

Usucapião e fracionamento de prédios rústicos

José A. R. L. González

Doutor em Direito

Professor Associado com Agregação da Faculdade de Direito da Universidade Lusitana de Lisboa

SUMÁRIO: 1. Usucapião: pressupostos e efeitos. 2. Fracionamento de prédios rústicos. 3. Usucapião e fracionamento de prédios rústicos. 4. Conclusões.

RESUMO: O parcelamento de prédios rústicos encontra-se sujeito a rígidas regras de Direito Público. A usucapião é um modo de constituição de direitos reais de gozo pela qual se produz, sempre, a metamorfose de uma situação à partida juridicamente inadmissível. Por seu intermédio, ela legitima-se. Transformando o ilícito em lícito, pergunta-se: poder-se-á, através do fenómeno da prescrição aquisitiva, obter-se o fracionamento – em geral, para edificação – de terrenos não observando as referidas regras?

1. USUCAPIÃO: PRESSUPOSTOS E EFEITOS

§ 1. A usucapião é o modo de constituição de direitos reais que pressupõe a *manutenção da posse* de certa coisa durante um determinado *lapso temporal*, desde que o seu exercício corresponda externamente ao (que seria o) exercício de certo direito *real de gozo* (artigo 1287.º, Cód.Civil).

Por esta perspetiva, a usucapião assume-se, assim, como um dos efeitos da posse, ao lado de outros, como a presunção de titularidade do direito (artigo 1268.º, Cód.Civil), a possibilidade de recurso às ações possessórias (artigos 1276.º e segs., Cód.Civil), a aquisição de frutos (artigos 1270.º e 1271.º, Cód.Civil), etc.

§ 2. Historicamente ^[1], parece que a *usucapio* terá surgido como um modo de proteger “a boa fé daqueles que tinham adquirido legitimamente qualquer objeto, mas que não tinham ficado desde logo proprietários, ou porque a coisa adquirida não era propriedade do alienante, ou porque não tinham sido respeitadas as formalidades legais no ato da aquisição” ^[2].

A evolução histórica posterior implicou, porém, um alargamento da sua razão de ser. Pode de facto dizer-se que, entre outras razões, a usucapião encontra justificação, por um lado, no prémio que deve ser dado àquele que promove o aproveitamento económico da coisa, mesmo não sendo titular de qualquer direito sobre ela. E, por outro, na vantagem prática em obter, tanto quanto possível, a coincidência entre titularidade efetiva e titularidade aparente (aquela que assenta na posse). Hoje em dia, aliás, será esta última a razão que essencialmente a legitimará.

O fundamento da usucapião não reside, de qualquer modo, no *abandonamento*^[3] a que a pessoa eventualmente afetada a haja votado^[4]. Só de um ponto de vista puramente factual assim se pode descrever o fenómeno.

§ 3. O primeiro pressuposto da usucapião é a posse.

A posse consiste na *aparência* de titularidade de um direito real (artigo 1251.º, Cód.Civil). Não é indispensável uma ininterrupta atuação que a ela se revele simétrica, como se diz no artigo 1251.º, embora esse seja o seu mais frequente modo de manifestação. Confirma-se, com efeito,

[1] *Usus auctoritas fundi biennium est... ceterarum rerum omnium... anus est usus* (Lei das XII Tábuas, tábuas VI, 3ª).

[2] Almeida Costa, *Apontamentos de História do Direito – Direito Romano* (policopiado), Lisboa, 1980, págs. 155/156, nota(1).

[3] Não falta quem considere que o prazo de usucapião é simultaneamente prazo de *não uso* contra aquele que pela prescrição aquisitiva seja afetado.

Já desconsiderando aspetos mais tecnicistas, a explicação da usucapião através de uma fundamentação puramente objetiva afigura-se incompatível com a exigência, para o efeito, de uma posse pacífica e pública (artigos 1297.º e 1300.º, n.º 1, do Cód.Civil). Assim como não se coaduna com a necessidade da sua invocação para que se produzam os respetivos efeitos (artigos 1292.º e 303.º, Cód.Civil). A usucapião também se funda, se não na negligência ou na falta de diligência do titular atin-

gido pelos seus efeitos, pelo menos na sua inércia.

[4] Como por vezes se vê escrito, e que, sendo a coisa móvel, a tornaria suscetível de ocupação (artigo 1318.º, Cód.Civil), e, sendo imóvel, careceria de eficácia, quer ante o disposto no artigo 217.º, n.º 2, do Cód.Civil, quer atendendo à impossibilidade de, regra geral, a propriedade se extinguir pelo não uso, quer, por fim, por causa da regra contida no artigo 1345.º do mesmo diploma.

por exemplo, o disposto no artigo 1257.º, n.º 1, *in fine*, do Cód.Civil: “A posse mantém-se enquanto durar... a possibilidade de... continuar” tal conduta.

A posse pode, antes do mais, ser causal ou formal. Ela é *causal* quando surja apenas como o corolário do exercício de um direito de que efetivamente se é titular. Ao invés, é *formal* quando, surgindo desacompanhada do correspondente *direito de fundo*, a respetiva relevância jurídica de nada mais dependa do que da sua própria existência.

Para efeitos de usucapião pressupõe-se, naturalmente, *posse formal*.

§ 4. Para poder conduzir à usucapião, a posse deve encontrar-se munida de certos atributos.

Em primeiro lugar, deve ser uma posse *efetivamente exercida* (e não meramente *mantida* – cf. artigo 1257.º, Cód.Civil) durante o lapso de tempo requerido. Seria paradoxal que o não exercício (da posse, neste caso) pudesse conduzir à aquisição de um direito quando, na normalidade (artigo 298.º, n.º 3, Cód.Civil), ele produz o efeito exatamente inverso: a sua extinção.

Em segundo lugar, e como a atribuição de um direito ao possuidor deve supor a *inércia* daqueles que potencialmente a tal se poderiam opor, para iniciar a contagem do prazo exige-se que a posse tenha sido adquirida *pacífica e publicamente*. Caso contrário, ele apenas começa a correr quando se der a chamada *purificação* (artigos 1297.º e 1300.º, n.º 1, Cód. Civil).

É violenta a posse adquirida mediante coação moral ou coação física (artigo 1261.º, n.º 2, Cód.Civil). Nos termos do artigo 1262.º do Cód. Civil, *oculta* é aquela cujo exercício não seja cognoscível pelos interessados. O preceito impõe, como de resto é geralmente reconhecido, um ónus de diligência àqueles que para este efeito puderem ser havidos como interessados. A posse será, pois, suscetível de conhecimento desde que uma pessoa de normal diligência se pudesse ter apercebido da respetiva existência.