



NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

# USUCAPIÃO REGISTADA SOB FALSO PRETEXTO - COMO REAGIR?

**“(...) importa requerer ao tribunal que quem adquiriu por usucapião seja condenado a reconhecer o direito de propriedade de outrem, bem como o cancelamento do registo predial que formalizou a aquisição da propriedade por usucapião.”**

A chamada usucapião é, ainda hoje, um dos modos de aquisição do direito de propriedade de imóveis (inclusive urbanos), em Portugal. Em poucas palavras, baseia-se na atribuição de efeito aquisitivo à posse de um determinado bem, mantida por um certo lapso de tempo.

A posse não se confunde com mera detenção, pois manifesta-se quando alguém:

1. Não só actua de forma correspondente ao exercício do direito de propriedade, exercendo, materialmente, poderes sobre o bem;
2. Mas também tem efectiva intenção de exercer esses poderes como se fosse o titular do direito de propriedade. Possui com a convicção de o fazer em nome próprio, e não em nome de outrem. Este elemento psicológico é determinante para distinguir a verdadeira posse da mera detenção.

Em termos práticos, a usucapião confere, ao possuidor, a possibilidade de tornar-se proprietário registado do bem em causa. Tal acontece por via de uma escritura notarial para esse fim.

Este procedimento é desencadeado pela declaração, por parte do possuidor e perante um notário, das circunstâncias em que se baseia a sua suposta aquisição e das razões que o impossibilitam de a comprovar, pelos meios normais.

Caso o notário entenda que as razões invocadas pelo interessado são atendíveis, é levada a cabo a notificação prévia do titular inscrito – por notificação pessoal ou, nas mais das vezes, por editais afixados, pelo prazo de 30 dias, na conservatória do registo civil sita no município do imóvel e na sede da respectiva junta de freguesia.

**AUTORES**



**JOANA VICENTE**  
Advogada

Decorridos os 30 dias, é outorgada a escritura, na qual o possuidor, acompanhado por três declarantes, deixa consignadas as circunstâncias que lhe conferem a qualidade de verdadeiro proprietário.

A outorga e registo de uma usucapião não é irreversível. Vindo o proprietário registado, ou os respectivos herdeiros, a tomar conhecimento de que alguém se arroga um direito de propriedade, podem impugnar judicialmente a escritura de usucapião.

Neste tipo de acção judicial, importa requerer ao tribunal que quem adquiriu por usucapião seja condenado a reconhecer o direito de propriedade de outrem, bem como o cancelamento do registo predial que formalizou a aquisição da propriedade por usucapião.

De salientar que, conforme é jurisprudência pacífica nos tribunais portugueses, caberá a quem registou a usucapião o encargo probatório de demonstrar a aquisição e a validade do seu direito, não beneficiando da normal presunção de titularidade que emerge, regra geral, do registo predial.

A acção de impugnação não está sujeita a qualquer prazo de caducidade, podendo ser intentada quer antes, quer após da inscrição da usucapião no registo predial.

Contudo, existe um importante prazo a ter em conta: o Código Civil protege os direitos adquiridos sobre o bem, a título oneroso, por terceiro de boa-fé, se o registo desta aquisição pelo terceiro for anterior ao registo da acção judicial. Só assim não será se o tribunal tiver sido accionado antes de decorridos três anos sobre a conclusão do negócio oneroso. Assim, a probabilidade de vencimento de uma acção de impugnação será tanto maior, caso seja intentada dentro deste prazo de três anos.

**“(...) caberá a quem registou a usucapião o encargo probatório de demonstrar a aquisição e a validade do seu direito, não beneficiando da normal presunção de titularidade que emerge, regra geral, do registo predial.”**

Logo que se encontre pendente, a acção de impugnação deve ser comunicada:

1. À Conservatória do Registo Predial, para efeitos de registo da acção, como averbamento à descrição do bem imóvel em causa;
2. Ao cartório notarial onde a escritura foi outorgada, nomeadamente para efeitos de impedir que o Notário possa emitir certidões da mesma, enquanto não houver uma decisão definitiva sobre o caso.

Por último, de notar que pode haver lugar a responsabilidade criminal por parte do declarante de usucapião, por crime de falsas declarações. Em todo o caso, o processo-crime não será o meio eficaz para fazer anular os efeitos da escritura notarial.

