

ANÁLISE COMPARATIVA DOS MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL ENTRE O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E PORTUGUÊS

Comparative analysis of the modes of acquisition of immovable property between the brazilian and portuguese legal systems

Maria Eduarda Sousa Ismael da Costa¹

Resumo: O presente trabalho objetiva realizar uma análise comparativa dos modos de aquisição da propriedade imóvel nos ordenamentos jurídicos do Brasil e de Portugal. A pesquisa se fundamenta na doutrina, na legislação e na jurisprudência de ambos os países, com o intuito de destacar as similaridades decorrentes da herança do direito romano-germânico e as divergências que moldaram cada sistema de maneira distinta. Explorando as formas de aquisição originária e derivada, o estudo dedica atenção especial ao instituto da usucapião e ao papel central do registro de imóveis, fundamental para a segurança jurídica das transações imobiliárias. A abordagem comparativa permite uma compreensão aprofundada das particularidades de cada sistema e da sua evolução, contribuindo para o debate acadêmico sobre a circulação de bens imóveis no espaço jurídico da lusofonia.

Palavras-chave: Propriedade Imóvel. Aquisição. Direito Comparado. Brasil. Portugal.

Abstract: The present article performs a comparative analysis of the modes of acquisition of immovable property within the legal systems of Brazil and Portugal. The research is grounded in the doctrine, legislation, and jurisprudence of both countries, highlighting similarities stemming from the shared Roman-Germanic legal heritage and the divergences that have distinctly shaped each system. Exploring forms of original and derivative acquisition, the study pays particular attention to the institution of acquisitive prescription (usucapião) and the central role of the land registry, which is fundamental for ensuring legal certainty in immovable property transactions. This comparative approach facilitates an in-depth understanding of the particularities and evolution of each system, thereby contributing to the academic debate on the circulation of immovable assets within the Lusophone legal space.

¹ Graduanda em Direito pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB). E-mail: mesic@academico.ufpb.br.
Currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5590689312269508>.

Keywords: *Immovable Property. Acquisition. Comparative Law. Brazil. Portugal.*

Sumário: 1 Introdução — 2 Desenvolvimento; 2.1 Modos de aquisição da propriedade imóvel no Brasil; 2.2 Modos de aquisição da propriedade imóvel em Portugal; 2.3 Análise comparativa — 3 Considerações finais — Referências.

1 INTRODUÇÃO

Em razão das relações históricas desenvolvidas, observa-se nitidamente que as matrizes jurídicas entre Brasil e Portugal se comunicam e compartilham de diversos valores e inspirações teóricas em comum. O direito de propriedade, especialmente relacionado aos bens imóveis, não se encontra excluído de tal fenômeno.

Apesar disso, é notório que o conceito e o conteúdo do direito de propriedade se adaptam continuamente, uma vez que tal garantia tem como característica essencial acompanhar as transformações pelas quais a sociedade passa (Pereira, 2021, p. 3). Portanto, não obstante a comunhão de axiomas e fundamentos filosóficos, as sociedades brasileira e portuguesa se desenvolveram de formas diferentes entre si, o que se reflete no tratamento da matéria dentro de cada um desses ordenamentos.

Como consequência, percebe-se que o direito das coisas, em seu sentido amplo, evoluiu de forma particular em cada país, acompanhando as respectivas alterações sociais. Isso se dá em razão do caráter dinâmico da propriedade, já que, como menciona Pereira (2021, p. 3), se a sociedade se transformou, a propriedade também teve que se transformar.

Por isso, o presente trabalho busca, por meio de uma análise de direito comparado, apontar tanto pontos de contato quanto de divergência nos modos de aquisição da propriedade imóvel em ambos ordenamentos jurídicos. A pesquisa pretende ir além da mera descrição das normas, adentrando nos princípios subjacentes que moldam cada sistema, a fim de evidenciar suas causas, efeitos e implicações práticas.

Adotou-se uma metodologia que se ampara na busca de fontes de pesquisa que apresentem dados seguros e correspondentes à realidade jurídica de cada ordenamento para posterior comparação analítica, foram destacados autores consagrados da doutrina brasileira e portuguesa. Além disso, foram selecionados artigos das respectivas legislações que tratam da temática, bem como jurisprudências, seguindo o critério de prioridade para a atualidade e entendimentos que são aplicados majoritariamente em ambos ordenamentos.

Dessa maneira, o estudo se debruça, de início, nos modos de aquisição da propriedade imóvel previstos em cada ordenamento e, por fim, estabelece uma análise comparativa entre as informações levantadas. Com isso, demonstra-se como a mesma herança romanista resultou em soluções distintas para desafios jurídicos semelhantes.

2 DESENVOLVIMENTO

A discussão acerca do direito de propriedade remonta ao início da civilização humana, tendo em vista que, como aponta Braga e Lara (2019, p. 112), desde os primórdios das civilizações clássicas a concepção de paz pública arvorou-se tanto na proteção dos direitos privados quanto no apaziguamento de tensões entre direitos desta natureza. A temática ganhou destaque histórico com o desenvolvimento das teorias jurídico-filosóficas do contratualismo, as quais se debruçaram sobre o estudo das origens e a legitimação do poder estatal e, consequentemente, o fundamento e os mecanismos de defesa dos direitos individuais.

Dando início ao período iluminista, inspirados pelo pensamento revolucionário de René Descartes, filósofos como John Locke, David Hume e Immanuel Kant desenvolveram teses em que o direito à propriedade privada é considerado o fundamento de qualquer sociedade, sendo a sua preservação um dos maiores instrumentos de manutenção da paz social e, por tal razão, deve ser a própria razão das leis e do Estado. Por isso, Braga e Lara (2019, p. 121) identificaram que a filosofia iluminista foi a responsável por sedimentar o direito à propriedade privada como um valor transcendental do Direito, integrando-o ao rol de direitos elementares da maioria das constituições que passaram a surgir.

Como legado de tais fundamentos de natureza filosófica, a propriedade, em sua acepção mais elementar, constitui o cerne do direito real e a base do sistema patrimonial nas sociedades contemporâneas. A forma como se adquire a propriedade de um bem é tema de suma importância para a segurança jurídica e para a estabilidade das relações sociais, haja vista o caráter fundamental dos direitos relacionados à propriedade.

A questão da propriedade de bens imóveis é ainda mais latente, uma vez que as relações que envolvem essa espécie de bens são mais duradouras e valiosas, tendo em vista não só a sua natureza estável e longa, mas também por estarem intimamente concatenadas ao desenvolvimento econômico e produtivo de determinada sociedade.

A despeito dos avanços tecnológicos e da consequente possibilidade de desenvolver atividades rentáveis de forma independente dos bens imóveis, é indubitável que toda

propriedade imóvel resguarda como uma de suas características constitutivas a capacidade de gerar riqueza através de sua utilização de forma contínua, perpetuando-se no tempo e no espaço. Essa aptidão de produzir rendimento foi identificada e analisada pelo mundo jurídico, o qual, percebendo sua crucial relevância, conceituou-a e consagrou-a como um princípio nomeado de função social da propriedade.

2.1 Modos de aquisição da propriedade imóvel no Brasil

Assim, cumpre destacar que, quanto ao ordenamento jurídico brasileiro, a propriedade é tratada e garantida como um direito fundamental, nos termos do art. 5º, XXII, da Constituição Federal de 1988, consistindo no direito real de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa nos limites da sua função social (Gagliano e Filho, 2025, p. 77).

Para Tartuce (2025, p. 114), a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado, sendo composto pelos atributos que constam no art. 1.228 do Código Civil de 2002, sem prejuízo dos demais direitos, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. O doutrinador também ressalta que a função social é íntima à própria construção do conceito e que, como direito complexo, a propriedade não pode prevalecer sobre outros direitos, particularmente aqueles que estão em prol dos interesses da coletividade (Tartuce, 2025, p. 114).

Diante de tal fundamentação teórica, depreende-se que o direito à propriedade, como todo direito fundamental moderno, não é absoluto, encontrando as balizas para seu exercício nos limites da ordem pública. Tal restrição encontra-se definida no conceito jurídico da função social, a qual, por sua vez, consiste em compatibilizar o uso e a destinação do bem com as necessidades coletivas, promovendo a justiça social, o desenvolvimento sustentável e ordenação adequada do espaço.

Assim, também cabe destacar que a propriedade não se trata de um mero estado fático em que um sujeito exerce determinado poder sobre a coisa, mas consiste em um efetivo direito de natureza subjetiva por meio do qual é possível utilizar de todas as faculdades previstas na legislação brasileira. De tal modo, é o mais amplo direito que uma pessoa pode ter sobre uma coisa, sendo sua limitação reduzida ao conceito de função social, o qual abarca as matérias de ordem pública.

O direito à propriedade tem como objeto uma coisa especificamente determinada, entendida como um bem corpóreo móvel ou imóvel (Gagliano e Filho, 2025, p. 85). Nesse

sentido, existem modalidades de aquisição de propriedades que são comuns entre os dois tipos de bens, do mesmo modo como existem modalidades exclusivas para cada uma dessas espécies de bens.

De modo geral, a doutrina civilista brasileira classifica os modos de aquisição em originários e derivados. Na primeira, percebe-se que a aquisição decorre de um fato jurídico *stricto sensu*, a exemplo do decurso do tempo ou fenômenos da natureza, não comportando ônus ou gravame, enquanto na segunda decorre de um negócio jurídico, o que perpassa a manifestação da autonomia da vontade privada (Gagliano e Filho, 2025, p. 113).

Todavia, tendo em vista o recorte temático do presente estudo, analisa-se os modos de aquisição exclusivos da propriedade imobiliária. Esse sistema, no Brasil, trata-se de matéria regida pelo Código Civil de 2002 e pelo Direito Registral e Notarial, materializado na Lei nº 6.015/1973 (Registros Públicos) e na Lei nº 8.935/1994.

A forma mais tradicional de adquirir a propriedade de um bem imóvel é de modo derivado, mediante o devido registro público do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme encontra-se disposto nos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil de 2002. De tal modo, apenas o título contratual não é suficiente para a constituição do direito à propriedade, mas é necessário que esteja acompanhado do ato de registro público, no qual é verificado o preenchimento dos requisitos relativos à validade do negócio jurídico e de todos os documentos relativos ao bem imóvel, além da conformidade com as normas urbanísticas, ambientais e tributárias.

Consoante Gagliano e Filho (2025, p. 159), é por meio do sistema de publicidade registral que os direitos reais imobiliários não apenas se consolidam, mas repercutem em face da esfera jurídica de terceiros. Por conseguinte, são consagrados os princípios da publicidade, da especialidade e da continuidade, assegura eficácia *erga omnes* e evita fraudes, sobreposições e incertezas quanto à titularidade, permitindo ao Estado e à coletividade conhecerem quem é o legítimo proprietário e quais ônus recaem sobre o bem. Trata-se, portanto, de instrumento de proteção não apenas do adquirente, mas de toda a sociedade, em consonância com a função social da propriedade prevista no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal.

Conforme reconhecido no enunciado nº 503 da V Jornada de Direito Civil, o registro apresenta presunção relativa de veracidade, o que significa que ele é tido como verdadeiro até que se prove o contrário em ação própria que promova a decretação de invalidade e consequente cancelamento do registro, remontando à teoria da aparência disposta no art.

1.245, § 2º do Código Civil. Nesse quesito, destaca-se que Tartuce (2025, p. 228) constatou que a legislação brasileira adotou o sistema causal, sendo possível afastar o registro imobiliário quando a sua causa não condiz com a realidade.

Por fim, quanto à aquisição derivada por meio do registro, é importante ressaltar que o art. 1.246 do Código Civil de 2002 consagra o princípio da prioridade, dispondo que o registro é eficaz desde a prenotação feita pelo oficial do registro no protocolo. Portanto, independente da situação fática estabelecida, o direito à propriedade é constituído perante o sujeito que primeiro realizar corretamente o procedimento de registro público do título aquisitivo do bem imobiliário.

Em suma, o registro imobiliário é um ato público com força probante de presunção relativa, que leva o direito de propriedade ao conhecimento geral, constituindo-o até que seja decretada sua anulação, invalidade ou retificação. Ademais, esse procedimento é obrigatório para a aquisição da propriedade do bem imóvel e apenas é efetuado se estiver de acordo com a legalidade, ausente de irregularidades documentais e se estiver diante de uma relação de continuidade da propriedade, na qual o bem esteja devidamente registrado no nome do alienante.

A outra forma de aquisição da propriedade imobiliária na categoria derivada consiste na sucessão hereditária dos bens imóveis, a qual se dá por ato *mortis causa*, em que o herdeiro ocupa o lugar do *de cujus* em todos os seus direitos e deveres (Tartuce, 2025, p. 229). Nos termos do art. 1.784 do Código Civil de 2002, essa forma de aquisição dispensa o registro público, tendo em vista a força da transmissão instantânea de propriedade dos bens hereditários aos respectivos herdeiros.

De fato, a partilha dos bens hereditários deve ser registrada, contudo o momento de aquisição da propriedade mobiliária pelos herdeiros independe de tal ato, ocorrendo com a própria morte do *de cujus*. Esse instituto encontra inspiração em clássicos exemplos do direito comum costumeiro, conhecido como “*le mort saisit le vif*”, que significa que o morto prende o vivo, tendo a aceitação da herança mera natureza confirmatória (Tartuce, 2025, p. 230).

Quanto aos modos originários de aquisição da propriedade imobiliária, também se destacam duas formas, sendo elas a acessão e a usucapião. A primeira refere-se às situações nas quais um bem se agrega a outro, formando coisa nova, e está prevista desde o art. 1.259 até o art. 1.265 do Código Civil de 2002. Tal aquisição pode ocorrer de forma natural, por fenômenos da natureza de aluvião, em decorrência do depósito de terra trazida pelas águas

dos rios, ou por avulsão, devido ao desprendimento de uma parte do terreno por força das águas, incorporando-se a outro terreno.

A acessão também pode ocorrer de forma artificial mediante construção em terreno alheio, caso em que é devida a indenização ao construtor mesmo considerando que a propriedade do terreno permanece com o dono, ou por incorporação de materiais ao imóvel de outra pessoa, em que também são aplicadas regras de compensação financeira.

Já a segunda se dá mediante o exercício da posse pacífica e contínua durante certo período de tempo previsto em lei (Gagliano e Filho, 2025, p. 120). Nesse sentido, a prescrição opera de forma aquisitiva, diferente das relações de caráter obrigacional em que a prescrição gera uma consequência negativa, no sentido extintivo do direito

No ordenamento jurídico brasileiro, a sua configuração depende simultaneamente do exercício da posse, do decurso do tempo e da intenção de ter a coisa como sua, a qual é denominada de *animus domini*. Tais pressupostos já foram reafirmados em sede de julgamento realizado pelo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL E DEMAIS PROVAS SUFICIENTES. DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. ANIMUS DOMINI. POSSE MANSA E PACÍFICA. REQUISITOS VERIFICADOS. 1. O ordenamento jurídico permite a aquisição de propriedade por meio do instituto denominado de usucapião, previsto nos artigos 1238 e seguintes, do Código Civil, sendo requisitos para tanto a comprovação do transcurso de determinado lapso temporal, o *animus domini* e a posse mansa e pacífica. 2. Para configuração do *animus domini*, exige-se que o autor detenha efetivamente a posse do bem e não a detenção, devendo ser verificada a condição subjetiva e abstrata que demonstra a intenção de ter a coisa como sua, como no caso. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 2306673 SP 2023/0047672-4, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 02/09/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/09/2024)

Além disso, é possível que a aquisição por usucapião se dê a partir da soma de posses, conhecido como *accessio possessionis*, o que consiste na possibilidade do adquirente de boa-fé prosseguir na posse do alienante e somar o tempo de posse mansa e pacífica para o preenchimento do requisito temporal. Ressalta-se que o tempo exigido de exercício de posse mansa e pacífica depende da espécie de usucapião a ser efetivada.

Outro aspecto importante dessa forma de aquisição é que ela se dá a título gratuito e, como regra geral, todos os bens com expressão econômica são usucapíveis. Entretanto, os bens públicos, por expressa disposição constitucional, não são passíveis de tal modo de

aquisição, bem como os imóveis de sociedade de economia mista vinculados à prestação de serviço público essencial. Para Gagliano e Filho (2025, p. 127), as terras devolutas que não cumprem nenhum propósito ou função em prol da coletividade devem ter a aquisição por usucapião reconhecida em favor de quem imprimiu destinação socioeconômica ao imóvel ao longo do tempo.

Quanto ao procedimento para reconhecimento, basta que o possuidor requeira ao juiz que declare por sentença, o qual consiste no título hábil para ser apresentado para o registro público. Cabe reforçar que, por se tratar de propriedade relativa a bens móveis, a etapa de registro é o que constitui verdadeiramente o direito à propriedade.

Acerca das espécies de usucapião, destaca-se a extraordinária, que exige o exercício da posse ininterrupta por quinze anos sem contestação ou oposição, independente de boa-fé do possuidor, conforme disposto no art. 1.238 do Código Civil de 2002. Por outro lado, a usucapião ordinária, como prevista no art. 1.242 do Código Civil de 2002, possibilita a aquisição originária a partir do exercício contínuo e incontestado da posse com justo título pelo período de dez anos, desde que apresente boa-fé.

Vale mencionar que, em ambas as espécies, o prazo pode ser reduzido a dez anos em virtude do conceito de posse-trabalho, que surgiu diante do princípio da solidariedade, segundo o qual consideram-se possuidores os que estabeleceram a sua morada ou realizaram investimentos de interesse social e econômico (Reale, 2001). Há também a usucapião constitucional, que se destaca pela exigência de que o usucapiente não seja proprietário de nenhum imóvel, seja rural ou urbano, além disso, estabelece um prazo de cinco anos de posse ininterrupta em uma área delimitada.

A referida usucapião constitucional apresenta uma face rural, ou *pro labore*, e outra de caráter urbano. Na primeira, a área possuída deve ser não superior a cinquenta hectares e se localizar na zona rural, enquanto na segunda deve ser uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados. A modalidade rural está prevista nos arts. 191 e 1.239 da Constituição Federal de 1988 e no art. 1.239 do Código Civil de 2002, respectivamente, enquanto a segunda está nos arts. 183 e 1.240 referentes aos mesmos diplomas legais.

Essa espécie somente se aplica às pessoas físicas, haja vista a referência ao trabalho próprio e à família, bem como não afasta a possibilidade de usucapião através das outras espécies. Gagliano e Filho (2025, p. 136) entendem que a área urbana referida na lei deve englobar o somatório do terreno e da edificação, sendo o caso de uma interpretação restritiva, para que se possa realmente efetivar a função social da propriedade.

A usucapião também pode ser coletiva, no contexto da área urbana e da rural, sendo a primeira destinada aos núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados. Vale ressaltar que essa disposição também possibilita que um ato judicial crie um condomínio diante dessa situação. A segunda ainda enfrenta grandes debates entre os doutrinadores, mas pode ser entendida como a aquisição pela posse exercida por uma coletividade de pessoas dentro de 5 anos ininterruptos e de boa-fé, realizando obras e serviços considerados de interesse social e econômico relevante.

A espécie familiar é um instituto peculiar do ordenamento brasileiro, uma vez que permite a aquisição a partir da posse ininterrupta por apenas dois anos sob imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados cuja propriedade era anteriormente dividida com o ex-cônjuge ou companheiro, como previsto no art. 1.240-A do Código Civil de 2002. Essa hipótese é mais conhecida por abandono de lar conjugal e busca alcançar as situações contemporâneas frequentes das pessoas que antes mantinham um vínculo matrimonial ou de união estável e residiam em uma mesma propriedade com seus parceiros, mas que esses abandonaram a moradia.

Para concluir as espécies de usucapião, destacam-se duas incipientes e ainda pouco conhecidas, sendo a primeira a indígena, que depende da ocupação por dez anos consecutivos de terra inferior a cinquenta hectares por indígena integrado ou não, nos termos do art. 33 do Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973). A segunda consiste na administrativa, a qual se trata de uma novidade do Código de Processo Civil de 2015, prevendo em seu art. 1.071, o reconhecimento da prescrição aquisitiva por meio de ato de natureza não jurisdicional.

2.2 Modos de aquisição da propriedade imóvel em Portugal

A Constituição da República Portuguesa, no n.º 1 do art. 62, assegura a todos o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte. No referido ordenamento, esse direito encontra-se definido pelo art. 1305.º do Código Civil Português como um conjunto de faculdades exclusivas de usar, gozar e dispor da coisa, com tutela contra turbações, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas. Esses limitadores se referem justamente às normas de ordem pública, a exemplo das restrições urbanísticas, limitações ambientais e servidões prediais, as quais condicionam o exercício do direito de propriedade.

Em suma, assim como no ordenamento jurídico brasileiro, o proprietário ganha o destaque de titular das faculdades plenas sobre o imóvel, mas não dispõe de poderes absolutos, devendo respeitar os limites legais e os direitos alheios. Apesar de tal semelhança, é possível depreender do art. 1.317 do Código Civil Português, que trata do momento da aquisição da propriedade, que a constituição desse direito ocorre por força contratual, sendo o registro meramente um ato de publicidade, em razão da adoção do princípio da consensualidade dos direitos reais.

Dando prosseguimento, o diploma legal lusitano apresenta cinco modos principais de aquisição do direito de propriedade, sendo eles o contrato, a sucessão por morte, a usucapião, a ocupação e a acessão, sem prejuízo das demais formas previstas em lei. De igual forma, essas modalidades são agrupadas pela doutrina em modos derivativos, as quais dependem da vontade de um titular anterior, e originário, que constitui um direito novo e independente de titular anterior.

Acerca dos modos derivativos, percebe-se que o direito real passa de um titular anterior a outro, por causa jurídica. A primeira forma prevista pelo direito português de tal transmissão é através de contratos, sendo a própria avença o instrumento que constitui o direito, nos termos do art. 1.317 do Código Civil Português.

Portanto, a criação ou a transferência de direitos reais sobre determinada coisa se dá pelo efeito do contrato (Maraschin e Albuquerque, 2021, p. 130). Nota-se que o adquirente pode exercer plenamente seus poderes sobre a coisa a partir do negócio jurídico firmado, independente do seu respectivo registro público.

Em geral, a venda de imóvel só se aperfeiçoa com título legal, tendo em vista que o art. 875.º do Código Civil Português exige escritura pública ou documento autenticado para a validade do contrato de compra e venda de bens imóveis. Já para a eficácia *erga omnes*, exige-se o registro predial. Logo, para adquirir a propriedade via contrato, o adquirente deve ter título translativo válido, devidamente formalizado, e proceder ao respectivo registro predial, que é a fase do título e modo que dá publicidade à transmissão realizada.

A sucessão por morte é a outra forma de aquisição derivada do direito de propriedade, que pode se subdividir em outras diversas espécies, sendo realizada de forma instantânea a partir do momento da morte do autor da herança. Nesse sentido, o ordenamento jurídico português adota o princípio da Saisine, no qual a transmissão se dá por ato *mortis causa*, onde o herdeiro ou o testamentário ocupa o lugar do *de cuius* em todos os seus direitos e deveres (Maraschin e Albuquerque, 2021, p. 131). De igual modo, os sucessores não dependem de

registrar a transmissão dessa propriedade imóvel nos devidos órgãos públicos, tendo em vista a relação de continuidade da cadeia sucessória.

Por outro lado, os modos de aquisição originária da propriedade imobiliária no direito lusitano se caracterizam pela origem do domínio sem sub-rogação do titular, não havendo a transferência a partir de quem detinha antes o bem, mas criação nova do direito. São elas a acessão e a usucapião, previstas nos arts. 1.325 e 1.287 do Código Civil Português.

A acessão é fundada na união física de coisas, podendo ser natural, causada pela natureza, ou industrial, causada pela atividade humana, nos termos do art. 1.325 do Código Civil Português. Para identificar tal aquisição, é crucial analisar o regime, especialmente quem é o dono da coisa principal e qual o da coisa acrescida e, como regra, pertence ao proprietário da coisa maior o que se incorporou, salvo disposição diversa ou acordo.

Para concluir, como explica Cordeiro (2022, p. 467), a usucapião é uma forma de constituição de direitos reais que destrói quaisquer direitos em contrário, podendo o seu beneficiário, por força das regras da acessão na posse, começar a contar o respectivo prazo a partir da constituição da posse. De tal modo, essa modalidade de aquisição da propriedade não destrói simplesmente o direito do antigo dono, mas constitui na posse do usucapiente um novo direito real, correspondendo à situação de facto que não foi contestada dentro do prazo.

As espécies de usucapião no ordenamento português encontram-se previstas nos arts. 1294º e 1295º do respectivo Código Civil, dispondo de diferentes prazos e requisitos para cada situação. Em todos os casos exige-se posse pública, contínua e sem oposição, apresentando o *animus domini*, que consiste na intenção de ser dono do imóvel.

Primeiramente, destaca-se que, com título e *registro*, a posse em boa-fé produz usucapião em 10 anos, enquanto a de má-fé em 15 anos. Já a posse com mero registro e sem título produz usucapião em 5 anos se de boa-fé ou de 10 anos se presente a má-fé. Por fim, tal instituto jurídico lusitano também abarca as situações de posse sem qualquer registro ou título, sendo capazes de usucapir àqueles que a exercem de boa-fé por 15 anos, ou de 20 anos se a posse for exercida má-fé.

2.3 Análise comparativa

Percebe-se que o direito à propriedade em ambos os países apresenta um carácter de fundamental importância para o exercício das liberdades individuais, encontrando seus limitadores em matérias de ordem pública expressamente previstas em seus ordenamentos.

Todavia, de pronto, percebem-se diferenças cruciais quanto aos modos de aquisição de tal direito, bem como seus efeitos perante os sujeitos das respectivas relações jurídicas.

Acerca das modalidades derivadas, nota-se uma clara divergência entre ambos os regimes para a aquisição através dos contratos ou negócios jurídicos. Ainda que os dois tenham como exigência uma forma solene para a validade de tais avenças, como a escrituração pública, a efetiva transmissão do direito de propriedade ocorre em momentos diferentes. Enquanto o registro público é condição pela qual se constitui o direito de propriedade para o ordenamento brasileiro, para o regime lusitano os efeitos da aquisição já se operam com a validade do contrato. O registro público, para o sistema português, não constitui o direito de propriedade, mas torna pública tal relação de domínio.

Dessa maneira, no caso de um nacional português realizar a compra de um imóvel no Brasil e formalizar a escrituração, mas não realizar o respectivo registro público do título aquisitivo do bem imobiliário, a propriedade do imóvel adquirido permaneceria para o alienante. De modo diferente, em seu país de origem ocorreria que a mera escrituração pública já transmite diretamente o direito de propriedade do imóvel.

A razão histórica para essa divergência não é acidental. O sistema jurídico brasileiro, em seu período colonial e inicial após a independência, herdou o modelo português, que se mostrou ineficaz em garantir a segurança jurídica das transações. A adoção do modelo de registro constitutivo no Brasil representou uma escolha deliberada para fortalecer a fé pública, proteger os adquirentes e terceiros, bem como viabilizar o uso do imóvel como um ativo de alto valor de garantia, reduzindo riscos e encargos financeiros.

Por outro lado, nota-se a coincidência da aquisição derivada por meio da sucessão em ambas realidades jurídicas, sendo institutos intimamente similares. Os dois ordenamentos têm previsão para que a transmissão do direito da propriedade imobiliária ocorra de forma instantânea aos devidos sucessores com a morte do autor da herança, independente de registro público para serem constituídos.

É importante observar que o sistema registral brasileiro é de natureza mista e, embora seja constitutivo para a aquisição por ato *inter vivos*, ele se comporta de forma declarativa para a aquisição originária, como a usucapião, e *causa mortis*, a exemplo da sucessão. Essa nuance demonstra a complexidade do ordenamento brasileiro, que busca conciliar a segurança do mercado imobiliário com a proteção de direitos adquiridos por outros meios legais.

Quanto às modalidades de aquisição originária, também é possível depreender uma semelhança entre o funcionamento da aquisição prevista no sistema brasileiro e português.

Contudo, observa-se uma pequena divergência entre os seus detalhamentos, já que a legislação brasileira subdivide entre as espécies natural e artificial, enquanto a lusitana denomina essa última de industrial. Assim, o Brasil separa a acessão em espécies codificadas, como frutos, obras e mistura, ao passo que Portugal a concebe de modo mais unitário sob o instituto da acessão. Por fim, na prática, ambos favorecem o dono do bem principal, compensando o agregador da edificação.

Conclui-se a análise comparativa observando a aquisição da propriedade imobiliária por meio da usucapião. Em ambos ordenamentos, percebe-se seu caráter social e constitutivo, operando-se a prescrição no sentido aquisitivo, com os mais diversos prazos. Uma das diferenças entre os institutos em ambos os países consiste na interpretação do requisito de boa-fé, considerando que no Brasil presume-se má-fé sem prova em contrário, enquanto em Portugal a distinção de boa ou má-fé faz variar os prazos expressamente previstos.

Contudo, nota-se que a principal distinção reside na complexidade legislativa do Brasil, tendo em vista que desenvolveu uma proliferação de tipos de usucapião, diante de uma gama de desafios fundiários e sociais. Além das modalidades tradicionais, o Brasil criou espécies constitucionais, rural, urbana, coletiva, familiar e indígena, com requisitos e prazos específicos. Essa complexidade não é um mero detalhe técnico, mas sim um reflexo direto de problemas sociais multifacetados, como a necessidade de regularizar núcleos urbanos informais na usucapião coletiva, o abandono de lares no caso da usucapião familiar e a posse de terras por populações tradicionais quanto à usucapião indígena.

Em Portugal, a abordagem é mais concisa, com os prazos de usucapião variando principalmente em função da existência ou não de título e registro, além da análise da boa-fé ou má-fé do possuidor. O Código Civil Português define a boa-fé de forma mais expressa e, notavelmente, permite a usucapião mesmo a possuidores de má-fé, embora com prazos mais longos.

Por último, outra diferença crucial é o procedimento para o reconhecimento. Em Portugal, a via extrajudicial, por meio das conservatórias, é a regra, com o processo judicial sendo a exceção para casos conflituosos, e tal preferência confere maior celeridade e eficiência ao processo, desonerando o judiciário. No Brasil, embora a usucapião administrativa tenha sido introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015, ela ainda é considerada muito incipiente, resultando em uma preferência cultural e prática pela via judicial, que, apesar de mais segura, é também mais morosa.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo de direito comparado, ao analisar os modos de aquisição da propriedade imóvel nos ordenamentos jurídicos do Brasil e de Portugal, sustentou a tese de que, embora compartilhem uma herança comum do direito romano-germânico, as soluções jurídicas adotadas por cada nação evoluíram de maneira distinta, refletindo suas particularidades históricas e sociais.

A propriedade, como direito fundamental, é valorizada em ambos os países, sendo dotada de caráter social e limitada por normas de ordem pública. Contudo, a análise aprofundada das formas de aquisição, tanto originárias quanto derivadas, revelou uma bifurcação significativa na forma como cada sistema garante a segurança jurídica, a publicidade e a efetividade do direito de propriedade.

Restou demonstrado que a herança jurídica comum serviu não como um molde rígido, mas como uma base flexível sobre a qual cada país construiu seu sistema legal de forma autônoma. O Brasil, em busca de maior segurança jurídica, rompeu com o modelo herdado e estabeleceu um sistema registral constitutivo. Essa escolha, embora possa parecer mais burocrática, garantiu a fé pública e a previsibilidade necessária para um mercado imobiliário complexo e em expansão. Por outro lado, a usucapião brasileira, com a sua numerosa quantidade de espécies, reflete uma resposta legislativa direta aos desafios sociais de um país com uma questão fundiária ainda em aberto.

Em contraste, Portugal manteve uma tradição de consensualidade e agilidade, delegando ao registro um papel de publicidade e, no caso da usucapião, preferindo a via extrajudicial como regra para a resolução de conflitos. Tal escolha reflete não só a forma que a sociedade portuguesa se organiza, mas também podem ser considerados como uma expressão de traços culturais, como a presença natural de boa-fé nas relações sociais e de uma necessidade de agilidade diante de um agitado mercado imobiliário que teve grandes mudanças em razão da crise habitacional enfrentada pelo país nos últimos anos.

A diversidade encontrada neste estudo não deve ser vista como uma falha, mas como uma rica demonstração de como o direito civil, em sua essência, adapta-se para atender às necessidades específicas de cada sociedade. Portanto, apesar de compartilharem uma história jurídica, Brasil e Portugal optaram por caminhos distintos na proteção e aquisição da propriedade imobiliária. Fica então evidente que o direito não é estático, mas sim um

instrumento em constante evolução dinâmica, adaptando-se para resolver os dilemas de cada sociedade.

REFERÊNCIAS

ASCENSÃO, Miguel Ramos. **Crise da habitação: o que está a mudar na Europa e em Portugal**. Site Doutor Finanças, 2026. Disponível em: <https://www.doutorfinancas.pt/vida-e-familia/habitacao/crise-da-habitacao-o-que-esta-a-mudar-na-europa-e-em-portugal/>. Acesso em 9 abr. 2026.

BRAGA, Rômulo Rhemo Palitot; LARA, Marcelo D'Angelo. Justificativa da proteção da propriedade privada na filosofia ocidental: da antiguidade ao iluminismo. In: LIMA, Newton de Oliveira (org.). **Estado, democracia e cidadania: perspectivas teóricas e críticas**. João Pessoa: Editora UFPB, 2019. p. 111-124. Disponível em: https://www.academia.edu/download/73691135/COLETANEA_NEWTON_ORGANIZADO_R.pdf#page=112. Acesso em: 24 set. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 5 out. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 25 set. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre o Estatuto do Índio**. Diário Oficial da União, seção 1, Brasília, DF, 19 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm. Acesso em: 25 set. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 25 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial (AgInt no AREsp) nº 2306673/SP**. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Julgado em 2 set. 2024. Quarta Turma. Diário da Justiça Eletrônico, 4 set. 2024. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=202300476724. Acesso em: 30 out. 2025.

CORDEIRO, António Menezes. **Teoria geral dos direitos reais**. 8. ed. Coimbra: Almedina, 2020.

DIÁRIO DA REPÚBLICA. Lexionário. **Princípio da consensualidade dos direitos reais**. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/principio-consensualidade-direitos-reais>. Acesso em: 25 set. 2025.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Vol.5 - Direitos Reais - 7ª Edição 2025**. 7. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2025.

GUERRA, Rômulo Sérgio de Carvalho. **Da aquisição e prova da propriedade imobiliária: uma comparação entre o direito brasileiro e o direito português**. Dissertação (Mestrado

em Direito) – Universidade de Lisboa, Lisboa, 2022. Disponível em: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj79aLo8vOPAxXdKvsDHWhCO6MQFnoECBcQAQ&url=https%3A%2F%2Frepositorio.ulisboa.pt%2Fbitstream%2F10451%2F52864%2F1%2Fulfd0150433_tese.pdf&usg=AOvVaw0BCma7fmADEx9uucuzVfef&opi=89978449. Acesso em: 25 set. 2025.

PEREIRA, Gislene. **Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 23, E202105pt, 2021. DOI 10.22296/2317-1529.rbeur.202105pt. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/MQYzY67wVq8HcqtM8xyWfZD/>. Acesso em: 24 set. 2025.

PORTUGAL. Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho de 1984. **Aprova o Código do Registo Predial**. Diário da República, Lisboa, 6 jul. 1984. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/224-1984-591313>. Acesso em: 30 out. 2025.

PORTUGAL. Decreto-Lei nº 47344/66, de 25 de novembro de 1966. **Aprova o Código Civil**. Diário da República, Lisboa, 25 nov. 1966. Disponível em: <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/codigo-civil/202309221>. Acesso em: 25 set. 2025.

PORTUGAL. Tribunal da Relação de Lisboa. **Acórdão de 14 de dezembro de 2021, Processo nº 203706/18.9T8LSB.L1.S1**. Relator: Pedro Lima. Disponível em: <https://jurisprudencia.pt/acordao/203706/>. Acesso em: 24 set. 2025.

PORTUGAL. Tribunal da Relação de Lisboa. **Acórdão de 21 de junho de 2005, Processo nº 77004/05**. Relator: Granja da Fonseca. Disponível em: <https://jurisprudencia.pt/acordao/77004/>. Acesso em: 24 set. 2025.

REALE, Miguel. **Visão geral do projeto de Código Civil**. Site do Professor Miguel Reale, 2001. Disponível em: <https://www.miguelreale.com.br/artigos/vgpcc.htm>. Acesso em: 25 set. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Vol.4 - 17ª Edição 2025**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025.