídos 22,60 m².** - destaque nosso

Mais fortes ainda são os factos n.º 39, 40, 43 e 44, que dão por demonstrado que os réus *nunca* demoliram ou construíram de novo qualquer parede divisória e que a sua fração sempre teve a mesma área.

«39 - Desde a sua aquisição pelos Réus, **a fração autónoma “AX” sempre teve a mesma área de 69,85m² até aos dias de hoje** (Art. 17º da contestação). - destaque nosso

40 - Nunca os Réus demoliram, ou construíram de novo, qualquer parede divisória que separa a sua fração autónoma “AX”, da fração autónoma “AZ” de que os Autores são seus titulares (Art. 18º da contestação). - destaque nosso

(...)

43 - Desde a conclusão de tais frações, desde o acabamento da sua construção, sempre tiveram as áreas que atualmente possuem, ou seja, 69, 85, m² a fração autónoma dos Réus “AX” e a área de 22, 60 m², a fração autónoma “AZ”, dos Autores (art. 39º da contestação).

44 - Tendo os Réus e Autores, usufruído cada uma das suas frações, com as áreas atrás referidas, desde a data da sua aquisição, ou seja, os Réus desde o ano de 1991 e os Autores, desde o ano de 1992 (art. 40º da contestação)».

5. Perante esta factualidade, torna-se claro que não há *interesses urbanísticos* nem *interesses públicos* (ligados ao direito de habitação ou à proteção do ambiente ou da salubridade) que impeçam a aquisição por usucapião da parcela de 47, 25 m² que acresce à área designada no título da propriedade horizontal para a fração AX, pertença dos réus. Não tendo estes realizado obras, deitado abaixo paredes ou feito construções novas que alterassem a configuração inicial da fração no momento da construção, será uma ficção afirmar que houve violação de regras urbanísticas. Pelo contrário, a execução da decisão do Tribunal da Relação é que seria suscetível de criar alterações urbanísticas contrárias ao interesse público já que para integrar a parcela em litígio na fração dos autores seria necessário deitar abaixo uma parede e dividir uma fração com o risco de colocar em risco a segurança do imóvel. O que de resto, a Relação, consciente deste problema, não decretou, absolvendo os réus do pedido de demolição da parede divisória e de construção de uma nova parede, tendo apenas considerado a revista parcialmente procedente no que se reporta ao reconhecimento do direito de propriedade dos autores sobre a parcela em litígio.

A aquisição pelos réus, por usucapião, da fração com a área real de 69, 85m², também não provocou qualquer lesão nas finalidades das frações, que permanecem as mesmas, nem alterou a configuração das partes comuns, pelo que também não está em causa a proteção dos interesses coletivos dos condóminos e a organização da propriedade horizontal.

6. Mas será a referida parcela uma unidade distinta, isolada e independente com saída para a via pública ou para a zona comum do prédio?

Entendemos que sim.

A parcela em litígio, de 47,60m², não pode ser vista como uma abstração desligada da unidade independente da fração dos réus. Uma vez que está fisicamente integrada na fração autónoma dos réus, AX, e não resultou de qualquer divisão dessa fração, beneficia das características da fração autónoma efetivamente construída com a sua área real de 69, 85 m². Foi sobre esta área real, com a sua configuração efetiva, que os réus, desde a abertura do Centro Comercial ORG0001, praticaram atos materiais de posse, e por arrastamento, também sobre a parcela em litígio que sempre esteve materialmente integrada na fração AX. A parcela de 47, 60m², aqui em litígio, não pode ser vista separadamente da área da fração que consta no título formal. É a totalidade da fração AX, com a sua área real, que é objeto de posse e de usucapião. A fração tal como construída constitui, sem margem para dúvidas, uma unidade

independente e com saída para a rua ou parte comum do prédio, pelo que os requisitos do Acórdão n.º 18/25 estão preenchidos.

O direito tem de se reportar à realidade factual a que se aplica, e, neste caso, o que se verifica é que a situação de facto relativa à área das frações surge como um dado pré-existente ao título, ou contemporânea do título, não refletindo o título a realidade tal como resultou da construção, que se presume - nada havendo em contrário na matéria de facto - conforme a um plano urbanístico aprovado pela Câmara Municipal. É o que decorre do facto provado n.º 52, onde se afirma que a propriedade horizontal do prédio urbano de que tais frações fazem parte foi constituída quando tal prédio ainda se encontrava em construção e concluída a construção do prédio as frações ficaram com as áreas reais referidas no ponto 43 da matéria de facto provada.

Assim, o que decorre da situação de facto é que foi a fração AX, tal como construída desde a origem, com 69,85 m², que foi adquirida por usucapião pelos réus, não havendo qualquer norma imperativa de direito público ou do regime jurídico da propriedade horizontal a impedir esta aquisição.

Esta solução é a que resulta de um critério de ponderação de interesses, de natureza necessariamente casuística, não se podendo afirmar, sem mais e em termos gerais, que os regimes da propriedade horizontal e do instituto da usucapião são incompatíveis, que prevalece sempre o regime da propriedade horizontal, nem tão pouco que prevaleça sempre o instituto da usucapião.

No caso vertente, o instituto da usucapião surge na sua plenitude, como um instituto que visa a resolução de conflitos de direito privado, a promoção da segurança jurídica e a continuidade na exploração dos bens.

Os autores sempre poderão responsabilizar pelos danos sofridos a entidade que cometeu o erro na área das frações, seja esse erro proveniente da construção do prédio ou tão-só da elaboração do título (escritura pública de 11 de julho de 1983, que constituiu em propriedade horizontal o prédio urbano ainda em construção, tendo sido a propriedade horizontal do edifício registada pela apresentação 8 de 10-08-1983, nos termos dos factos provados n.º 3 e n.º 5, respetivamente), e pedir ao vendedor a restituição do preço pago a mais e aos réus a restituição do IMI, em função da área real da fração AZ - acordo que esteve em vigor entre as partes entre finais de 2013 e princípio de 2015, tendo depois desta data os autores recusado aceitar esses pagamentos (factos provados n.º 41, 53 e 54).

7. A divergência entre a área que consta do título dos autores (escritura pública de 8 de junho de 1992 – facto provado n.º 10) e do respetivo registo de aquisição, e a área real da fração dos autores, AZ, tem de ser sanada pelo instituto da usucapião que funciona a favor dos réus, permitindo-lhes a aquisição originária da parcela em causa enquanto integrada, de facto, na fração AX.

Aplica-se, nesta sede, a regra de direito imobiliário que faz prevalecer a aquisição por usucapião – forma de aquisição originária do direito de propriedade que está na base de toda a nossa ordem imobiliária – sobre as presunções do registo predial consagradas no artigo 7.º do Código de Registo Predial, nos termos das quais *«O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define»*,

Não se verifica, pois, obstáculo à aquisição por usucapião decorrente das regras do registo predial, dado que a presunção do registo cede perante a aquisição por usucapião.

Veja-se, por todos, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 01-07-2021 (proc. n.º 363/13.8T2STC.E2.S1), onde se sumariou o seguinte:

«I. O registo predial é meramente enunciativo, na medida em que se limita a dar conhecimento da existência do facto registado, não acrescentando nada de novo no plano da relevância substantiva desse facto. Não pode, assim, assegurar a existência efectiva do direito da pessoa a favor de quem esteja registado um prédio, mas só que, a ter ele existido, ainda se conserva.

II. Aproveitando-se o Autor da presunção fundada no registo, sujeita-se a que o réu ilida essa mesma presunção, ou beneficie de presunção prevalente, nomeadamente através da invocação da presunção derivada da posse, nos termos do art. 1268º, nº 1, do CC.

III. Esta presunção de posse (a que alude o artº 1268º, nº1 CC) não se refere às situações em que se verifica a usucapião, pois a usucapião é, por si só, uma forma originária de aquisição da propriedade, estando já expressamente excepcionada na al. a) do nº 2 do art. 5º do CRP. Assim, na aquisição por usucapião, havendo registo ainda que anterior ao início desta posse, ele cede perante esta aquisição (...)»

Ademais, é jurisprudência assente que a área dos imóveis não está coberta pela presunção derivada do registo, conforme consagrado no sumário do

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 07-03-2023 (proc. n.º 1628/18):

«A jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça tem sido constante na afirmação de que a presunção resultante da inscrição do direito de propriedade no registo predial não abrange a área, limites ou confrontações dos prédios descritos».

8. Assim, bem andou a sentença proferida no tribunal 1.^a instância, quando, em conformidade com o disposto nos artigos 1287.º, 1296.º, 1316.º e 1317.º, al. c) do Código Civil, considerou que a parcela em litígio faz parte integrante do prédio dos réus, ora Recorrentes, por via da sua aquisição originária por usucapião.

9. Não se conhece da questão do abuso do direito por ter ficado prejudicada pela solução jurídica dada ao presente litígio.

10. Anexa-se sumário elaborado nos termos do n.º 7 do artigo 663.º do CPC:

I - É legalmente possível a aquisição pelos réus, por usucapião, da fração autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal com a área real de 69, 85m², em contrário ao que constava do título constitutivo da propriedade horizontal, que atribuía à fração uma área de 22, 60m².

II - Tendo-se provado que os réus nunca demoliram a parede divisória da sua fração com a dos autores e que as frações, desde o acabamento da construção e até aos dias de hoje, tiveram uma área diferente da que consta do título constitutivo, a aquisição por usucapião da fração, de acordo com a área real, não fere qualquer norma urbanística, nem o regime imperativo da propriedade horizontal quanto às finalidades das frações ou quanto à configuração das partes comuns.

III - O requisito exigido no Acórdão n.º 18/2025, proferido em revista ampliada, de que a fração objeto de posse suscetível de usucapião constitua uma unidade independente e isolada, com acesso à via pública ou às partes comuns do prédio foi respeitado, dado que a parcela em litígio estava integrada materialmente na fração autónoma dos réus, assumindo, por isso, as suas características.

III - Decisão

Pelo exposto, decide-se na 1.^a Secção do Supremo Tribunal de Justiça conceder a revista e reprimar a sentença do tribunal de 1.^a instância.

Custas da revista pelos recorridos.

Lisboa, 3 de março de 2026

Maria Clara Sottomayor (Relatora)

Jorge Leal

António Magalhães

(com)

Declaração de voto

Considero que, quando a posse conducente à usucapião teve início, os 47,25 m2 em discussão não constituíam, por si próprios, uma unidade independente, não eram distintos nem isolados da fracção AX pertencente aos réus, não dispunham de uma saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Assim, não teria admitido a usucapião dessa parte de maneira a alterar os limites estabelecidos pelo título constitutivo da propriedade horizontal, pelo que teria confirmado o acórdão recorrido, ainda que com fundamentação parcialmente distinta.

António Magalhães