



TMA & 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**”), acordou 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 proprietários;

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



TMA & 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 conexas 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.](#)



TMA & 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.



TMA & 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