



T M & A NEWS

16 de Janeiro de 2026

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA N.º 18/2025

Usucapião de Espaços de Arrumos de um Prédio: quando é admissível segundo o STJ

Resumo: O Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça (“STJ”), em acórdão do dia 23.12.2025, revista ampliada n.º 916/19.0T8GDM.P1.S1¹ (“acórdão n.º 18/2025”), accordou em fixar a 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.

Palavras-chaves: usucapião; propriedade horizontal; posse.

A questão central do caso

O STJ analisou se seria possível adquirir, por usucapião, um espaço de arrumos situado num prédio em propriedade horizontal, que a autora defendia fazer parte integrante da sua fração.

A divergência na jurisprudência e na doutrina

Nem todos os acórdãos da jurisprudência dos tribunais superiores, nem autores consideram que seja possível adquirir por usucapião a titularidade do direito real de propriedade de uma parte de um prédio, em regime de propriedade horizontal, existindo uma forte corrente que nega esta possibilidade.

Argumentos em confronto

A posição que nega a possibilidade de adquirir por usucapião a titularidade do direito real de propriedade de uma parte de um prédio alicerça-se nos seguintes argumentos:

1. As partes comuns não podem ser sujeitas a apropriação individual, porque a posse não é exclusiva, pertence a todos os comproprietários;

¹ Disponível no seguinte endereço: [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 18/2025 | DR.](#)



T M & A NEWS

16 de Janeiro de 2026

2. O princípio da especialidade impede-o: os direitos reais só existem se o seu objeto estiver autonomizado de outras coisas. Incidindo a propriedade sobre a totalidade da coisa que constitui o seu objeto, neste caso as frações autónomas e as zonas comuns, não podem estas coisas, não destacadas, ser objeto de aquisição originária;
3. A usucapião deve ceder perante normas imperativas que vigoram no Direito imobiliário e do urbanismo;
4. A aquisição de parte não afetada em exclusivo a um dos condóminos por usucapião implica a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal. Este só pode ser modificado, em regra, por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos (artigos 1419.^º, n.^º 1 do Código Civil e artigos 59.^º e 60.^º, n.^º 1 Código do Notariado).

O coletivo do STJ, no acórdão n.^º 18/2025, **rebateu os argumentos** apresentados da seguinte forma, sustentando a sua posição com referências a doutrina e jurisprudência neste sentido:

1. Afirmou que o primeiro argumento assenta numa “petição de princípio”: “Se se afirma que um condómino não pode usucapir parte comum porque ele é já dono dela, dá-se como demonstrado o que é preciso demonstrar, isto é, que a compropriedade impede a usucapião”².
2. O segundo argumento seria frágil porque o princípio da especialidade não é absoluto. A propriedade horizontal seria uma exceção ao mesmo porque “as respetivas configuração legal e natureza jurídica, permitem que se possa pôr em causa o princípio da unicidade, e admitir a usucapião de uma parte conexa com a fração autónoma da coisa, isto é, sobre uma entidade material com autonomia”³.
3. O terceiro argumento não procede porque não existe incoerência entre a possibilidade de usucapir, no caso analisado nos autos e as normas de Direito público e urbanístico,

² Acórdão do STJ do dia 23.12.2025, revista ampliada n.^º 916/19.OT8GDM.P1.S1, relator Nelson Borges Carneiro, *in* [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.^º 18/2025 | DR](#).

³ Acórdão do STJ do dia 23.12.2025, revista ampliada n.^º 916/19.OT8GDM.P1.S1, relator Nelson Borges Carneiro, *in* [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.^º 18/2025 | DR](#).



T M & A NEWS

16 de Janeiro de 2026

e não existe contrariedade com qualquer interesse público (só estão em causa, no caso, interesses privados).

O exposto seria reforçado por não se contrariar no caso, nem o disposto no artigo 1293.^º do Código Civil, nem estar em causa uma operação de loteamento urbano ou urbanística, com o sentido constante do artigo 2.^º, alíneas i) e j), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), nenhuma obra de urbanização ou obra particular, nem nenhum negócio jurídico de constituição ou transmissão de lotes.

Acresce que, em várias situações, a lei admite a aquisição de direitos, por usucapião, apesar de existirem preceitos que proíbem os comportamentos em causa.

4. O artigo 1419.^º do Código Civil só se aplica a alterações por negócio jurídico, não às resultantes de usucapião, decisão administrativa ou judicial.

A *ratio legis* da disposição iria nesse sentido: o “que o legislador pretendeu assegurar através das exigências de (certa) solenidade e da unanimidade foi que as modificações do título constitutivo sejam tanto quanto possível ponderadas e conciliadoras dos interesses, porventura conflituantes, de todos os condóminos, impedindo-as sempre que sejam sem ou contra o voto de algum dos condóminos. 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”⁴.

A Decisão e voto de vencido

Ultrapassada a problemática sobre se é possível adquirir por usucapião a titularidade do direito real de propriedade de uma parte de um prédio, em regime de propriedade horizontal, o STJ considerou que, no caso concreto, os requisitos legais da aquisição originária da titularidade do direito real de propriedade por usucapião estavam preenchidos.

Mais se considerou que ficou ilidida a presunção constante do registo a respeito da propriedade do espaço de arrumos a favor da anterior proprietária.

Existiram duas declarações de voto (das Juízas Conselheiras Maria da Graça Trigo e Maria João Vaz Tomé) e um voto de vencido (do Juiz Conselheiro Nelson Borges Carneiro, relator).

No voto de vencido do Juiz Conselheiro relator, argumenta-se que a usucapião está sujeita a normas imperativas, onde se incluem as regras do regime da propriedade horizontal. No caso, a ocupação do espaço de arrumos não constitui um fracionamento e trata-se de uma parte

⁴ Tal entendimento é perfilhado pelo Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 18/2025, citando o acórdão de 19-12-2018, Proc. 6115/08.



T M & A NEWS

16 de Janeiro de 2026

componente da fração autónoma. A divisão da fração dependeria da autorização do título constitutivo ou de deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição (art. 1422.º-A, n.º 3, do Código Civil). Não tendo sido, não existe possibilidade de adquirir a propriedade do espaço por usucapião. Mesmo que assim não se entendesse, seria sempre necessário observar o disposto no artigo 1419.º, n.º 1 do Código Civil, o que não foi feito, segundo o Juiz Conselheiro. Pelo que, seria assim inidónea a posse exercida para adquirir a propriedade por via da usucapião.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO,

Consultora