TM&A NEWS

16 de novembro de 2026

A partilha verbal de imóveis herdados, a inversão do título da posse e a aquisição por usucapião para o património comum do casal

Resumo: Quando um herdeiro passa a possuir em nome próprio um imóvel da herança, na sequência de partilhas verbais, essa partilha — ainda que nula por falta de forma — inverte o título da posse perante os demais herdeiros e permite a aquisição do imóvel por usucapião. Contudo, se essa posse se inicia na constância de casamento celebrado no regime de comunhão de adquiridos, o imóvel assim adquirido integra o património comum do casal, ainda que apenas um dos cônjuges tenha praticado os atos de posse. Foi este o entendimento do Tribunal da Relação de Coimbra, em acórdão de 28 de maio de 2026.

Adicionalmente, o Tribunal esclareceu que o divórcio não altera esta qualificação: só a inversão do título da posse perante o ex-cônjuge permitiria a aquisição exclusiva do imóvel.

O conflito

A autora e o réu estiveram casados sob o regime de comunhão de adquiridos, entre 1984 e 2021, ano em que se divorciaram. Os pais da autora faleceram em 1975 e em 1990, deixando vários prédios que integravam as respetivas heranças. Em 2007, a autora acordou verbalmente com os irmãos a partilha desses bens: os prédios ficaram-lhe atribuídos, mediante o pagamento de tornas no valor de 2.500 € a cada irmão. A partir de então, passou a usá-los como seus — cultivando, semeando, pastando, retirando frutos, guardando animais e bens, fazendo obras e reparações —, à vista de todos e sem oposição de ninguém.

Em fevereiro de 2014, ainda na constância do matrimónio, ambos os cônjuges outorgaram uma escritura de justificação em Cartório Notarial, na qual declararam ser donos e legítimos possuidores dos imóveis, com exclusão de outrem, por os terem adquirido em 1980, através de doação verbal dos pais da autora.

Já divorciada, a autora intentou ação declarativa contra o ex-marido, pedindo (nomeadamente) (i) a declaração de nulidade da escritura de justificação, (ii) o decretamento do cancelamento do registo e (iii) o reconhecimento de que era a única proprietária dos prédios, por os ter adquirido por usucapião.

O tribunal de primeira instância (i) julgou impugnados os factos justificados na escritura de justificação notarial, declarando a sua ineficácia, (ii) determinou o cancelamento dos registos do direito de propriedade levados a cabo relativamente aos prédios identificados e, no demais, (iii) absolveu o réu do peticionado (com exceção da condenação do réu como litigante de má-fé). A autora, ora recorrente, interpôs recurso de apelação.

Decisão do Tribunal da Relação de Coimbra

O Tribunal da Relação de Coimbra começou por recordar que a usucapião depende da existência de posse, pública e pacífica, mantida pelo prazo legal (artigos 1287.º e 1316.º do Código Civil), e que os seus efeitos retroagem à data do início da posse, sobrepondo-se ao registo (artigo 1288.º). Tendo sido cancelados os registos, por força da sentença recorrida, a autora não beneficiava de presunção registal

Av. da Liberdade 9, 5º
250-139 Lisboa – Portugal
Tel +351 217 615 510

tma@tmalegal.pt
tmalegal.pt

da titularidade do direito.

Resultou provado nos autos que os pais da autora haviam adquirido os prédios por usucapião e que, após a sua morte, os atos de posse passaram a ser praticados pela autora. Contudo, tendo os seus pais iniciado a posse, e presumindo a lei que a posse continua em nome de quem a começou (artigo 1257.º, n.º 2 do Código), entendeu-se que essa posse era mera continuação da posse dos pais, exercida em seu nome (ou da herança), e não em nome próprio. Os irmãos da autora, ainda que sem praticarem atos materiais sobre os prédios, sucederam igualmente nessa posse.

Para que se iniciasse uma posse nova, em nome próprio e exclusivo, seria necessária a inversão do título da posse (artigos 1263.º, alínea d), e 1265.º, ambos, do Código Civil), que permitisse concluir que cessou a posse anterior. O Tribunal considerou que essa inversão ocorreu em 2007, com as partilhas verbais: ainda que o ato fosse nulo por falta da observância da forma legalmente imposta, o acordo de partilha foi apto a inverter o título da posse perante os demais herdeiros, passando a autora a possuir em nome próprio os terrenos.

Sucede que, em 2007, quando se inverteu o título da posse, a autora já era casada no regime de comunhão de adquiridos. Os atos materiais da coisa aproveitam aos compossuidores, nos termos do artigo 1291.º do Código Civil. Por outro lado, o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva, salvo inversão do título da posse (artigo 1406.º, n.º 2, aplicável *ex vi* do artigo 1404.º ambos, do Código Civil). Não existindo factos que nos autos demonstrem a inversão do título da posse pela autora, os imóveis integram o património comum do casal (artigo 1724.º, alínea b) do Código Civil).

Por último, o Tribunal entendeu que o divórcio não altera esta conclusão. "A posse usucapível sobre determinado bem comum iniciada pelo casal prolonga-se até à adjudicação dos bens comuns a cada um dos cônjuges no momento da partilha destes e aproveita a ambos enquanto casa". Após o divórcio, o património conjugal passa a constituir uma comunhão de mão comum, sujeita às regras da compropriedade, pelo que a aquisição exclusiva só é possível mediante inversão do título da posse. Na ausência da verificação deste facto, os terrenos fazem parte do elenco dos bens comuns.

O recurso de apelação foi julgado improcedente, por unanimidade, e confirmada a sentença da primeira instância.

Conclusões práticas

Para quem seja casado no regime de comunhão de adquiridos, o acórdão constitui um alerta relevante: a origem familiar do imóvel não determina, por si só, a sua qualificação como bem próprio. O que releva é o momento em que se inicia a posse em nome próprio. Iniciando-se esta na constância do casamento, o imóvel adquirido por usucapião integra o património comum, ainda que apenas um dos cônjuges o tenha cultivado, conservado ou utilizado — e mantém essa natureza após o divórcio.

Quanto ao registo, o acórdão ilustra os riscos de uma escritura de justificação notarial que não corresponda à realidade. Se os factos justificados forem impugnados com êxito, a escritura é declarada ineficaz e os registos nela fundados são cancelados. O titular perde a presunção registal e passa a ter de

demonstrar, em juízo, a aquisição originária da propriedade sobre o imóvel.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora

Av. da Liberdade 9, 5º
250-139 Lisboa – Portugal
Tel +351 217 615 510

tma@tmalegal.pt
tmalegal.pt