

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo

183/2006-JP

Data do documento

18 de maio de 2026

Relator

Gabriela Cunha

DESCRITORES

Gabriela cunha

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

SENTENÇA

Vieram os Demandantes - **A** e mulher **B** - na presente acção peticionar que se declare serem proprietários da parcela de terreno identificada no artº 2º do requerimento inicial, por via de acessão industrial imobiliária, condenando-se a Demandada - Junta de Freguesia da **C** - a reconhecer aos Demandantes esse direito.

Para o efeito, alegam em síntese que, são donos e legítimos proprietários de uma casa de habitação, situada no concelho de Santa Marta de Penaguião. A referida casa foi edificada pelos Demandantes em 1990, numa parcela de terreno inculto, que nessa data lhes foi vendida verbalmente pela Junta de Freguesia. Tal parcela de terreno integra os montes baldios da povoação de **D**. Mais alegam que, na qualidade de proprietários da referida construção pretendem adquirir por acessão a parcela de terreno. Acrescentam que, o valor que as referidas obras trouxeram à parcela de terreno onde foram efectuadas, é incomparavelmente maior do que o valor que a mesma tinha antes. Que antes da incorporação das obras o valor da referida parcela de terreno não excedia € 1645,00, valor este pago pelos Demandantes à Demandada. Valor que após as obras excede € 3.000,00.

Regularmente citada, a Demandada não apresentou contestação.

Compulsados os autos verifica-se que, os Demandantes vêm ao abrigo do artº 39º, nº2, do Decreto-lei 68/93, de 4 de Setembro e do artº 1340º do Código Civil, peticionar que se declare serem proprietários de uma parcela de terreno, onde construíram a sua habitação, que integra os montes baldios da povoação de **D**.

Ora, a actual Lei dos Baldios - Lei 68/93, de 4 de Setembro define os baldios como “terrenos possuídos e

geridos por comunidades locais, constituídas pelo universo dos compartes ou moradores de uma ou mais freguesias ou parte delas, que têm direito ao uso e fruição segundo os usos e costumes”. Estabelece no seu artigo 3º que os baldios constituem em regra, logradouro comum, designadamente, para efeitos de apascentação de gados, de recolha de lenhas ou de matos, de culturas e outras fruições, nomeadamente, de natureza agrícola, silvícola pastoril ou apícola.”. E determina que “os actos ou negócios jurídicos de apropriação ou apossamento, tendo por objecto terrenos baldios, bem como a sua posterior transmissão são nulos nos termos gerais de direito, excepto nos casos expressamente previsto na presente lei.”.

Decorre dos seus artigos 1º e 4º, nº 1, em conjugação com o artº 82º da Constituição que os terrenos baldios nem pertencem ao domínio público, nem ao domínio privado do Estado ou das autarquias. Constituem propriedade comunal dos moradores de determinadas freguesias ou parte delas que exerçam a sua actividade local. E estão fora do comércio jurídico, sendo inalienáveis e insusceptíveis de apropriação privada por qualquer título, incluindo a usucapião - Acórdão da Relação de Coimbra de 5-5-98, CJ, tomo III, pag.9.

Porém, além dos casos especiais de apropriação ou apossamento de baldios previstos nos seus artigos 26º a 31º, a Lei 68/93 estabeleceu no seu artº 39º um regime transitório para a solução de problemas relacionados com certas construções irregulares, permitindo a sua aquisição por acessão industrial imobiliária.

A citada disposição legal - incluída no capítulo V, sob a epígrafe “Disposições Finais e Transitórias” - visou regularizar situações anteriores, anómalas, de levantamento de construções duradouras em terrenos de baldios (vg. Acórdão da Relação de Coimbra de 13-02-96, CJ tomo I, p. 33), estabelecendo que essa regularização poderia fazer-se por duas vias: a) por alienação, da iniciativa da assembleia de compartes, desde que se tratasse de situações relativamente às quais se verificasse, no essencial, o condicionalismo previsto no artigo 31º (artigo 39º n.º 1); b) por recurso à cessão industrial imobiliária, nos termos gerais de direito, a ser feita valer, no prazo de dois anos, contados da entrada em vigor da Lei n.º 68/93, pelos proprietários das construções feitas com qualquer das ditas finalidades e, apenas quanto “à parcela de terreno baldio estritamente necessário ao fim da construção de que se trata” (n.º 2, do artigo 39º).

O n.º 2, do citado artigo 39º foi, entretanto, alterado pela Lei nº89/97, de 30 de Julho, passando a ter a seguinte redacção:

“Quando não se verificarem os condicionalismos previstos no número anterior e no artigo 31º, os proprietários das referidas construções podem adquirir a parcela de terreno de que se trata por recurso à acessão industrial imobiliária, presumindo-se até prova em contrário, a boa fé de quem construiu e podendo o autor da incorporação adquirir a propriedade do terreno, nos termos do disposto no artigo 1340º n.º 1 do Código Civil, ainda que o valor deste seja maior do que o valor acrescentado, sob pena de, não tomando essa iniciativa no prazo de um ano a contar da entrada em vigor da presente lei, poderem as respectivas comunidades locais adquirir a todo o tempo as benfeitorias necessárias e úteis incorporadas no terreno, avaliadas por acordo ou na falta dele, por decisão judicial”.

Assim, veio a referida alteração dar uma segunda oportunidade para a regularização de construções irregularmente implantadas em terrenos de baldios. Facilitou o recurso à acessão imobiliária, passando a presumir-se a boa fé de quem construiu, permitiu o recurso à aquisição por acessão imobiliária ainda que o

valor do terreno fosse superior ao valor acrescentado e concedeu um novo prazo de um ano para regularizar as situações de obras irregularmente levantadas em terreno baldio.

Contudo, o novo prazo de um ano, a contar da entrada em vigor da dita alteração, para ser instaurada a acção com vista à aquisição da propriedade por recurso à acessão imobiliária, constitui um prazo de caducidade.

Caso, assim não fosse, nunca a lei poderia estabelecer a reversão, ou seja, a possibilidade das comunidades locais, findo o referido prazo, poderem adquirir a todo o tempo as benfeitorias incorporadas no terreno baldio.

Nos presentes autos, os Demandantes instauraram a presente acção em 22/12/2006. Ora, à data em que a presente foi acção foi proposta há muito que tinha decorrido o referido prazo de um ano a contar da entrada em vigor da Lei n.º 89/97.

Decorrido o referido prazo, caducou o direito dos Demandantes de se apropriarem através do instituto da acessão industrial imobiliária do terreno baldio onde implantaram a sua habitação.

A caducidade do direito de accionar constitui excepção peremptória de conhecimento officioso (artºs 333.º, n.º 1, do Código Civil e 496.º do C.P.C.).

As excepções peremptórias importam a absolvição total ou parcial do pedido - n.º 3 do artº 493º do C.P.C.).

Cumprе decidir:

Face ao que antecede, julgo a acção totalmente improcedente e, em consequência, absolvo a Demandada do pedido.

Custas pelos Demandantes.

Dou sem efeito a data agendada para a realização da audiência de julgamento (07-02-2007).

Registe e notifique. Santa Marta de Penaguião, 1 de Fevereiro de 2007

(Juíza de Paz, que redigiu e reviu em computador - artº 138º/5 do C.P.C.)

Gabriela Cunha

Fonte: <http://www.dgsi.pt>