

Usucapião na propriedade horizontal acórdão uniformizador de jurisprudência do STJ

Foi proferido no dia 19/11/2025 o acórdão n.º 18/2025 pelo Supremo Tribunal de Justiça (processo n.º 916/19.0T8GDM.P1.S1), no qual é uniformizada jurisprudência acerca da aquisição por usucapião de espaços existentes em prédio em propriedade horizontal.

Apesar de os acórdãos uniformizadores não vincularem decisões futuras, tendo apenas eficácia entre as partes do processo em que são proferidos - não tendo força de lei nem eficácia extraprocessual -, têm porém relevância e importância jurisprudencial futura como princípio orientador e interpretativo, procurar evitar que decisões que envolvam a mesma lei e a mesma questão de direito obtenham dos tribunais respostas diferentes.

Sobre a referida questão de direito, era e é possível encontrar, na jurisprudência dos tribunais superiores, decisões que por um lado negam a possibilidade de aquisição por usucapião de uma parte de um prédio em regime de propriedade horizontal, e decisões que, por outro, aceitam a possibilidade de a usucapião poder operar sobre parte de uma fração autónoma ou de uma coisa comum.

Este acórdão veio tomar o partido deste último entendimento, verificadas que estejam um conjunto de condições.

Decorre do regime do Código Civil que nem toda e qualquer parte de um prédio tem aptidão para uma eventual aquisição por usucapião. Apenas a terão os espaços que, pelas suas características, poderiam ter sido desde o início configurados como fracções autónomas, materializando uma unidade independente e isolada com saída própria para uma parte comum ou para o exterior.

Uma parte da jurisprudência opunha-se à possibilidade de a usucapião operar no âmbito da propriedade horizontal. Neste acórdão, o STJ contra-argumenta e defende o entendimento oposto, em apoio à jurisprudência contrária.

Em síntese, o STJ fundamentou o seu entendimento com base na própria autonomia jurídica que a propriedade horizontal permite que seja conferida aos espaços independentes e isolados com saída própria, na natureza eminentemente privada dos interesses que estão em jogo na esfera da relação dos condóminos entre si, bem como na possibilidade de introduzir alterações ao título constitutivo da propriedade horizontal sem uma decisão unânime dos condóminos, nos casos em que as alterações decorrem do funcionamento e aplicação da lei, como é o caso da usucapião, não tendo uma raiz negocial e consensual.

Estava em causa neste acórdão um espaço para arrumos, tendo-se considerado assente que este, no caso e em concreto, *representa uma unidade distinta, independente e isolada, com acesso único e próprio e direto a zona comum do edifício*. Ou seja, o espaço em questão, pelas suas características, tinha aptidão para vir eventualmente a ser adquirido por usucapião.

Tal espaço, na perspectiva da Autora, fazia parte da sua fracção autónoma, em virtude do teor constante do registo predial.

Contudo, era utilizado pelos Réus há mais de 20 anos, cuja chave tinham, razão pela qual invocaram tê-lo adquirido por usucapião. Com base nestas premissas, o STJ procedeu à análise dos requisitos da usucapião: uma posse com certas características, de coisa apta a ser objecto de usucapião, mantida pelos prazos legais.

No caso, considerou-se provado que os Réus detinham a posse do espaço para arrumos há mais de 20 anos, utilizando-o de forma exclusiva e agindo como se proprietários dele fossem, tendo adquirido a sua posse sem violência e oposição (pacífica) e exercendo-a à vista de todos (pública). Considerou também ser esse espaço *uma unidade distinta, independente e isolada, com acesso único e próprio e direto a zona comum do edifício*, isto é, com as características e a autonomia necessárias a, de acordo com o Código Civil, torná-lo apto à aquisição por usucapião.

Em conclusão, o STJ fixou a seguinte uniformização de jurisprudência: *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.*

Esta decisão, ainda que não vinculativa fora do processo, servirá agora de base orientadora das cautelas do proprietário por via contratual ou sucessória em defesa do seu direito sobre espaços integrados em prédio em propriedade horizontal e, na perspectiva oposta, do exercício do possuidor que nesse contexto tenha a intenção de vir a invocar a usucapião.

Um espaço localizado num prédio em propriedade horizontal pode ser adquirido por usucapião, verificados que estejam os requisitos desta, caso constitua uma unidade independente, distinta e isolada, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública

Pedro Sena Marcos
Advogado

