



## TRIBUNAL SUPREMO

1ª Secção da Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro

### ACÓRDÃO

**Processo N.º 2301/2016**

**Na Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal Supremo, acordam os juízes, em conferência, em nome do Povo:**

#### 1 - RELATÓRIO

Na Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial do Huambo, [REDACTED], com sede em Luanda, na [REDACTED], matriculada na Conservatória do Registo Comercial, intentou Acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum ordinário, contra;

[REDACTED], com estabelecimento em Luanda, na Rua [REDACTED];

Pedindo:

- a) Que a acção seja julgada procedente.
- b) Que seja reconhecido o direito de propriedade da Autora, sobre a fracção identificada;
- c) A condenação da Ré a restituir à Autora, a fracção acima identificada que ilicitamente ocupa, livre de pessoas e bens;
- d) A condenação da Ré no pagamento de Kwanzas equivalentes a USD 1.970.000,00, ou outra quantia que por justiça seja arbitrada, a título de indemnização, pelos danos patrimoniais causados a esta pela ilícita ocupação da fracção, desde Junho de 1997 até Outubro de 2013;
- e) A condenação da Ré no pagamento da quantia mensal de Kwanzas equivalentes a



## TRIBUNAL SUPREMO

USD 10.000,00 ou outra que for de justiça arbitrada a favor da Autora, a título de indemnização pela ilícita ocupação da fracção desde Outubro de 2013 até à entrega efectiva da referida fracção:

- f) A condenação da Ré no pagamento dos montantes acima referidos, sobre os quais devem recair juros legais de mora, assim como em custas e procuradoria condignas pela acção a que deu causa.

Alegou em síntese:

- 1- Que é dona e legítima proprietária de um prédio urbano sito em Luanda, na Rua Dom João IV, hoje Rainha Ginga, n.º 12, 1.º Andar F, inscrito no 1.º Bairro Fiscal de Luanda, sob o art.º1276.º e descrito na Conservatória do Registo Predial de Luanda, sob o n.º14370, a fls. 88 do livro B-45 a favor da Autora que o arrendou, por escrito particular, à Ré pela quantia em moeda nacional equivalentes a USD 10.000,00 (dez mil dólares norte americanos) e que esta não procedeu ao pagamento das quantias devidas desde 1997.
- 2- Que o referido contrato que teve por fim a actividade da Ré sociedade comercial apesar de ter o prazo de 12 meses (renováveis) e destinado ao comércio, não foi reduzido à escritura pública, como exige quer a Lei do Inquilinato, quer o Código do Notariado, ambos em vigor na República de Angola.
- 3- Que face à finalidade do contrato aqui em causa, e não tendo sido reduzido a escritura pública o mesmo é nulo e não produz efeito em juízo.
- 4- Que tendo em conta a falta da Ré no cumprimento do contrato particular, e atenta a nulidade do mesmo contrato de arrendamento, outra alternativa não resta à ora Autora, que não o recurso à presente acção de reivindicação da sua propriedade, uma vez que a ocupação da referida fracção pela Ré, carece de título válido, sendo esta (inexistência de título válido para a ocupação) a causa de pedir da presente acção.
- 5- Que o acto de ocupação praticado pela Ré sem qualquer contrapartida ofende o direito de propriedade da Autora.



## TRIBUNAL SUPREMO

6- Que a prova do direito de propriedade e a ausência de título de ocupação válido, constituem fundamento bastante para a procedência da presente acção, sendo a acção de reivindicação o meio próprio para exigir a restituição do que à Autora pertence.

Juntou Procuração forense e diversos documentos (fls. 13-38).

A Meritíssima Juíza "a quo" proferiu despacho dirigido à Autora, de convite ao aperfeiçoamento da sua petição (fls. 45), agindo a Autora em conformidade (fls. 48-84).

Ordenada a citação da Ré (fls. 86), atento ao teor da Certidão Negativa (fls. 88), e do requerimento apresentado pela Autora (fls. 92-94), o Juiz da causa ordenou a citação por meio de éditos (fls. 96).

Citada por meio de edital (publicação dos anúncios constante de fls. 101 e 102), a Ré não contestou.

Proferida a sentença e conseqüente decisão (fls. 107-109) o Tribunal *a quo* julgou parcialmente procedente os pedidos formulados pela Autora e em conseqüência condenou a Ré a reconhecer o direito de propriedade da Autora sobre a fracção designada por Escritório F, localizado na Rua Rainha Ginga, n.º112, 1.º andar, em Luanda.

Inconformada com a decisão, a Autora interpôs recurso de Apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos e com efeito suspensivo (fls. 113).

O Tribunal *a quo* admitiu o recurso nos termos requeridos (fls.115) tendo a Recorrente sido notificada do referido despacho (fls. 117).

Cumprido o demais legal subiram os autos a esta instância (fls. 129).

Nada obstando ao seu conhecimento do presente recurso, foi às partes sido conferido o prazo de 15 dias para apresentarem as suas alegações e contra-alegações, respectivamente (fls. 134).



## TRIBUNAL SUPREMO

**Das alegações que a Recorrente apresentou, extrai-se as seguintes conclusões (fls. 139-151):**

- 1- O Tribunal *a quo* fundamentou a sua decisão no n.º3 do art.º1029.º do C.C, o qual veio, através do DL 67/75, de 19 de Fevereiro (em Portugal), alterar aquele artigo do C.C, passando a prever que a nulidade de contratos de arrendamento apenas por ser invocada pelo inquilino e não pelo senhorio.
- 2- Definida esta questão central, a decisão das demais questões da sentença tem como substracto e referência a decisão acima referida.
- 3- O facto é que a tese do douto tribunal *a quo* tem por fundamento a aplicação de uma norma legal que não se encontra em vigente no nosso ordenamento jurídico.
- 4- Desde logo, como realçam os diversos Códigos comercializados na nossa praça, no respeitante ao n.º3 do art.º1029.º do C.C, invocado pelo Tribunal *a quo* para sustentar a sua decisão, ressalva-se que o número em causa (n.º3) foi "Aditado pelo art.º1.º do DL 67/75, de 19 de Fevereiro (PT)", ou seja em Portugal.
- 5- Assim, a referida norma foi introduzida no ordenamento jurídico português, através de um decreto-lei de 19 de Fevereiro de 1975, isto é antes da independência de Angola.
- 6- Contudo, para que determinada lei que entrasse em vigor em Portugal durante a época colonial passasse a vigorar também nas Províncias ultramarinas necessário se tornava uma Portaria nesse sentido, além da respectiva publicação no Boletim Oficial da Província Ultramarina em questão.
- 7- De formas que, não havendo Portaria que determina a aplicação extensiva à Província e a respectiva publicação no Boletim Oficial, a norma legal à luz em Portugal não tinha vigência nas províncias Ultramarinas.
- 8- E, no caso *sub judice*, em momento algum o douto tribunal *a quo* sustentou ou demonstrou que a norma em causa (n.º3 do art.º1029.º do C.C) encontra-se em vigor em Angola e, se sim, qual o documento normativo que determinou a sua vigência extensiva à antiga Província ultramarina de Angola.



## TRIBUNAL SUPREMO

- 9- O certo é que a referida norma não se encontra em vigor no ordenamento jurídico angolano, facto que sempre foi pacífico na jurisprudência angolana, razão pela qual é jurisprudência que a falta de redução à escritura pública de contrato de arrendamento para fins comerciais, industriais e exercício de profissão liberal, torna nulo o contrato, que não pode ser invocado nem exibido em juízo independentemente da qualidade da parte a que se pode imputar a culpa.
- 10- Nestes casos vigora simplesmente a regra estabelecida pela al. b) do n.º1 e o n.º 3, ambos do art.º10.º do Decreto n.º 43.525, de 17 de Março de 1961.
- 11- Aqui chegados, fácil é de concluir que o Tribunal “a quo” navegou em grave erro ao decidir com diploma não vigente no ordenamento jurídico angolano, violando a lei substantiva, e, também, contra jurisprudência firmada a respeito da matéria dos autos, gerando nulidade da sentença.
- 12-No que tange ao pedido da Apelante para que a Apelada fosse condenada no pagamento de uma indemnização pela utilização de facto de um imóvel, alheio, o Tribunal "a quo" afirma que o contrato é válido, razão pela qual não houve violado nenhum direito.
- 13-Não pode manter-se a sentença recorrida, a qual deverá ser anulada e substituída por outra que condene a Apelada a restituir o imóvel em causa, bem assim a pagar uma indemnização pelos danos causados pela ocupação do imóvel desde 1977 até Outubro de 2013, obstando-se assim que a Apelada saia locupletada em prejuízo da Apelante.
- 14- A Apelante considera que, entre outras, o Tribunal “a quo”, violou a norma da al. b) do n.º1 e o n.º 3, ambos do art.º10.º do Decreto n.º 43.525, de 17 de Março de 1961.”

Encerra as suas conclusões pedindo a revogação da decisão recorrida e substituída por outra que, conhecendo do mérito da causa, condene a Apelada nos termos peticionados.

O Ministério Público junto deste tribunal de recurso, na sua vista, emitiu parecer no sentido da procedência do recurso (fls. 170v).

Correram os vistos legais.



## TRIBUNAL SUPREMO

Tudo analisado, cumpre decidir.

E decidindo:

### **2 - OBJECTO DO RECURSO**

É pelas conclusões do recurso que se delimita o seu âmbito de cognição, nos termos do disposto nos artigos 660.º, n.º2, 664.º, 684.º, n.º3 e 690.º, n.º1, todos do C.P.C - afora as questões de conhecimento oficioso - não estando o Tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos ou fundamentos que as partes indiquem para fazer valer o seu ponto de vista, sendo que, quanto ao enquadramento legal, não está sujeito às razões jurídicas invocadas pelas mesmas, pois o julgador é livre na interpretação e aplicação do direito.

Nestes termos, podemos considerar como questões a apreciar e decidir no âmbito do presente recurso, as de saber:

- 1- Se o contrato de arrendamento celebrado entre as partes é ou não, válido - Questão de conhecimento oficioso.**
- 2- Se a norma prevista no n.º3 do art.º1029.º do C.C, o qual veio, através do DL 67/75, de 19 de Fevereiro (em Portugal), alterar aquele artigo do C.C, se encontra ou não, vigente no nosso ordenamento jurídico.**

### **3 - MATÉRIA DE FACTO**

São os seguintes os factos dados como provados pela sentença recorrida (fls. 107v-108):

- 1- “ A Autora é uma sociedade comercial dedicada à actividade seguradora.
- 2- A Ré é uma sociedade comercial ligada à actividade de prestação de serviços de arquitectura e urbanismo.
- 3- A Autora é dona e legítima proprietária do prédio urbano sito em Luanda, na Rua Dom João IV, hoje Rainha Ginga, n.º 12, 1.º andar F, inscrito no Bairro Fiscal de



## TRIBUNAL SUPREMO

Luanda, sob o art.º1726 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Luanda, sob o n.º 14370, a fls. 88 do Livro B-45.

- 4- Em 1997, a Autora deu de arrendamento à Ré, para instalação do seu escritório, a fracção designada por escritório F, localizado na Rua Rainha Ginga, n.º 12, 1.º andar, pela quantia em moeda nacional equivalente a USD 10.000,00 (dez mil dólares dos Estados Unidos da América)."

### 4 - QUESTÃO PRÉVIA

Apenas um tema que nesta sede importa, pois, clarificar.

#### **Sobre a eventual ineptidão da petição inicial.**

A Autora, [REDACTED], intentou a acção a que designou de Acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum ordinário, pedindo o reconhecimento do seu direito de propriedade, na conseqüente restituição e na condenação da Ré no pagamento de uma indemnização.

Proferida sentença, a Meritíssima Juíza "a quo" apenas reconheceu o direito de propriedade da Autora, sem, contudo, ordenar a sua restituição, pois considerou não ser a mesma "admissível" por existir um contrato de arrendamento válido.

Atento ao pedido formulado, questionar-se-á, antecipadamente, se deveria ou não, a Autora ter intentado uma acção de reivindicação de propriedade, e, conseqüentemente, se a presente petição inicial deverá ser considerada inepta.

Vejamos, pois.

Em primeiro lugar, como é sabido, a acção de reivindicação de propriedade 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 (art.º1311.º, n.º1 do C.C).



## TRIBUNAL SUPREMO

Tem, por conseguinte, este tipo de acção, a particularidade de conter dois pedidos que são: o de reconhecimento do direito de propriedade e o da entrega da coisa objecto desse direito e qualquer indemnização que a mesma comporte.

Diz-se inepta a petição "quando falte ou seja ininteligível a indicação do pedido ou da causa de pedir, quando o pedido esteja em contradição com a causa de pedir", ou "quando se cumulem pedidos substancialmente incompatíveis", nos termos do art.º193.º do C.C.

Como se constata, seguiram os autos os seus termos, sem que nenhuma das partes sequer tivesse invocado a questão da ineptidão (não obstante a falta de contestação pela Ré [REDACTED]), tendo sido proferida sentença de mérito, que se consubstanciou, como se disse, apenas no reconhecimento do direito de propriedade da Autora [REDACTED]

Ora, procedendo à análise da factualidade exposta pela Autora [REDACTED], verifica-se que a mesma desenhou, no fundo, com suficiente clareza até, uma acção de reivindicação contra a empresa [REDACTED].

Mais ainda, explicitou até, a sua fundamentação legal, como também mencionou alguma doutrina e jurisprudência (fls. 7-8)

Com os pedidos próprios da acção de reivindicação (reconhecimento do direito de propriedade e restituição da coisa) podem cumular-se outros pedidos acessórios, v.g. o pedido de indemnização, como sucede, igualmente, no caso dos autos.

Ora, chegados aqui, podemos concluir que demonstrada que se mostra desenhada na petição inicial (embora com a designação de Acção declarativa de condenação) uma acção de reivindicação com o correspondente pedido de indemnização, não deverá haver lugar a qualquer ineptidão da petição inicial, e daí originar a nulidade de todo o processo, como proposta em anterior conferência deste colendo de juízes conselheiros.





## TRIBUNAL SUPREMO

Ora, aos olhos deste Tribunal, poderá dizer-se, no máximo, que não foi cometida nenhuma irregularidade até porque o conteúdo da petição inicial é manifesto e claramente conclusivo.

A *latere*, importa ainda mencionar que o espírito e a filosofia que estão subjacentes ao nosso Código de Processo Civil aponta para a conveniência de interpretar a petição inicial de modo a que a acção possa ser aproveitada, evitando a absolvição da instância por razões meramente formais e sem que tal justificação se vislumbre como efectivamente necessária.

Quer isto significar que, o facto de a p.i não referir explicitamente "revindicação de propriedade", não lhe tira o mérito da sua aptidão.

Outrossim, é preciso levarmos em conta o princípio do máximo aproveitamento dos actos processuais que conforma o nosso processo civil - apesar de tal princípio não constar expressamente de nenhum artigo do CPC, era já esse o entendimento dos jurisconsultos da Roma Antiga que, bem antes de Cristo, proclamavam "favorabilia amplianda, odiosa restringenda", brocardo que se encontra consubstanciado no referenciado princípio, de que o n.º2 do art.º 201.º do CPC é um mero afloramento.

Essa questão fica assim esclarecida em face da primeira impressão que os Colendos Juízes Conselheiros tiveram sobre a p.i. que apontava para a sua ineptidão.

Posto isto, passemos à análise do Direito.

### **5- O DIREITO**

Começando-se, naturalmente, pela primeira questão suscitada.

**Saber se o contrato de arrendamento celebrado entre as partes é ou não, válido.**

Defende a Apelante, a nulidade do contrato de arrendamento celebrado entre as partes, decorrente da falta de redução à escritura pública.



## TRIBUNAL SUPREMO

Para tanto, considera que o Tribunal "a quo" violou a norma da al. b) do n.º1 e o n.º3, ambos do art.º10.º do Decreto n.º 43.525, de 17 de Março de 1961.

Será assim?

Vejamos.

Diríamos, primacialmente, que tal nulidade, além de arguível pela Recorrente, é, de ofício, cognoscível pelo Tribunal, sendo esta de conhecimento oficioso.

Nos termos do supra referenciado Decreto n.º 43.525, de 17 de Março de 1961, Lei do Inquilinato, os requisitos para a celebração de contratos de arrendamento, variam conforme o seu fim/objecto e, podendo ser através de mero escrito particular assinado pelas partes e/ou, reduzidos a escritura pública.

As partes celebraram um contrato de arrendamento para fins comerciais, ou seja, à luz da al. b) do n.º1 do art.º10.º do citado diploma, de onde decorre, inequivocamente, que é imposição da lei a redução à escritura pública do contrato de arrendamento, quando para fins que sejam comerciais.

Ora, como se viu, no caso dos autos o contrato de arrendamento não foi reduzido à escritura pública.

Nos termos da lei, tal contrato sempre estaria afectado de nulidade, já que a declaração negocial que careça de forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei (artigo 220.º do CC). Invalidez que, inspirada em razões de interesse e ordem pública, é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal (artigo 286.º CC).

No caso em apreço, a sentença recorrida sequer analisou esta questão (da nulidade do contrato de arrendamento), pela interpretação que deu ao art.1029.º n.º3 do CC - bem no nosso entender - como adiante se demonstrará, em sede da segunda questão.



## TRIBUNAL SUPREMO

De todo o modo, sempre se dirá o seguinte:

O Decreto-Lei n.º 67/75, de 19/02, veio aditar um n.º3 ao já referido art.º1029.º do CC com o seguinte teor: " No caso da alínea b) do n.º1.º, a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário, que poderá fazer a prova do contrato por qualquer meio".

Logo, só a parte contrária (o locatário), *in casu* a [REDACTED], podia alegar a nulidade do contrato, mesmo que, na realidade dos factos, fosse ela a única culpada da falta do documento. Se, em lugar da nulidade, o locatário preferisse a validade da locação, ser-lhe-ia permitido recorrer a qualquer meio de prova, designadamente à prova testemunhal, para demonstrar a existência do contrato.

Por conseguinte, o locador não pode, em circunstância alguma, arguir a nulidade do contrato de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal por falta de celebração da escritura pública.

Atento o exposto, não só é possível afirmar que a arguição daquela nulidade formal pelo Recorrente ([REDACTED]) constitui, nas circunstâncias concretas das relações entre as partes, um caso típico de "*venire contra factum proprium*", em termos até, de configurar uma actuação com manifesto "abuso de direito".

O interessado, no caso a Recorrente ([REDACTED]) não pode arguir tal nulidade quando tenha havido de sua parte, negligência, culpa ou imprevidência, se o evento era susceptível de previsão e ele não se acautelou contra a sua possível verificação - sibi imputet; - a parte foi imprevidente.

Recorde-se, ser presente a sua inevitável "expertise" na matéria, pois, como bem afirma a Recorrente na sua p.i, dispõe de um conjunto de imóveis.

Resulta de todo o exposto que não é merecedora de procedência a tese da Recorrente ante referenciada.



## TRIBUNAL SUPREMO

Na verdade, e independentemente da crítica que, de *jure constituendo* e em termos de política legislativa, se possa, eventualmente, fazer à justeza do n.º 3 do art.º1029.º do CC, certo é que tal disposição normativa estava vigente à data da celebração do contrato em causa, o que igualmente se demonstrará em sede da questão subsequente.

Assim, respondendo à questão supra elencada, quanto à violação por parte do Tribunal "a quo" da norma da al. b) do n.º 1 e o n.º 3, ambos do art.º10.º do Decreto n.º 43.525, de 17 de Março de 1961, responderíamos, evidentemente no sentido contrário.

A guisa de conclusão, apesar da Meritíssima juíza "a quo", ao reconhecer a propriedade da Apelante, não ter ditado o veredicto da restituição, não deixou de decidir bem em face da validade atribuída ao contrato de arrendamento.

Ou seja, há lugar ao reconhecimento da propriedade mas não há lugar a restituição, pois "Dura lex, sed lex".

Conhecendo da segunda questão:

**Saber se a norma prevista no n.º 3 do art.º1029.º do C.C, o qual veio, através do DL 67/75, de 19 de Fevereiro (em Portugal), alterar aquele artigo do C.C, se encontra ou não, vigente no nosso ordenamento jurídico.**

A sentença recorrida julgou parcialmente procedente os pedidos formulados pela Autora e em consequência condenou, apenas, a Ré a reconhecer o direito de propriedade da Autora sobre o imóvel em referência, tendo por base o estatuído no n.º3 do art.º 1029.º do C.C, relativamente, isto é, relativamente a falta de legitimidade do locatário (Recorrente, ora Agravante) para arguir a nulidade do contrato de arrendamento comercial.

A Recorrente defende, em resumo, que a referida norma não se encontra em vigor no ordenamento jurídico angolano, pois que "a falta de redução à escritura pública de contrato de arrendamento para fins comerciais, industriais e exercício de profissão liberal, torna nulo o contrato, que não pode ser invocado nem exibido em juízo independentemente



## TRIBUNAL SUPREMO

da qualidade da parte a que se pode imputar a culpa", facto que, considera a mesma "sempre foi pacífico na jurisprudência angolana".

A quem assistirá razão?

Vejam os.

O Código Civil de 1966, aprovado pelo Decreto-Lei n.º47344, de 25 de Novembro de 1965, foi tornado extensivo ao Ultramar pela Portaria n.º 22 869 de 4 de Setembro de 1967, entrando em vigor em 01.01.1968.

Com a proclamação da Independência nacional de Angola e a aprovação da primeira Lei Constitucional aprovada em 10 de Novembro de 1975, foi instituído um novo sistema jurídico e as normas de carácter discriminatório ou desajustadas contidas no Código Civil passaram a ser consideradas derogadas por inconstitucionais.

Por via do preceituado no art.º95.º do citado diploma, «As leis e os Regulamentos em vigor na República Popular de Angola são aplicáveis enquanto não forem alterados ou revogados, e desde que não contrariem a letra e o espírito da presente Lei».

Ora, quer isto significar, que as alterações ao ordenamento jurídico anteriores à independência de Angola em 1975, como é por exemplo, a norma contida no n.º3 do art.º 1029.º do C.C, cuja redacção derivou do Dec. Lei 67/75, de 19 de Fevereiro (posterior ao Decreto-Lei n.º47344, de 25 de Novembro de 1966 ante referido) deve considerar-se absorvida e, como tal válida, mantendo-se em vigor na República de Angola.

Conclusão essa com a qual, face ao exposto, estamos de acordo com o Tribunal "a quo", relativamente à aplicação do no n.º 3 do art.º1029.º do C.C, cuja redacção derivou do Dec. Lei 67/75, de 19 de Fevereiro (posterior ao Decreto-Lei nº 47 344, de 25 de Novembro de 1966 ante referido).

Tudo para concluir que improcede de todo o recurso.



**TRIBUNAL SUPREMO**

**DECISÃO**

**Nestes termos e fundamentos, acordam os juízes da 1.<sup>a</sup> Secção desta Câmara em negar provimento ao recurso, e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.**

**Custas pela Recorrente e procuradoria a favor do Cofre Geral de Justiça que se fixa em Kz: 80.000,00.**

**Luanda, 29 Março de 2018**

**Manuel Dias da Silva**

**Joaquina do Nascimento**

**Miguel Correia**