

## **A aquisição originária de propriedade por usucapião: os desafios e as lacunas nos procedimentos de efectivação no ordenamento jurídico angolano**

Original acquisition of property by adverse possession: challenges and gaps in enforcement procedures within the angolan legal system

João Nascimento Rodrigues Manuel<sup>1</sup>

Cândido Mutota Cahali Mpheio<sup>2</sup>

### **Resumo**

No presente artigo fez-se uma abordagem relativa a aquisição originária de propriedade por usucapião, os desafios e as lacunas nos procedimentos de efectivação no ordenamento jurídico angolano, que é um tema de grande complexidade e relevância. Este instituto jurídico permite que sujeitos adquiram a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel, por meio da posse contínua ao longo do tempo. Os procedimentos de efectivação da usucapião para efeitos de aquisição do direito de propriedade em Angola, podem ser judiciais e extrajudiciais. No entanto, os procedimentos de efectivação da usucapião enfrentam desafios e lacunas no ordenamento jurídico angolano, que pode dificultar a efectivação do direito para os interessados. A falta de regulamentação e a insegurança jurídica podem influenciar negativamente os procedimentos de usucapião em Angola. Diante disso, é fundamental uma

---

<sup>1</sup> Instituto Superior Politécnico Independente do Lubango (ISPI), Instituto Superior Católico do Lubango, Assessor Jurídico do Conselho Regional Sul (Huila, Namibe, Cunene e Cuando-Cubango) da Ordem dos Médicos de Angola e inscrito na Ordem dos Advogados de Angola, Cédula Profissional N° 3.346, Huila-Lubango-Angola, <https://orcid.org/0009-0007-5140-7264>, [joaonascimentomanuel@gmail.com](mailto:joaonascimentomanuel@gmail.com).

<sup>2</sup> Ordem dos Advogados de Angola e Professor do Instituto Superior Politécnico Independente do Lubango (ISPI), Lubango-Huila-Angola, <https://orcid.org/0009-0004-4624-5262>.

análise aprofundada dos requisitos legais, a tramitação necessária das possíveis soluções para superar os obstáculos e garantir a efetivação desse importante instituto jurídico.

**Palavras-chave:** aquisição originária, propriedade, usucapião.

### **Abstract**

In this article, an approach was made regarding the original acquisition of property by adverse possession, the challenges, and the gaps in enforcement procedures within the Angolan legal system, which is a theme of great complexity and relevance. This legal institute allows subjects to acquire ownership of a movable or immovable asset through continuous possession over time. The enforcement procedures of adverse possession for the purpose of acquiring property rights in Angola can be judicial and extrajudicial. However, the enforcement procedures of adverse possession face challenges and gaps in the Angolan legal system, which can hinder the realization of the right for interested parties. The lack of regulation and legal insecurity can negatively influence adverse possession procedures in Angola. In view of this, an in-depth analysis of the legal requirements, the necessary processing, and possible solutions is essential to overcome obstacles and guarantee the enforcement of this important legal institute.

**Keywords:** original acquisition, property, adverse possession.

### **Introdução**

Neste artigo propôs-se estudar a aquisição originária de propriedade por usucapião, os desafios e as lacunas nos procedimentos de efectivação no ordenamento jurídico angolano, cuja temática é relevantíssima neste âmbito. Por um lado, o Código de Processo Civil angolano, Decreto-Lei nº 44 129/1961, não prevê acção de usucapião, que em certa medida inviabiliza a efectivação deste instituto jurídico, por outro lado, o Código de Notariado angolano não regulamenta efectivamente os procedimentos de concretização deste instituto jurídico. O objectivo é analisar de forma abrangente os desafios e as lacunas presentes nos procedimentos de efectivação da usucapião no ordenamento jurídico angolano e os procedimentos judiciais e extrajudiciais envolvidos na efectivação da usucapião neste contexto. Este instituto jurídico possibilita que indivíduos adquiram a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel por meio de posse ao longo determinado tempo. Diante dos desafios e lacunas presentes na efectivação da usucapião em Angola, torna-se imperativo realizar uma análise aprofundada dos requisitos legais, dos obstáculos enfrentados e das possíveis soluções para

garantir a eficácia desse instituo jurídico em Angola. Esta investigação baseou-se no método dedutivo, hermenêutico, revisão bibliográfica, doutrinal e legal cujo enfoque e, essencialmente qualitativo, visando obsequiar uma visão abrangente e actualizada sobre o tema em questão.

## **1. Revisao da Literatura**

### **1.1. Aquisição originária de propriedade pela usucapião e procedimentos de efectivação da usucapião em Angola**

Uma das formas de aquisição do direito de propriedade consiste na usucapião, nos termos do artigo 1287.º e seguintes do Código Civil.

Em consonância com LEITÃO, (2013, p. 213):

“A usucapião constitui uma forma voluntaria de aquisição de certos direitos reais que necessita de uma posse com certas características e mantida pelos prazos legais”.

Pelo facto do título constitutivo da correspondência possessória poder exercitar resistência quer nos efeitos da posse quer nos seus caracteres, alicerçar-se o estudo da causa de aquisição originária de propriedade por usucapião.

Os procedimentos de efectivação da usucapião podem ser: judicial, extrajudicial e administrativo que serão minuciosamente estudados.

### **1.2. Noção de usucapião**

A usucapião é uma forma de aquisição da propriedade, nos termos que dispõe o artigo 1287.º do C.C. “a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantido por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião”.

Para JUSTO, (2012, p.188), “A usucapião constitui um efeito particularmente importante da posse porque permite, verificados determinados requisitos, o possuidor adquira a titularidade de certos direitos reais de gozo, nos termos do artigo 1286.º do CC”.

A usucapião pode considerar-se também um modo de aquisição originaria da propriedade, porque «o usucapiante adquire o seu direito, não por causa do direito do proprietário anterior, mas apesar dele» (Pinto, 2012, p. 361).

A usucapião surge como exemplo de um facto constitutivo que respeita unicamente aos direitos reais de gozo. Tradicionalmente, porém, a doutrina que intenta construir uma parte geral dos direitos reais tem sistematizado este facto a propósito da constituição de direitos reais (Ascensão, p. 141).

A usucapião pode ser regulada normativamente em mais do que um contexto, como um dos efeitos da posse, a opção sistemática do legislador angolano, como um facto constitutivo de direitos reais de gozo ou, mais genericamente, como um facto constitutivo de direitos reais. Num sistema de exposição de matéria, qualquer destas opções pode ser seguida. Por nós, não vemos inconveniente que a usucapião seja tratada em sede dos factos com eficácia real constitutiva, como tem sido feito pela doutrina dominante (Vieira, 2013, p. 318).

Nos termos do artigo 1305.º do C.C, “o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com a observância das restrições por ele impostas”, porém, o Código Civil não apresenta um conceito de propriedade, mas o conteúdo do direito de propriedade.

### 1.3. Perspectiva histórica da usucapião

No direito romano, a usucapião, vocábulo derivado de *usus* (termo arcaico que designava posse) e de *cipio* (tomar), é um instituto muito antigo. Aparece consagrado na Lei das XII Tábuas (Cruz, p. 175), que impôs um tempo de *usus* assaz breve: dois anos, nos fundi; e um ano, nas restantes coisas (*ceterae res*). Não podia ser usucapidas *res extra commercium* (a que se juntam os fundi situados nas províncias), as coisas furtadas, as coisas possuídas por violência, etc. (Justo, Direito Privado, 2012, p. 73).

JUSTO, (2012, pp. 755-80), assevera que “depois, a usucapião conheceu uma significativa evolução: na época clássica a *iurisprudencia* reelaborou os antigos limites e exigiu, como regra, a justa causa ou *titulus usucapionis* e a boa fé do possuidor no início da posse”.

Porém, porque não se aplicava aos *fundi* situados nas províncias e o tempo (dois anos) era demasiado breve, foi introduzido um novo instituto, quiçá já conhecido na Grécia, que penalizava o proprietário de um *fundus* provincial, impedito que a sua reivindicação tivesse êxito: quem tivesse a posse sem oposição do proprietário; mesmo sem justa causa e sem boa fé, durante (se tivesse na mesma cidade) dez ou vinte anos (se tivesse em cidade diferente), podia paralisar a *reivindicatio* do proprietário com uma *exceptio* denominada *praescriptio longi temporis* (prescrição a longo prazo). Fundado na inacção do proprietário e no *longum*

*silentium* que faz presumir a carência do direito, este instituto não produzia efeitos aquisitivos, mas nem por isso deixava de proteger a posição do possuidor (Justo, Direito Privado , 2012, p. 80).

VIEIRA (2013, p. 319), ressalta que:

Quanto à aquisição da propriedade por usucapião, os requisitos ao tempo da Lei das XII Tábuas eram o gozo de facto da coisa ou *possesso* e a duração da posse, que era fixado em dois anos para os prédios e um ano para as restantes coisas. A posse para usucapião não era qual uma, excluindo-se a usucapião relativamente a coisa roubada ou adquirida com violência. Forjou-se deste modo um requisito subjectivo para a posse, que o possuidor estivesse de boa fé no momento da aquisição da posse, ou seja, que tivesse a consciência de não estar a lesar direito de outrem. A boa fé e o título eram, assim, requisitos de aquisição da propriedade por usucapião.

Mais tarde, na época pó -clássica, passou a exigir-se a boa fé (sempre no início da posse) e justa causa; e o critério da habitação na mesma ou diferente cidade foi substituído pela província. Finalmente, Justiniano concedeu ao possuidor uma actio para reivindicar a coisa e, assim, a *praescriptio longi temporis* aproxima-se, acabando por se fundir; daí que se tenha falado (durante vários séculos) de usucapião ou prescrição aquisitiva ou positiva (Justo, Direito Privado , 2012, p. 320).

Entretanto, ainda na época pós-clássica, Constantino criou um novo instituto denominado *praescriptio longissimi temporis* (prescrição de longíssimo tempo) e concedeu-o a quem tivesse a posse de um *fundus* durante, pelo menos, quarenta anos, sem boa fé e sem justa causa. O prazo foi depois encurtado para trinta anos por Teodósio II e à função paralisadora da *reivindicatio*, para que fora criado, juntou-se a função aquisitiva: Mais tarde, Justiniano exigiu a boa fé do possuído (no início da posse) e dispensou o título justo (*iusta causa*) (Justo, Direito Privado , 2012, p. 189).

#### **1.4. Capacidade para a usucapião**

Para a usucapião apenas se exige a capacidade de gozo de direitos. Efectivamente, o artigo 1289.º nº 1, do Código Civil, refere que a usucapião aproveita a todos os que podem adquirir, referindo o artigo 1289.º, nº 2, do Código Civil, que os incapazes podem adquirir por usucapião, tanto por si como por intermédio das pessoas que legalmente os representem.

Ora, a capacidade, a usucapição aproveita a todos que podem adquirir, nos termos do artigo 1289.º n.º 1, do CC. Os incapazes podem adquirir por usucapição quer directamente por si, quer por intermédio de quem legalmente os represente, nos termos do artigo 1289.º n.º 2 do CC. Todavia, devem ter o uso da razão, ou seja, a consciência de que estão a praticar actos materiais de posse. Os detentores ou possuidores precários não podem adquirir para si, salvo se o título se achar invertido, nos termos do artigo 1290.º do CC. É uma consequência de a detenção ou posse precária não se considerar verdadeira posse. Mas os detentores podem adquirir para a pessoa que representam (Lima & Varela, p. 69).

### **1.5. A usucapição no moderno Direito Civil angolano**

Alguns traços caracterizadores do regime da usucapição no direito romano pré-clássico, clássico e justiniano desapareceram no direito moderno. A exigência de justo título ou da boa fé para a usucapição já não aparece hoje no direito moderno angolano, como não aparece igualmente no direito francês<sup>3</sup>, no direito italiano<sup>4</sup>, no direito português (Vieira, 2013, p. 320), etc.

VIEIRA, (2013, p. 320), alude que:

Como traços comuns da usucapição matem-se a posse nos termos de um direito real e a duração daquela por um período de tempo, variável em cada ordem jurídica. Um possuidor que se mantenha na posse pelo lapso de tempo fixado na lei pode adquirir por usucapição, tenha ou não um título para a sua posse, e mesmo estando de má fé. A usucapição mantém, por consequente, a conformação de um facto constitutivo de direitos reais de gozo, desligado, todavia, de qualquer valoração ética. Já não se trata mais de proteger um adquirente a *non domino* de boa fé que tem um título aquisitivo do direito, mas de permitir a consolidação do direito real por parte de quem já o exerce de facto através da posse.

O Código Civil Angolano trata da usucapição no capítulo VI do regime da posse, nos artigos 1287.º a 1301.º.

Trata-se do resultado da influencia da opção sistemática perfilhada no *Codice Civile* italiano de 1942 (artigos 1158.º a 1167.º), que recuperou a denominação clássica do instituto e quebrou o tratamento sistemático unitário da prescrição de tradição justiniana, dividida em

---

<sup>3</sup> Por exemplo, nos termos dos artigos 2219.º e 2226 a 2270 do *Code Civil*.

<sup>4</sup> Por exemplo, nos termos dos artigos 1158. a 1162 do *Codice Civile*.

prescrição aquisitiva e extintiva, que se mantém, por exemplo, no *Code Civil* francês (artigo 2219.º e seguintes) (Vieira, 2013, p. 321).

No Código Civil angolano a usucapião vem tratada como um efeito da Posse. Tendo em conta que o Código Civil não contém uma parte geral dos direitos reais, sequer dos direitos reais de gozo, a colocação sistemática da usucapião não podia ser feita de outro modo senão no contexto da posse. O Direito angolano segue a evolução moderna do instituto exigência de um justo título não é feita em lado nenhum do sistema normativo, podendo a usucapião beneficiar quem simplesmente se apossa de coisa, sem justo título algum, ou alguém que inverte o título da posse tendo uma simples detenção, e isto tanto para coisas móveis como imóveis (Vieira, 2013, p. 321).

A boa fé não é requisito para a usucapião, quedando-se a sua relevância pela incidência de um prazo menor de posse necessária para que o possuidor possa usucapir. Também o possuidor de má fé pode beneficiar da usucapião no direito vigente. a existência de título e a boa fé perderam, assim, terreno na conformação do instituto da usucapião, como resultado de uma evolução histórico recente que mudou a sua função (Vieira, 2013, p. 321).

O regime jurídico angolano continua a desconsiderar o aproveitamento utilitário da coisa como requisito da usucapião. Direito angolano não faz qualquer alusão a uma posse efectiva como requisito da posse, bastando-se com o mero controlo material da coisa (posse) mantida pelo lapso de tempo fixado na lei (Vieira, 2013, p. 322).

#### **1.6. Direitos reais objecto de usucapião**

A usucapião só pode abranger coisas objecto de direitos privados, sejam elas móveis ou imóveis, sendo, no entanto, diferentes os prazos da usucapião nas duas situações. Em consequência, a coisa fora do comércio, como os bens integrantes do domínio público, artigo 202.º do CC, está naturalmente excluída da usucapião. Já em relação aos bens do domínio privado do Estado ou de outras pessoas colectivas pública, os mesmos pode ser objecto de usucapião, mas, nos termos da Lei de Terras, artigo 6.º e artigo 9.º do regulamento da Lei de Terras, “não podem adquirir-se por usucapião quaisquer direitos sobre os terrenos integrados no domínio privado do Estado e nos domínios das comunidades rurais” e artigo 1304.º do C.C.

A usucapião só permite a aquisição de direitos reais de gozo. Nenhum outro direito real ou de outra natureza é susceptível de usucapião (Vieira, 2013, p. 322).

O artigo 1287.º do CC restringe a usucapião aos direitos reais de gozo, dele ainda estão excluídas as servidões prediais não aparentes, os direitos de uso e habitação, nos termos do artigo 1293.º do CC. e os direitos sobre terrenos integrados no domínio privado e público, nos termos dos artigos 6.º da Lei de Terras e 9.º do Regulamento da Lei de Terras.

LEITÃO (2013, p. 213), afirma que:

Em relação à aquisição por usucapião das servidões prediais não aparentes, reitera o artigo 1548.º nº 1, do Código Civil, prescreve que «as servidões não aparentes não podem ser constituídas por usucapião», considerando como «não aparentes as servidões que não se revelam por sinais visíveis e permanentes». Assim, por exemplo, uma servidão de passagem só poderá ser adquirida por usucapião se houver sinais visíveis e permanentes do seu exercício, como a existência de uma porta ou caminho entre os dois prédios. A razão para a não aquisição por usucapião das servidões não aparentes resulta do facto de em relação à mesma não ser fácil determinar a existência de uma posse pública, por elas serem facilmente confundíveis com actos de tolerância do proprietário serviente.

Em relação aos direitos de uso e habitação, a razão de estes não poderem ser adquiridos por usucapião resulta da necessidade de restringir a sua constituição, em virtude da limitação dos seus conteúdos e do facto de em termos práticos ser difícil a sua distinção do usufruto (Leitão, 2013, p. 213).

Nada obsta à aquisição por usucapião dos chamados direitos nus. A nua propriedade pode ser adquirida pelo possuidor formal que exerce uma posse nos termos de uma propriedade onerada por usufruto ou por superfície. Nesta situação, a posse do nu proprietário coexistirá com uma posse nos termos do usufruto ou da superfície (Vieira, 2013, p. 322).

A usucapião tem a extensão da posse exercida, apenas permitindo a aquisição do direito a que ela se refere, a sua eficácia ocorre nos preciosos termos da posse. Se esta se exterioriza como uma propriedade onerada, o direito é usucapido nos termos da posse exercida (Vieira, 2013, p. 322).

Afirma-se por último que o possuidor tem a faculdade de adquirir o direito a cujo exercício corresponde a sua actuação. Isto significa, em primeiro lugar, que, havendo na posse uma actuação correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real, artigo 1251.º do C.C, é o direito possuidor que pode ser adquirido por usucapião, e não outro. Quem

possui como proprietário, pode adquirir como proprietário; quem possui como usufrutuário, pode adquirir o usufruto, etc. Podem, todavia, surgir dificuldades práticas na determinação do conteúdo da posse, quando seja idêntico o corpus em dois ou mais direitos. Nestes casos de posse equivocada, a qualificação dela terá de ser feita através do *animus* ou do título (Lima & Varela, p. 66).

Mas adquirido certo direito, a extensão ou limites objectivos dele também têm de ser definidos pela actuação do possuidor, em harmonia com avelha máxima *tantum praescriptum quantum possessum*. Assim, se a coisa foi possuída como livre de quaisquer direitos ou encargos que sobre ela incidiam, adquir-se-á nessas precisas condições, isto é, livre dos direitos ou encargos, artigos 1569.º, nº 1, alínea c) e 1574.º do C.C (Lima & Varela, p. 67).

### 1.7. Regime jurídico

Em termos gerais o nosso Código Civil disciplina a usucapião, destacando-se a exigência de dois elementos: a posse e o tempo: aquela deve ser pública e pacífica, nos termos dos artigos 1293.º al. a) 1297.º e 1300.º nº 1 todos do CC; o tempo, além de depender do carácter móvel ou imóvel da coisa possuída, depende também de outras características da posse: ser de boa ou má fé; titulada ou não titulada; e estar ou não inscrita no registo.

Por outro lado, podem ser adquiridos por usucapião os direitos reais de gozo, exceptuando as servidões prediais não aparentes e o direito de uso e habitação, nos termos do artigo 1293.º do C.C. À usucapião são aplicáveis certas regras relativas à prescrição, como as que se referem à suspensão, interrupção da prescrição e recusa do conhecimento oficioso pelo tribunal, nos termos do artigo 1292.º do CC. Por fim, os efeitos da usucapião retroagem-se à data do início da posse, nos termos do artigo 1288.º do CC.

Observando mais de perto o regime jurídico, regista-se o afastamento da expressão prescrição positiva ou aquisitiva, substituída por usucapião (Justo, Direitos Reais, 2012, p. 191). E assinala-se a restrição a direitos reais de gozo, com as excepções já referidas: as servidões prediais não aparentes e o direito de uso e habitação, nos termos do artigo 1293.º do C.C.

Incluem-se, nos direitos reais de gozo a nua propriedade, porque o seu titular, além de poder praticar directamente sobre a coisa determinados actos materiais, nos termos do artigo 1471.º e 1473.º ambos do C.C, exerce a sua posse por intermédio do usufrutuário. E, se a coisa for possuída livre de quaisquer direitos ou encargos que sobre ela incidam, adquirir-se-á exactamente como é possuída: é a denominada *usucapio libertis* (Albadejo, p. 202).

## 1.8. Prazos da usucapião

Os prazos para a usucapião variam conforme se trate de coisas móveis ou imóveis.

Em relação aos prazos, distingue-se a posse de coisas imóveis e de coisas móveis: Quanto às primeiras, urge considerar o seguinte:

- a) Existência de um título de aquisição e registro, nos termos do artigo 1294.º do CC, a posse deve durar dez e quinze anos contados a partir da data do registro, respectivamente se o possuidor estiver de boa ou má fé;
- b) Inexistência do título de aquisição, mas registro da mera posse, nos termos do artigo 1295.º do CC, os prazos são de cinco e dez anos, contados da data do registro, respectivamente se o possuidor estiver de boa ou má fé;
- c) Inexistência do registro (do título de aquisição), nos termos do artigo 1296.º do CC, e também da mera posse, os prazos são de quinze e vinte anos, contados desde o início da posse, respectivamente se o possuidor estiver de boa ou má fé;
- d) Finalmente, o CC dispõe que, na posse obtida por violência ou ocultamente, os prazos de usucapião só começam a contar quando a violência cessa ou a posse se torna pública, nos termos do artigo 1297.º do CC, consagra-se o princípio de que a violência ou a posse tomada ocultamente impede a usucapião (Justo, Direitos Reais, 2012, p. 192).

Em relação à usucapião de coisas móveis, importa distinguir o seguinte:

- Móveis registáveis, nos termos do artigo 1298.º do CC
  - a) Há título de aquisição e registro, os prazos são de dois e quatro anos, contados desde o início da posse, respectivamente se o possuidor estiver de boa ou má fé;
  - b) Não há registro, o prazo é de dez anos, independentemente da boa ou má fé do possuidor e da existência de título.
- Móveis não registáveis, nos termos do artigo 1299.º do CC. O regime de coisas móveis não sujeita a registro apresenta um segundo critério, para além da boa ou má fé do possuidor, a existência de justo título, nos termos do artigo 1299.º do Código Civil.
  - a) Há título de aquisição, o prazo é de três anos desde o início da posse, se o possuidor estiver de boa fé;
  - b) Independentemente da existência de título de aquisição e de boa do possuidor, o prazo é de 6 anos, contados desde o início da posse.

Mantém-se, nas coisas móveis, a proibição da usucapião na posse violenta ou oculta, nos termos do artigo 1300.º do CC.

Porém, admite-se a possibilidade de, antes da cessação da violência ou da ocultação, a coisa possuída passar a terceiro de boa fé, neste caso, o terceiro pode adquirir direitos sobre ela, decorridos quatro ou sete anos a partir da constituição da posse, consoante seja titulada ou não titulada, nos termos do artigo 1300.º n.º 2 do CC.

Em relação á forma de contagem dos prazos, o artigo 1292.º do Código Civil, determina a aplicação à usucapião das regras relativas a suspensão e interrupção da prescrição. Consequentemente, o prazo para a usucapião suspende-se nos casos previstos nos artigos 318.º e seguintes do Código Civil e interrompe-se nos casos previstos nos artigos 323.º seguintes do Código Civil. Os prazos para a usucapião não são, no entanto, prejudicados pela existência, em algum momento da turbacão ou esbulho da posse, se vier a ser julgado procedente a acção de manutenção ou restituicão, dado que, nos termos do artigo 1283.º do Código Civil dado que «é havido como nunca perturbado ou esbulhado o que foi mantido na sua posse ou a ele foi restituído judicialmente» (Leitão, 2013, p. 215).

O prazo da usucapião também não é prejudicado pela ocorrência da sucessão na posse, continuando a correr na esfera dos sucessores desde o momento da morte, independentemente da apreensão da coisa, nos termos do artigo 1255.º do Código Civil. Já no caso de acessão na posse, é facultativa a junção da posse do antecessor, nos termos do artigo 1256.º, n.º 1, do Código Civil, sendo que, se as posses forem de natureza diferente, a junção só pode ocorrer nos limites da posse que tiver menor âmbito, nos termos do artigo 1256.º, n.º 2, do Código Civil (Leitão, 2013, p. 215).

### **1.9. Suspensão e interrupção da contagem do prazo de posse da usucapião**

O prazo de duração da posse para a usucapião pode ser interrompido. O artigo 1292.º do Código Civil determina a aplicação à usucapião do regime legal previsto para a interrupção da prescrição, ou seja, dos artigos 323.º a 327.º do Código Civil. A interrupção do prazo da usucapião determina a inutilização de todo o tempo de posse até aí e o recomeço da contagem do prazo a partir do acto interruptivo, nos termos do artigo 326., n.º 1 do Código Civil, excepto nos casos em que a interrupção ocorre por força de citação ou notificacão no âmbito de um processo judicial ou de compromisso arbitral, em que o novo prazo de usucapião só começa a contar quando transitar em julgado a decisão que puser termo ao processo, nos termos do artigo 327., n.º 1 do Código Civil.

VIEIRA, (2013, p. 335), expõe que são factos interruptivos do prazo de posse para usucapião:

- a) A citação para acção ou a notificação judicial que exprime a vontade de exercício do direito por parte do proprietário ou do titular do direito real de gozo afectado com a posse, nos termos do artigo 323., nº 1 do Código Civil;
- b) O compromisso arbitral relativo ao direito real controvertido, nos termos do artigo 324.º nº 1 do Código Civil;
- c) O reconhecimento do direito por parte do possuidor formal, nos termos do 325.º nº 1, do Código Civil;
- d) A nova posse de outrem contra a vontade do possuidor mantida por um prazo superior a um ano sem que o possuidor sem que o possuidor esbulhado haja intentado durante um ano acção possessória de restituição para reaver a coisa: É uma causa de interrupção específica da usucapião.

O prazo de posse para a usucapião pode ser suspenso, de acordo o artigo 1292.º do Código Civil. Os artigos 318.º a 322.º, são, assim, aplicáveis à usucapião, com as necessárias adaptações. A suspensão, contrariamente à interrupção, não invalida o prazo de posse para usucapião passado até à verificação do facto suspensivo, simplesmente obstando a que aquele prossiga a correr.

#### **1.10. Natureza jurídica**

A usucapião desempenha em primeiro lugar, uma importante função consolidativa da situação fáctica em que as coisas se encontram sempre que o possuidor usucapiante não é o titular do direito a que a posse se reporta. Quando o possuidor da coisa ou de um modo geral, o titular do direito real de gozo não reage a um desapossamento e deixa que um terceiro exerça uma posse sem o direito real respectivo durante um período de tempo determinado, ou simplesmente quando existe uma dissociação entre quem exterioriza o direito real de gozo e quem é o seu titular, a usucapião permite que a situação de facto seja regularizada defronte da ordem jurídica pela aquisição pelo possuidor formal do direito a que se reporta a posse (Vieira, 2013, p. 343).

Com a usucapião a situação de facto existente consolida-se com a situação jurídica respectiva e a posse passa a coincidir com a titularidade do direito real de gozo, afinal aquilo que

corresponde a normalidade jurídica, o possuidor da coisa deve ser aquele que tem o direito real de gozo sobre ele. Naturalmente, esta função consolidativa faz-se sempre, em última análise, à custa do proprietário, que vê o seu direito extinguir-se ou ficar onerado. A vantagem reside na manutenção do efeito presuntivo do direito que a lei associa à posse, nos termos do artigo 1268.º nº 1, do Código Civil e na publicidade do direito real associado (Vieira, 2013, p. 343).

A usucapião tem um papel regularizador na ordem jurídica, dando azo a que a exorcização de um direito através da posse possa vir consolidar-se com aquisição do direito exteriorizado e evitando a multiplicidade de actos de disposição feridos de legitimidade, cuja nulidade poderia ser arguida a todo o tempo, nos termos do artigo 286.º do Código Civil, com forte insegurança jurídica (Vieira, 2013, p. 343).

Este papel regularizador da usucapião, resultante da sua função consolidativa, confere-se uma eficácia que sobrepõe à protecção registada de terceiro de boa fé. A consolidação pela usucapião é definitiva e prevalece contra tabulas, contra quem quer que seja, a função consolidativa beneficia não apenas o possuidor formal, também o possuidor causal (Vieira, 2013, p. 343).

Outra função da usucapião é a função probatória, a usucapião pode ser invocada mesmo por um possuidor causal, isto é, por alguém que já é titular do direito real por força de outro qualquer facto aquisitivo. Neste caso, a usucapião tem uma função probatória, permitindo ao possuidor titular do direito real de gozo provar este por um facto jurídico diverso daquele através do qual adquiriu (Vieira, 2013, p. 343).

### **1.11. Funções**

Pertinente parece ser, a observação de que a usucapião pode ser invocada mesmo por aquele que já adquiriu o direito por outro título válido, usando-a na sua função probatória, para evitar a *probatio diabolica* ou consolidativa, para evitar, por exemplo, a aquisição tabular de terceiro de boa fé. Afigura-se evidente que a usucapião não tem, nestes casos, o efeito de um facto constitutivo, o que implicaria uma aquisição dupla do mesmo direito por quem já é seu titular, uma redundância lógica e substancial exprimida pela máxima “*neque enim amplius quam semel res mea esse potest*” (Vieira, 2013, p. 345).

A usucapião só pode ser realmente um facto aquisitivo originário de direitos reais de gozo quando beneficia um possuidor formal, permitindo-lhe justamente constituir a seu favor um direito que não existia na ordem jurídica (Vieira, 2013, p. 345).

### **1.12. Requisitos gerais da usucapião**

Em Angola impõe-se 3 (três) requisitos ou pressupostos gerais para a usucapião, nomeadamente, posse para usucapião, decurso do prazo legal de posse e invocação pelo possuidor (Vieira, 2013, p. 323). Analisar-se-á sumariamente cada um dos requisitos supra referidos:

### **1.13. Posse para usucapião**

Se a posse é o sustentáculo da usucapião, nem toda a posse serve para este efeito. É usual falar-se em posse boa para usucapião, à posse que permite a aquisição do direito real de gozo (Ascensão, p. 142).

A posse para a usucapião é uma posse que tem de revestir denominados caracteres, nomeadamente, ser pública e pacífica. Isto retira-se directamente do artigo 1297.º do Código Civil, no tocante às coisas imóveis e do artigo 1300.º n.º 1 do Código Civil, relativamente às coisas móveis.

Se a posse foi adquirida com violência, o prazo para a usucapião não começa a contar enquanto ela não se tornar pacífica, do mesmo modo, a posse oculta não conta para a usucapião, a não ser que se torne pública. A contagem do prazo para a usucapião só se inicia quando a posse se torna pacífica e pública, portanto a posse que pode desencadear a usucapião deve ser pública e pacífica, não se exige que seja, necessariamente, efectiva (Vieira, 2013, p. 323).

O Código Civil angolano não na faz menção ao carácter contínuo da posse, mas menciona uma posse, mantida por certo lapso de tempo. Há aqui um terceiro requisito da posse? Para além de pública e pacífica? Deve exigir-se que a posse seja contínua e ininterrupta?

A posse só pode servir para usucapião se o possuidor a manteve durante o prazo legal para o efeito, não se trata de um requisito relativo à posse, mas de sua duração. Portanto, não estamos perante um novo requisito de posse para usucapião (Vieira, 2013, p. 324).

A detenção ou posse precária não pode constituir a usucapião, nos termos do artigo 1290.º do Código Civil, refere-se categoricamente, que apenas os detentores que hajam invertido o título

de posse, podem beneficiar da usucapião. A detenção não permite adquirir o direito real de gozo por usucapião.

#### **1.14. Prazo legal de posse**

A maior complexidade do regime da usucapião reside na fixação da duração da posse necessária para a usucapião, uma vez que a lei angolana estabelece prazos diversos para o efeito (Vieira, 2013, p. 324).

O principal critério de aferição do prazo legal de usucapião reside na classificação das coisas em imóveis e móveis. Depois de prever algumas regras gerais na secção I do Capítulo VI dedicado à usucapião do artigo 1287.º a 1292.º ambos do Código Civil, a lei abre mais duas secções, secção II dedicada à usucapião de direitos sobre coisas imóveis, artigos 1293.º a 1297.º do Código Civil e a secção III que versa sobre à usucapião de direitos sobre coisas móveis, artigos 1298.º a 1301.º do Código Civil (Vieira, 2013, p. 325).

No regime da usucapião de direitos sobre coisas imóveis, o critério principal leva a classificar os possuidores que tenham título aquisitivo do direito a que a posse se reporta e hajam registado e aqueles que não tenham registo de título. No primeiro caso, aplica-se o disposto no artigo 1294.º, no segundo o artigo 1296.º do Código Civil (Vieira, 2013, p. 326).

O critério principal no tocante à usucapião de direitos sobre coisas móveis assenta na distinção entre coisas sujeitas a registo e coisas móveis não sujeita a registo. O prazo da usucapião, quanto as primeiras, surge regulado no artigo 1298.º e quanto às segundas, no artigo 1299.º do Código Civil (Vieira, 2013, p. 324).

O artigo 1300.º n.º 2 do Código Civil, consagra um prazo excepcional para a usucapião de coisas móveis. Quando a posse da coisa móvel houver sido adquirida às ocultas ou com violência e o adquirente da posse tiver transmitido esta a terceiro de boa fé, o prazo para a aquisição será de quatro anos o de sete anos consoante a posse deste último seja titulada ou não titulada. O artigo 1254.º n.º 1, do Código Civil, prevê uma importante presunção de posse com aplicação em matéria de usucapião, que dispõe «se o possuidor actual possui em tempo mais remoto, presume-se que possui igualmente no tempo intermédio». O n.º 2 do artigo supra citado consagra outra presunção, quando uma posse é titulada, presume-se que há posse desde a data do título (Vieira, 2013, p. 327).

### **1.15. Invocação da usucapião pelo possuidor**

A eficácia da usucapião não ocorre meramente com o decurso do prazo da posse. Para que a usucapião adquira eficácia o possuidor deve invocá-la, ou seja, manifestar a sua vontade em usucapir o direito a que se refere a sua posse. Isto resulta directamente do artigo 1292.º do Código Civil, que determina, por remissão, a aplicação no artigo 303.º do Código Civil (Vieira, 2013, p. 328).

Segundo o artigo 303.º, devidamente adaptado, a usucapião, para ser eficaz, carece de ser invocada por aquele a quem aproveita, isto é, pelo possuidor. Se este, passado o prazo legal, não a invoca, a usucapião não produz qualquer efeito. A eficácia esta, sempre dependente da sua invocação pelo beneficiário dela, o possuidor, não sendo, portanto, automática. Só com a invocação da usucapião se constitui o direito real de gozo a favor do possuidor (Vieira, 2013, p. 335).

### **1.16. Pressupostos de posse necessários para usucapião**

Para poder ocorrer a usucapião, exige-se a posse da coisa nos termos de um direito real de gozo, nos termos do artigo 1287.º do Código Civil, o que exclui da usucapião as situações de mera detenção. O artigo 1290.º do Código Civil refere expressamente que «os detentores ou possuidores precários não podem adquirir por si, por usucapião, o direito possuído, excepto achando-se invertido o título da posse; mas, neste caso, o tempo necessário para a usucapião só começa a correr desde a inversão do título». Exige-se assim para a usucapião a inversão do título da posse, só se iniciando o respectivo prazo a partir da inversão do título (Leitão, 2013, p. 213).

Para poder conduzir à usucapião exige-se uma posse pública e pacífica, sendo por isso a posse oculta ou violenta inidónea para a usucapião. Esta regra resulta dos artigos 1297.º e 1300.º, n.º ambos do Código Civil, os quais estabelecem que «se a posse tiver sido constituída com violência ou tomada ocultamente, os prazos da usucapião só começam a contar-se desde que cesse a violência ou a posse se torne pública (Leitão, 2013, p. 213).

### **1.17. Invocação da usucapião**

A usucapião só é eficaz se for invocada, sendo por isso voluntária, nos termos do artigo 303.º aplicável por força do artigo 1292.º. No entanto, uma vez invocada, os seus efeitos retroagem ao início da posse, artigo 1288.º do C.C. Como aquisição originária do direito, a usucapião suplanta todos os registos existentes sobre o bem (*usucapio contra tablus*) (Leitão, 2013, p. 215).

A lei considera nulo todos os negócios jurídicos destinados a modificar os prazos legais da usucapião ou a facilitar ou dificultar por outro modo as condições em que a prescrição opera os seus efeitos, nos termos artigo 300.º, aplicável por força do artigo 1292.º ambos do Código Civil. Mesmo a renúncia à usucapião só é admitida depois de haver decorrido o prazo prescricional, nos termos do artigo 302.º n.º 1, aplicável por força do artigo 1292.º ambos do Código Civil. A renúncia pode ser tácita, não necessitando de ser aceite pelo beneficiário, nos termos artigo 302.º, n.º 2, aplicável por força do artigo 1292.º ambos do Código Civil, só tendo legitimidade para renunciar à usucapião quem puder dispor do direito que a usucapião tenha criado, nos termos do artigo 302.º, n.º 2, aplicável por força do artigo 1292.º do Código Civil (Leitão, 2013, p. 215).

### **1.18. Eficácia da usucapião e do direito usucapido**

O efeito primário da usucapião é aquisitivo. O artigo 1287.º do Código Civil menciona explicitamente que a posse «faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito cujo exercício corresponde a sua actuação». Pela usucapião, o possuidor usucapiente adquire o direito real de gozo a que a sua posse reporta e somente este. Dito por outras palavras, o direito real adquirido por usucapião é aquele a que se refere a posse do possuidor; o que se exprime a máxima tradicional romana *tantum praescriptum quantum possessum* (Vieira, 2013, p. 337).

Como efeito decorrente da posse, a usucapião permite ao possuidor adquirir o direito por ele exteriorizado através daquela, estando excluída a aquisição de direitos reais. A usucapião confere ao usucapiente a aquisição do direito exteriorizado pela posse. Importa, no entanto, perguntar pela amplitude dessa aquisição quando existem outros direitos reais menores constituídos sobre a coisa possuída. A resposta a tal pergunta supõe que se olhe para os termos em que a posse foi exercida pelo usucapiente. Com efeito, esta posse pode ter sido exteriorizada de modo livre, isto é, em oposição aos possuidores nos termos de outros direitos reais menores ou pode ter sido manifestada com respeito por essas posses (Vieira, 2013, p. 337).

Quer dizer, com a usucapião é obtida a libertação do prédio no tocante aos direitos reais menores não respeitados pela posse do usucapiente (*usucapio libertatis*), independentemente de estarem ou não quanto a eles preenchidos os requisitos ou não do uso (Vieira, 2013, p. 338).

Esta solução, mesmo na ausência de uma expressa, fundamenta-se ainda no artigo 1287.º do Código Civil. Seria estranho, com efeito, que a lei admitisse a constituição, por usucapião, de uma propriedade nova contra o proprietário anterior, que vê cessar o seu direito, e não permitisse a extinção dos direitos reais menores que não foram respeitados pela posse do usucapiente. Se o direito real máximo é afectado pela usucapião do possuidor formal nos termos da propriedade, não o serão igualmente todos os outros titulares de direitos reais? A «resposta, por argumento de maioria de razão, só pode ser afirmativa (Vieira, 2013, p. 338).

Havendo direitos reais menores constituídos sobre a coisa, a usucapião só determina a sua extinção (*usucapio libetatis*) caso a posse do usucapiente haja sido mantido em oposição a eles, livre das posses respectivas; pelo contrário, se o usucapiente exteriorizou a sua posse em concorrência com as dos titulares de direitos reais menores, a usucapião não afecta. Porém, nem sempre se verifica uma eficácia extintiva da usucapião juntamente com o efeito aquisitivo. Quando o direito usucapido é um direito real menor (usufruto, superfície, servidão prédio, etc.), a usucapião apenas a oneração (Vieira, 2013, p. 339).

Ora, invocada a usucapião, a eficácia aquisitiva, ou seja, a constituição do direito real de gozo, não opera apenas para o futuro, retroagindo no passado (Vieira, 2013, p. 336).

Nos termos do artigo 1288.º do Código Civil fixa-se esse momento na data do início da posse. Ao contrário do que sucede com o momento da contagem do prazo para usucapião, que varia, a aquisição do direito real de gozo por usucapião é sempre reportada ao início da posse.

### **1.19. Os procedimentos de efectivação da usucapião em Angola**

#### **1.20. Procedimentos judiciais e extrajudiciais**

A usucapião pode ser invocada e efectivada, judicial, extrajudicial ou administrativamente por aquele a quem aproveita, pelo seu representante ou, tratando-se de incapaz pelo Ministério Público, nos termos artigo 303.º, aplicável por força do artigo 1292.º ambos Código Civil (Leitão, 2013, p. 215).

A invocação da usucapião pode ser feita judicial ou extrajudicialmente. Isto quer dizer, que o possuidor não precisa de recorrer ao tribunal para obter o efeito aquisitivo ligado à usucapião. A invocação extrajudicial da usucapião tem exactamente o mesmo valor da declarada por um tribunal competente (Vieira, 2013, p. 335).

A invocação da usucapião, quando extrajudicial, faz-se mediante declaração, cuja finalidade é justamente o efeito aquisitivo do direito a que se reporta a posse. Essa declaração é, quanto a nós, uma verdadeira declaração negocial e não esta sujeita a forma especial, valendo para ela a regra de liberdade de forma, nos termos do artigo 219.º do Código Civil (Vieira, 2013, p. 336).

Uma coisa é forma da declaração da usucapião para desencadear a sua eficácia aquisitiva, outra a exigência que ela deva ser titulada por escrito para um dado fim, por exemplo a inscrição no registo predial. A declaração de invocação da usucapião pelo possuidor, dada a ausência de prescrição legal de forma, pode ser meramente verbal. No entanto, se o usucapiente pretender registar a aquisição do seu direito no registo predial, tem necessidade de declarar a usucapião em documento bastante para o efeito, porque no Registo Predial são apenas registados os factos titulados em documento escrito (Vieira, 2013, p. 336).

Assim, e para além do recurso aos tribunais para esse efeito, meramente optativo como vimos no texto, o possuidor pode declarar a usucapião numa escritura de justificação notarial, nos termos e com as formalidades previstas na lei. Note-se, todavia, que o recurso à escritura de notificação notarial com o fito de assegurar um efeito prático, o registo da usucapião, não transforma a escritura na forma legal, imperativo, por conseguinte, de invocação da usucapião. A invocação da usucapião não esta sujeita a forma específica, valendo para ela a regra da liberdade de forma, nos termos artigo 219.º do Código Civil (Vieira, 2013, p. 336).

Deste modo, a invocação da usucapião pode ser expressa ou tacita, nos termos gerais, valendo também neste domínio o princípio da equivalência das duas formas de declaração que surge consagrado no artigo 217.º do Código Civil (Vieira, 2013, p. 336).

A usucapião, pode ser ainda invocada pelos credores e por terceiros com legítimo interesse da sua declaração, ainda que o possuidor a ela tenha renunciado, nos termos do artigo 305.º, nº 1, *ex vi* artigo 1292.º ambos do Código Civil. No entanto, em caso de renúncia à usucapião, a invocação da mesma pelos credores depende do procedimento do requisitos da impugnação pauliana, nos termos do artigo 305.º, nº 2, aplicável por força do artigo 1292.º do Código Civil, não sendo o direito destes prejudicados por caso julgado formado em virtude de o devedor ter sido condenado sem invocar a usucapião, nos termos do artigo 305.º, nº 3, aplicável por força do artigo 1292.º ambos do Código Civil (Leitão, 2013, p. 217).

A lei angolana dispõe ainda que no caso de o possuidor haver renunciado à usucapião, o que só pode acontecer depois de decorrido o prazo para ela, artigo 302.º nº 1, *ex vi* do artigo 1292.º, a invocação pelos credores só é possível mediante a prova dos requisitos legais da impugnação pauliana.

Extrajudicialmente, a usucapião pode ser invocada pela escritura de justificação notarial, em caso de inexistência de litígio, nos termos do artigo 215.º e seguintes, artigo 2.º als. a) e z) todos do Código de Registo Predial, conjugado com o artigo 89.º als. a) e o) do Código do Notariado. A via judicial fica reservada nos casos de existência de litígio.

A escritura de justificação notarial não constitui um negócio jurídico, mas antes um quase-negócio jurídico, uma vez que não cria o direito nela declarado, traduzindo-se apenas numa declaração unilateral do justificante, que o mesmo terá que comprovar, caso a mesma venha a ser impugnada. Por esse motivo, a escritura de justificação notarial não está sujeita aos vícios e limites, que porventura afectassem ou onerassem o direito anterior, dado que a usucapião constitui aquisição *ex novo* do direito (Leitão, 2013, p. 216).

Na via judicial é *praxis* em Angola a quem aproveita a usucapião lançar mão a acção de reivindicação de propriedade, nos termos do artigo 1311.º e 1315.º ambos do Código Civil. V.g. Acórdão. Proc. Nº 2246, de 10 de Maio de 2018- Acção de Reivindicação de Propriedade. Recurso de Apelação. Usucapião.

A acção de reivindicação é uma acção declarativa de condenação que o proprietário pode instaurar contra quem tenha a posse ou detenção da coisa que lhe pertence, para pedir o reconhecimento do seu direito de propriedade e a restituição da coisa reivindicada. Perante esta acção, o demandado só pode evitar a restituição da coisa, provando que, esta lhe pertence por um dos títulos legalmente admitidos, tem sobre ela um direito real que justifique a sua posse, ou detém-na por virtude de um direito pessoal de gozo que a lei tutela (Justo, Direitos Reais, 2012, p. 284).

A acção de reivindicação, sendo uma acção real, está sujeita a registo, sem o qual não produz efeitos em relação a terceiros, nos termos do artigo 3.º al. a) do Código de registo predial.

Ao proprietário cabe o ónus de provar o seu direito de propriedade e que a coisa se encontra na posse ou é detida pelo demandado. Não basta, no entanto, provar que adquiriu a propriedade do alienante; deve também provar que este a adquiriu, o que implica a

necessidade de provar as aquisições dos sucessivos alienantes até à aquisição originária (Justo, Direitos Reais, 2012, p. 284).

Com efeito, nos termos do artigo 498.º nº do Código de processo Civil, a causa de pedir nas acções reais é o facto jurídico de que esse direito deriva e, portanto, deve ser provado pelo demandante (Justo, Direitos Reais, 2012, p. 285).

### **1.21. A Usucapião por arbitragem como forma de promoção da regularização fundiária**

A arbitragem como forma de resolução extrajudicial de litígios que eventualmente podem derivar dos procedimentos de efectivação da usucapião (judicial e ou extrajudicial), mas não como um subterfúgio para se esquivar do tribunal, porém como uma prática que deve ser encorajada, pois é uma maneira alternativa válida para dirimir conflitos.

Contudo, entende-se que arbitragem voluntária é um mecanismo alternativo extrajudicial de resolução controversa, por intermédio de árbitro que actua de modo independente imparcial, nomeado pelos litigantes e/ou pelo Tribunal ou ainda por um centro arbitral, para solucionar conflitos actuais ou eventuais, de forma célere, simples, confidencial e eficaz, relativos a direitos patrimoniais, direitos disponíveis ou transacionáveis, mediante convenção de arbitragem cuja sentença tem força jurídica e produz efeito de caso julgado. (Cipriano et al., 2021, p. 17).

É possível efectivar a usucapião pela arbitragem? Imagine a seguinte situação: Uma pessoa adquiriu o imóvel directamente dos herdeiros há mais de 10 anos, porém não consegue legalizar o imóvel no cartório de notas, por meio da acta notarial.

Outro exemplo seria um possuidor de imóvel procura os vizinhos também possuidores de facto e de direito há décadas, para regularizar determinados lotes de uma quadra e fazem isso em conjunto.

Será que essa regularização pode ser feita pela arbitragem como um meio de negócios jurídicos processuais?

São exemplos que pode ser usada de arbitragem na solução de conflitos sobre direitos patrimoniais disponíveis.

O objetivo é apresentar o uso da arbitragem para descentralizar e democratizar o acesso à justiça possibilitando, assim, usar um terceiro meio adequado para regularizar um imóvel ou ainda analisar as objecções dos registradores para averbar a sentença arbitral da usucapião, apresentando as alternativas que podem ser utilizadas, caso aconteça esse tipo de situação.

Outrossim, como objetivo específico é demonstrar como a arbitragem pode acelerar os processos de regularização de imóveis em Angola, potencializando mais um meio adequado na solução de conflitos, facilitando o acesso das pessoas a uma sociedade livre, justa e solidária, cabendo ao Estado assegurar os cidadãos com procedimentos judiciais caracterizados pela celeridade e prioridade, de modo a obter tutela efectiva e em tempo útil contra ameaças ou violações desses direitos, conforme preceituou o n.º 5 do artigo 29.º da Constituição da República de Angola e artigo 1.º do Código Civil Angolano.

## **2. Metodologia**

### **2.1. Método de abordagem**

A presente investigação adoptou o método dedutivo, partindo da análise geral do instituto da usucapião no direito civil para a apreciação específica dos desafios e lacunas nos procedimentos de efectivação da aquisição originária da propriedade no ordenamento jurídico angolano. O método dedutivo mostrou-se adequado por permitir compreender os princípios gerais que regulam a posse e a usucapião, aplicando-os à realidade prática e normativa angolana.

Foi igualmente utilizado o método hermenêutico-jurídico, mediante interpretação sistemática, literal e teleológica das normas constantes do Código Civil Angolano, do Código de Processo Civil, do Código do Notariado, do Código do Registo Predial, da Lei de Terras e do respectivo Regulamento. Tal método possibilitou examinar o alcance jurídico das disposições legais relacionadas com a aquisição originária da propriedade por usucapião.

### **2.2. Tipo de pesquisa**

A investigação caracteriza-se como jurídico-doutrinária, descritiva e explicativa. É jurídico-doutrinária por centrar-se na análise das normas jurídicas e dos entendimentos doutrinários acerca da usucapião. É descritiva porque descreve os procedimentos judiciais e extrajudiciais de efectivação da usucapião em Angola. É explicativa na medida em que

procura compreender as causas das dificuldades práticas e normativas que comprometem a eficácia deste instituto jurídico.

### **2.3. Abordagem da investigação**

Optou-se por uma abordagem qualitativa, considerando que o objecto do estudo exige análise interpretativa das normas jurídicas, da doutrina e da jurisprudência aplicáveis ao instituto da usucapião. A abordagem qualitativa permitiu compreender os problemas estruturais existentes nos procedimentos de efectivação da usucapião, especialmente no que respeita à insuficiência normativa, morosidade processual e insegurança jurídica.

### **2.4. Técnicas de recolha de dados**

A recolha de dados baseou-se essencialmente em pesquisa bibliográfica, documental e legislativa.

A pesquisa bibliográfica incidiu sobre obras doutrinárias nacionais e estrangeiras de autores especializados em direitos reais, posse, prescrição aquisitiva e usucapião, com destaque para Vieira (2013), Leitão (2013), Justo (2012), Lima e Varela, Ascensão e Pinto.

A pesquisa documental consistiu na análise de diplomas legais relevantes, nomeadamente:

- Constituição da República de Angola;
- Código Civil Angolano;
- Código de Processo Civil Angolano;
- Código do Notariado;
- Código do Registo Predial;
- Lei de Terras;
- Regulamento da Lei de Terras.

Foram igualmente analisados acórdãos e decisões judiciais relacionados com acções de reivindicação e usucapião.

## **2.5. Técnicas de análise de dados**

Os dados recolhidos foram submetidos à técnica de análise de conteúdo jurídico, mediante interpretação crítica das normas legais, posições doutrinárias e entendimentos jurisprudenciais relacionados com a usucapião. A análise comparativa entre os mecanismos judiciais e extrajudiciais permitiu identificar as insuficiências do sistema jurídico angolano quanto à efectivação da aquisição originária da propriedade.

## **2.6. Delimitação da investigação**

A investigação delimitou-se ao estudo da usucapião no ordenamento jurídico angolano, com enfoque específico nos desafios e lacunas dos procedimentos de efectivação da aquisição originária da propriedade. O estudo concentrou-se essencialmente no regime jurídico vigente após a Constituição da República de Angola de 2010 e na legislação ordinária actualmente em vigor.

## **3. Resultados**

### **3.1. Resultados da investigação**

A investigação permitiu constatar que o instituto da usucapião constitui um importante mecanismo de regularização jurídica da posse e de consolidação da propriedade no ordenamento jurídico angolano. O estudo demonstrou que a usucapião desempenha relevante função social, económica e jurídica, sobretudo na estabilização das relações patrimoniais e na segurança jurídica da posse prolongada.

Todavia, verificou-se que os procedimentos de efectivação da usucapião em Angola enfrentam sérios constrangimentos normativos e institucionais. Entre os principais resultados obtidos destacam-se:

#### **a) Insuficiência legislativa**

Constatou-se que o Código de Processo Civil angolano não prevê expressamente uma acção autónoma de usucapião, o que dificulta a tramitação processual específica deste instituto. Na prática forense, os tribunais recorrem frequentemente à acção de reivindicação de propriedade como mecanismo indirecto de reconhecimento da usucapião.

#### **b) Insegurança jurídica**

Verificou-se a existência de insegurança jurídica decorrente da ausência de regulamentação detalhada dos procedimentos extrajudiciais de reconhecimento da usucapião. Embora o ordenamento jurídico admita a escritura de justificação notarial, persistem divergências quanto aos requisitos probatórios e aos efeitos do reconhecimento extrajudicial.

#### c) Excessiva burocracia administrativa

A investigação demonstrou que os procedimentos relacionados ao registo predial e à regularização fundiária apresentam excessiva burocracia, morosidade e custos elevados, dificultando o acesso dos cidadãos à formalização da propriedade adquirida por usucapião.

#### d) Fragilidade institucional

Observou-se fragilidade institucional dos órgãos responsáveis pela administração fundiária, notariado e registo predial, o que compromete a uniformização dos procedimentos e a celeridade processual.

#### e) Desconhecimento da população

Verificou-se ainda que grande parte da população desconhece os requisitos legais e os mecanismos de efectivação da usucapião, o que limita o acesso à justiça e à regularização jurídica da posse.

#### f) Conflitos entre posse e propriedade formal

A investigação revelou a existência frequente de conflitos entre a posse prolongada e os registos formais de propriedade, sobretudo em áreas urbanas e periurbanas, agravados pela ausência de cadastro predial eficiente.

## **4. Discussão dos resultados**

### **4.1. A usucapião como instrumento de justiça social**

Os resultados obtidos demonstram que a usucapião desempenha relevante papel de justiça social no ordenamento jurídico angolano, permitindo a regularização da situação jurídica de indivíduos que exercem posse prolongada, pública e pacífica sobre bens imóveis. Este instituto concretiza princípios constitucionais ligados à dignidade da pessoa humana, segurança jurídica e função social da propriedade.

Conforme Vieira (2013), a usucapião possui função consolidativa e regularizadora, permitindo harmonizar a situação fáctica com a situação jurídica.

#### **4.2. A insuficiência normativa como obstáculo à efectivação da usucapião**

A ausência de uma acção específica de usucapião no Código de Processo Civil constitui uma das maiores fragilidades identificadas na investigação. Tal lacuna normativa gera insegurança jurídica e contribui para interpretações divergentes nos tribunais.

Embora a acção de reivindicação venha sendo utilizada como alternativa prática, ela não se mostra totalmente adequada à natureza jurídica da usucapião, uma vez que esta constitui forma originária de aquisição da propriedade. A inexistência de regulamentação processual específica compromete igualmente a uniformização da jurisprudência e a previsibilidade das decisões judiciais.

#### **4.3. A problemática da efectivação extrajudicial**

Os resultados demonstram que o reconhecimento extrajudicial da usucapião mediante escritura de justificação notarial representa importante mecanismo de desjudicialização. Contudo, a ausência de regulamentação detalhada limita a sua eficácia prática. A insuficiência de normas claras sobre produção de prova, publicidade do procedimento e impugnação gera receios quanto à segurança jurídica dos actos notariais. Consequentemente, muitos cidadãos continuam dependentes da via judicial, contribuindo para o congestionamento dos tribunais.

#### **4.4. A necessidade de reforma legislativa**

Os dados obtidos evidenciam a necessidade urgente de reformas legislativas no ordenamento jurídico angolano. Entre as principais medidas recomendadas destacam-se:

- Criação de uma acção autónoma de usucapião no Código de Processo Civil;
- Regulamentação específica da usucapião extrajudicial;
- Modernização do sistema de registo predial;
- Criação de mecanismos simplificados de regularização fundiária;
- Fortalecimento institucional dos serviços notariais e registrais;
- Promoção de campanhas de educação jurídica sobre posse e propriedade.

#### **4.5. A importância da segurança jurídica fundiária**

A pesquisa demonstrou que a fragilidade dos mecanismos de regularização fundiária afecta negativamente o desenvolvimento económico e social. A ausência de segurança jurídica da propriedade limita investimentos, fomenta conflitos fundiários e dificulta o acesso ao crédito.

Neste sentido, a efectivação eficiente da usucapião apresenta-se como importante instrumento de pacificação social e desenvolvimento económico sustentável.

#### **Conclusão**

A aquisição originária de propriedade por usucapião no ordenamento jurídico angolano mostrar-se como um instrumento elementar para a regulação da posse, possibilitando que pessoas que detêm a posse de uma coisa decorrido determinado período possam adquirir a sua propriedade. Entretanto, os desafios e lacunas nos procedimentos de efectivação desse instituto jurídico apresentam debilidades significativas.

Entre os principais desafios, destacam-se a complexidade burocrática e a falta de clareza nas normas jurídicas que regem o procedimento de usucapião, o que pode acarretar à insegurança e certeza jurídicas e à morosidade na efectivação. Outrossim, a necessidade de uma maior consciencialização das pessoas sobre os direitos relacionados à usucapião é decisiva para garantir que mais sujeitos possam se beneficiar desse instituto jurídico.

As lacunas no ordenamento jurídico angolano em relativamente à usucapião refletem igualmente a urgência de reformas legislativas que tornem os procedimentos, mais acessíveis e eficazes. A implementação de políticas públicas que incentivem a regulação da usucapião é essencial para promover a segurança da posse e, concludentemente, a evolução social e económica.

Em síntese, apesar de ser um instrumento promitente para a aquisição da propriedade, a usucapião defronta desafios importantes no contexto angolano. A superação desses aspectos requer um esforço conjuntural entre o Estado, a sociedade em geral e os profissionais do direito para garantir que acesso à justiça e à propriedade.

#### **Referencias bibliográficas**

ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil: Derechos Reales. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.

ARAÚJO, Raul C. /Elisa R. Nunes/Marcy Lopes, *Constituição da República de Angola Anotado*, Tomo I, 1.<sup>a</sup> Edição, 2018

ASCENSÃO, José de Oliveira, *Lições de Direitos Reais*, Associação Académica da Faculdade de Lisboa, Lisboa, 1966

CORDEIRO, António Menezes, *Direitos Reais*, Lex-Edições Jurídicas, Lisboa, 1993

CÉSAR, Rodrigo e Rebelo Pinheiro, *Teoria Geral da Constituição e Direito Fundamentais*, Editora Saraiva, 10.<sup>a</sup> Edição, Reformulada, S. Paulo, 2010

CARVALHO, Orlando de, *Direitos das Coisas*, Coimbra, 1969

CIPRIANO, Felix. *A Arbitragem Voluntária Como Garantia de Acesso ao Direito e ao Investimento Privado- O Caso de Angola*. Isaiás Hipólito: Editora, 2021.

DANTAS, Rafael, *Usucapião na Arbitragem: Limites e Possibilidades. Faculdade Damas, Recife*, volume I, 2011

FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais, Quid Juris*, 6.<sup>a</sup> Edição, Lisboa, 2010

COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Historia do Direito Português*, Almedina, 2004

CRUZ, Sebastião, *Direito Romano (Jus Romanum) I, Introdução. Fontes*, Coimbra, 1984

JUSTO, António Justos, *Direitos Reais*, 4.<sup>a</sup> Ed., Coimbra Editora, Coimbra 2012

JUSTO, António Santos, *Evolução do Direito Romano*, Coimbra, 2004

JUSTO, António Santos, *Direito Privado Romano-III*, Reimpressão em *Stadia Iuridica*, Coimbra, 2014

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direitos Reais*, 4.<sup>a</sup> Edição, Almedina, 2013

LIMA, Fernando Pires de/ VARELA, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, I, 4.<sup>a</sup> Edição, 1987

MARQUES, José Dias, *Prescrição Aquisitiva*, 1.<sup>a</sup> Ed., Vol. II, Lisboa, 1960

MESQUITA, Manuel Henrique, *Direitos Reais*, Coimbra, 1967

OLIVEIRA, Joaquim dias Marques, SOLANO, Evaristo, ADOLFO, Filipe, *Lições de Direitos Reais e Legislação Fundiária Angolana*, 1.<sup>a</sup> Edição Imprensa Nacional-EP, 2018

PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, 2012

PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Direitos Reais*, Coimbra, 1971

PRTA, Ana, *Dicionário Jurídico*, Vol. I, 5.<sup>a</sup> Edição, Almedina, 2006

VIEIRA, José Alberto, *Direitos Reais de Angola*, 1.<sup>a</sup> Ed., Coimbra Editora, 2013.

## **Legislação**

1. - Constituição da República de Angola;
2. - Código Civil Angolano;
3. - Código de Processo Civil Angolano;
4. - Código do Notariado;
5. - Código do Registo Predial;
6. - Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro – Lei de Terras;
7. - Decreto n.º 58/07, de 13 de Julho – Regulamento da Lei de Terras;
8. - Regulamento Geral de Concessão de Terrenos.