



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL SUPREMO
ACORDÃO

Handwritten signatures and initials, including the number 199.

PROCESSO Nº 2183/15

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

I – RELATÓRIO

Na Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial do Huambo, [redacted] [redacted]a, empresa de direito angolano, com sede no Huambo, representada pelo seu Administrador, o Sr. [redacted], natural do Catchiungo, residente habitualmente no [redacted] – Cidade do Huambo, interpôs acção de Declarativa de Condenação, com Processo Ordinário, contra [redacted]a, empresa de direito Angolano, com sede no Huambo, Cidade Alta, junto a escola de Línguas de nome FISK, pedindo o seguinte:

1. Condenar a Ré ao reconhecimento do direito da autora sobre o espaço (Terreno).
2. Condenar a Ré ao abandono (desocupação), da parcela de terreno livre de qualquer encargo, pessoas e bens;
3. Pagar as custas judiciais do processo, procuradoria condigna e honorários advocatícios – avaliados em 700.000,00Akz.

Para fundamentar a sua pretensão, a autora alega em síntese, o seguinte:

1. Que a Autora é titular do direito de superfície da parcela de terra, sita no Bairro de Fátima suburbano, em frente ao supermercado Shoprite, talhão 1501, Quarteirão 206 com 80.238 metros quadrados.
2. Que a titularidade do direito de A. advém por meio da celebração aos 20 de Outubro de 2002, da escritura de venda e quitação entre a autora e a Administração Municipal do Huambo na qualidade de titular do direito de Propriedade da mesma parcela (fls. 7 a 18).

Handwritten signature or mark.



3. Que o representante da Autora por motivos de formação académica ausentou-se do país, sendo que no seu regresso em 2003 depara-se com o espaço vedado pela Ré.
4. Dos contactos preliminares tidos entre as partes, pessoas ligadas a Ré alegaram ter adquirido o espaço a terceiros;
5. Em virtude da relutância da Ré em abandonar a parcela de terreno, outra saída a Autora não tinha senão intentar a Acção Declarativa de Condenação, nos termos do arts.4º, nº2, b) e 461º todos do CPC.

Ordenada a citação da Ré para contestar (fls. 23 a 25), veio este contestar por Impugnação com subsequente Reconvenção, nos seguintes termos em síntese:

1. Expondo o Incidente de falsidade, a Ré alega que a Certidão de Quitação que A. juntou aos autos é um documento por si fabricado ou mandado fabricar; salvo provas em contrário, pelo que aqui desafiou o A. a apresentar o seu documento original – nº3 do art. 383º C.C, por outra que junto a Administração Municipal do Huambo, para apresentar a este tribunal o livro de assentos nº1/2002, por ser o único meio de prova para aferir a veracidade – art. 385º e 386º do CC.
2. Impugnando, a Ré alega que desconhece o direito de superfície sobre a parcela de terra que A. faz referência nos seus articulados I e II da douda P.I, pelo que impugna os factos aos alegados.
3. Que pode ser exacto o alegado nos articulados 3º e 4 da P.I.
4. Considera manifestamente falso e despido de qualquer valor racional o vertido no articulado 5º da P.I.
5. O direito de propriedade do R. lhe adveio mediante contrato de compra e venda celebrado com o Estado Angolano, usando a data dos factos a firma de "C. [REDACTED] Lda".

Terminou pedindo, a improcedência da acção, o que tem como consequência ser a R. absolvida da instância.

Pedindo de igual modo que:

- Seja julgada procedente e provada a Reconvenção e, por via dela, ser a Reconvinda condenada a pagar à Reconvinte uma indemnização de Akz. 6000.000,00 pelos transtornos causados.
- Seja a Reconvinda seja condenada por Litigância de má-fé.



Handwritten signature and the number 200.

- Seja a Reconvinda seja condenada a pagar os honorários do Advogado da Reconvinte e todos os encargos processuais.

Juntou Procuração Forense e respectivos anexos (fls. 26 a 43).

1. Replicando a autora, alega que relativamente ao incidente de falsidade levantado pela Ré nos articulados 2º e 3º da Contestação, a autora apresentou requerimento que na audiência preparatória da discussão do incidente de falsidade seja a administração Municipal notificada, nas suas pessoas de direito.
2. Que o direito de superfície da A. data desde o dia 31 de Outubro de 2002, conforme título nos autos juntados.
3. Que de acordo com os documentos de fls.29, é de facto o documento mais antigo juntado aos autos data de 12 de Agosto de 2004, portanto, por isso, a probabilidade de falsidade recai sobre os documentos que a ré apresentou por serem posteriores aos documentos da autora.
4. Que a Ré não titula de nenhum direito sobre o espaço visto que encontrou já a A. com direito de superfície constituído sobre o mesmo espaço com algumas plantas já colocadas.

De resto A. alegou tudo o que estava na P.I.

Respondendo a Réplica da autora a Ré manteve tudo que alegou na Contestação.

Consta das fls. 55 e verso, Acusação contra Alves Caunda (Administrador da autora) sobre a qual obsta a residência sita no Bairro de Fátima Suburbano, estando o mesmo acusado de ter legalizado a referida residência em seu nome sem o consentimento dos legítimos herdeiros.

Notificada da Tréplica a autora, a Ré nada disse.

O Tribunal *a quo* proferiu despacho conforme a fls.58, 61, dos autos, designando a data para audiência preparatória.

O Tribunal *a quo* requisitou junto a Direcção Nacional do Ordenamento do Território do Huambo a averiguação do prédio rústico (fls. 64).

A Direcção Nacional do Ordenamento do Território do Huambo nesta averiguação do prédio rústico confirma a titularidade/aquisição da Parcela de terra por parte da autora, mediante apresentação da devida Certidão, constante

Handwritten signature.

André



no livro de assentos, (fls.73 a 76), mesmo assim o Tribunal *A quo* decidiu como decidiu, não obstante a legitimidade que se impunha sobre o proprietário.

A Ré posteriormente apresentou Reclamação concernente a especificação da Certidão, (fls.75 a 76).

Seguidamente, o Tribunal *a quo* proferiu sentença (fls.123 a 129), julgando improcedente e não provada a Acção e, em consequência, absolveu a Ré do pedido e condenando a autora ao pagamento de procuradoria condigna a favor da Ré, assim como condena a autora ao pagamento das custas judiciais.

Inconformada a A. com a decisão, esta interpôs Recurso de Apelação com efeito Suspensivo, (fls.132).

Foi admitido o Recurso interposto, por ter legitimidade e por estar em tempo, subindo imediatamente nos próprios autos com efeito suspensivo.

Notificada da admissão do recurso, a Autora/Apelante veio juntar aos autos as devidas alegações (fls.140 a 144), alegando em síntese, o seguinte:

1. Que a Apelante comprou a parcela de terra em litígio a Administração Municipal do Huambo no dia 20 de Outubro de 2002, tendo quitado o mesmo na altura e plantado algumas árvores.
2. Que os argumentos do representante da apelada estão mal compostos e sem solidez, pois o Departamento Ministerial de Obras Públicas ao nível Central e consequentemente as suas estruturas à nível central nunca se responsabilizam pelo loteamento e atribuições de terrenos, salvo para a Apelada, que é um caso único.
3. Que é sabido que as áreas em termos de terrenos estão bem delimitadas, cada um destes organismos tem conhecimento prévio da sua área de actuação.
4. Os órgãos dos Governos ao nível das Províncias e Municípios em Angola, resguardam as reservas fundiárias, e não emitem títulos de atribuição de terrenos a quem quer que seja sem que o interessado indique o espaço e que a mesma indicação seja antecedida de procedimentos como a apresentação de uma declaração das autoridades tradicionais da localidade e da administração comunal que venha atestar na realidade o domínio do espaço.
5. Que a Apelada dizia que é o Governo da Província do Huambo que lhe indicou e cedeu o terreno, mas não foi capaz de dizer quem é o funcionário porque sabe de antemão como é que o esquema funcionou para que o





Handwritten signature and the number 201.

terreno chegasse até as suas mãos. Mesmo sabendo que alguém já tinha comprado e quitado em 20/10/2002, muito antes da aprovação da Lei das Terras em 2004, e no período posterior a este, a apelada veio celebrar a escritura pública e registar a seu favor o espaço sem que nos autos conste os passos anteriores.

6. Que para ganhar tempo a apelante primeiro requereu uma inspeção judicial na sede da Autora, argumentando que era uma empresa fantasma, o que não se provou, tendo ainda a Apelante levantado o Incidente de falsidade dos documentos, que não procedeu.

A Apelante alega ainda segundo Direito que:

7. A autenticidade da documentação apresentada pela Apelante nos autos que intrigava a apelada, foi provada e comprovada pela Testemunha Jorge Majenje, que na qualidade de funcionário da Administração Município do Huambo, serviu de uma das testemunhas que assinou a certidão de compra e quitação do espaço a favor da Apelante.
8. Que as evidenciáveis incongruências que a apelada levantou em torno da cópia integral do livro e a certidão exibida nos autos pela apelante, foram por este funcionário reformado da Administração Municipal do Huambo, esclarecidos mediante uma explanação suficientemente clara, de modos que por ele foi dito que a documentação da Apelante é legal, não restando dúvidas a quem pertence o espaço.
9. A testemunha Pedro Chainda viveu o momento da aquisição do terreno que a Apelante fez ao antigo possuidor Adelino Sucuacueche em 1980, pagando na altura Akz. 300.000,00 (trezentos mil Kwanzas) , também coube a mesma testemunha vivenciar a ida da Apelante e o alienante junto a pessoa de direito de nome Gregório para atestar o domínio do espaço na altura, e também foi esta mesma testemunha que emprestou Akz. 6.000,00 (seis mil Kwanzas) a apelante para completar os Akz. 43.000,00 (quarenta e três mil Kwanzas), que serviram para legalização do espaço a favor da apelante junto dos Serviços Comunitários e esta mesma testemunha é tio por afinidade do PCA da apelada.
10. O Epílogo que o direito do espaço concedido a favor da Apelada tem como verdadeiro superficiário a Apelante, por isso, tinha legitimidade para o fazer, quanto a este aspecto, a posição da lei e da doutrina é suficientemente clara. Sendo que o representante da apelada mentiu quando dizia na audiência de julgamento que indemnizou os populares que faziam cultivo no espaço.

Handwritten mark or signature at the bottom right.



Terminou a Apelante pedindo o Douto Suprimento do Tribunal *ad quem* e que a decisão recorrida fosse revogada condenando a apelada nos termos que se recorreu na Petição Inicial.

Posteriormente, foi a Apelante notificada para que corrigisse as suas alegações, fls. 155, 156.

Em resposta ao Despacho proferido pelo Tribunal *ad quem* veio apresentar de forma corrigida as suas alegações:

1. Que foi necessária a intervenção da Instituição Cristã Cemaca e S.Ex^a Presidente do Tribunal Supremo para o arranque do processo no Huambo, juntando a Recurso e sustentando "(...) que Venerando Juiz Conselheiro Presidente, apresentamos, em primeiro lugar, a cópia da Sentença do Processo nº43/13-E, e para mostrarmos o terrível sofisma da mesma sentença, citamos: (reproduzindo o conteúdo da sentença do Tribunal *A quo*. Deixando para trás o conteúdo, dos documentos, e passando para análise da validade dos mesmos, genericamente, podemos dizer que qualquer um deles adquiriu validamente o prédio Rústico em litígio"
2. Usando de Filosofia, a Apelante alega que, uma compra só é válida quando a venda é feita pelo dono ou pelo procurador do dono da coisa comprada; ora, o Prédio Rústico em Litígio não foi vendido a Ré pelo dono que é a Autora e nem pelo Procurador da autora, logo, a compra feita pela Ré ao Estado é nula, porque o prédio rústico em causa já não era mais do Estado, mas sim da Autora. Portanto, a segunda compra e o consequente Registo definitivo feito pela Ré/Apelada são nulas.
3. Apelada faz uma analogia onde refere que "uma camisa não pode pertencer a dois compradores" devendo ser apenas propriedade de quem comprou primeiro.
4. A Apelada fez referência aos factos tidos como provados da douda Sentença do Tribunal *a quo* (fls. 126).
5. A Apelada reitera a sua alegação de que sem sombra de dúvidas, o prédio em litígio pertencer a Autora, [REDACTED], o que faz com que seja nula a compra e registo do prédio rústico pela Ré, por já não pertencer ao vendedor que neste caso era o Estado.

Veio a Apelada terminar as suas Alegações pedindo a procedência do Recurso e em consequência ser revogado o Douto Acórdão do Tribunal *A quo* pelo facto de:



LUCKY
~~LUCKY~~
206

- Se ter provado que a compra da Apelante foi válida e anterior à compra da Apelada.

A Apelante – primeira compradora legal, em nenhum momento vendeu o Prédio em litígio a apelada.

Pedindo ainda a Condenação da Apelada a:

- Devolver o Prédio Rústico a Apelante.
- Pagar Procuradoria condigna a favor da Apelante fixada em ½ da Taxa de Justiça nº3 do art.º10º da Lei nº9/05 de 17 de Agosto.
- Ao pagamento das Custas.

Posteriormente, foi emitido novo despacho pelo Tribunal ad quem, em que se aponta o facto de as novas alegações serem deficientes obscuras e acima de tudo não especifica a norma jurídica violada. Nos termos nº1, 2 e 3 do artº 690º do CPC julga-se deserto o recurso, e em consequência nos termos do art.º282º al. c) do CPC, declarou-se extinta a instância, (fls.173).

O Apelante, socorrendo-se do art.º476º do CPC, veio apresentar a devida sustentação para as suas novas alegações, que em síntese, dizem o seguinte:

1. Que consta da sentença do Tribunal a quo que a ora apelante comprou o prédio em litígio no dia 20 de Outubro de 2002, do qual tem Escritura e termo de Quitação.
2. Que o Tribunal *a quo* assim o considera e aceita, por constar da sua Sentença como um dos factos dados como provados.
3. Considera que dentro da realidade do país a Quitação é um passo necessário e suficiente para se considerar o terreno como titulado sobre alguém e esse direito oponível à terceiros.
4. Que consta ainda da sentença do Tribunal *a quo* que no terreno havia plantações, o que para além do mais, servia para despertar a atenção de terceiros, de que o mesmo já era titulado por alguém, o que necessariamente impeliria aos com pretensões de adquiri-lo a se informar sobre o titular desse direito para o facto.

Em forma de comentário a Apelante alega que:

5. Consta da Douta Sentença do Tribunal *a quo* que a Apelada diz ter comprado ao Estado.
6. O que faz a Apelante considerar que este negócio só pode ter sido celebrado enveredando-se em caminhos ínvios ou ilegais, porquanto a ter sido pelos da legalidade seria muito difícil tal facto acontecer, pois o Estado sendo uma entidade de bem, nunca iria vender o mesmo terreno a duas entidades diferentes, neste caso, a Apelante e à Apelada.

A



7. Que por mera hipótese sem se conceder que tal facto tivesse acontecido, era matéria para oficiosamente o tribunal decidir declarando nulo e de nenhum valor o negócio dito feito pela Apelada, por se considerar caso com trânsito em Julgado a favor da Apelante.
8. Que a decisão do Tribunal *A quo* viola o Princípio de *non bis in idem*, o que leva a anulação da sentença.
9. Que o negócio apresentado pela Apelada foi realizado com o Estado, é tido como *a non domino*, porquanto tendo o terreno sido já antes vendido à Apelante, torna o Estado sem legitimidade para fazê-lo de igual modo a favor da Apelada, por *Nemo dat quod non habet*.
10. Que se por mera hipótese sem se conceder a hipótese que se considerem os dois negócios válidos, como o Tribunal *A quo* sustenta na sua Sentença, na sua decisão deveria redigi-la a favor da compra feita pela Apelante, tendo em obediência ao Princípio de *Prior tempore potior jure*, brocardo latino que transmite a ideia de que, concorrendo dois direitos iguais, prevalece aquele que anteriormente foi constituído, aqui o celebrado com a Apelante.

Nos termos do Direito, a Apelante alegou em síntese, o seguinte:

11. Que os actos praticados pela Apelada para ter a documentação apresentada no processo e referenciados na sentença, são tidos como contra a Lei, porque foram obtidos à margem dela o que nos termos do artº 294º do C.C., são considerados nulos.
12. Que nos termos do artº 286º C.C., a mesma é invocável a todo o tempo e por qualquer pessoa interessada, o que confere tempestividade e legitimidade à aqui apelante, e declarável oficiosamente pelo Tribunal.
13. Que os termos do artº 286º C.C. consta que sua declaração produz efeito retroactivo, o que obriga a Apelada a retirar-se incondicionalmente do Terreno e a pagar as necessárias indemnizações, pelos danos causados no património da Apelante, nos termos do artº 483º do C.C., cuja liquidação se remete para a execução de sentença.
14. Que esse deveria ser o conteúdo da Sentença do Tribunal *a quo*. Assim não tendo procedido, é a mesma sentença considerada como nula, nos termos da alínea d) do nº1 do artº 668º do C.P.C., pelo facto do juiz do Tribunal *a quo* não se ter pronunciado sobre essas questões tinha o dever de apreciar, como é, além, do mais, o caso da Nulidade dos actos da Apelada.



203

203

Terminou pedindo o douto suprimento dos Venerandos Juizes , interpondo os seguintes requerimentos:

- Que se declare nulo e de nenhum efeito os actos e documentos obtidos por via dos mesmos actos, por terem sido praticados e obtidos por via ilegal.
- Que a sentença seja substituída por outra que deia provimento ao pedido da Apelante e que se reconheça ser a legal e única titular do espaço ora litigado.
- Que se condene a Apelada a reconhecer este direito da Apelante.
- Que se condene a Apelada a retirar-se do terreno de forma incondicional.
- Que se condene a Apelada como litigante de má-fé com as legais consequências inerentes.
- Que se condene a Apelada a indemnizar a Apelante pelos danos causados na sua esfera jurídica cuja liquidação se remete para a execução de Acordão.
- Juntamente com as responsabilidades sobre as custas e procuradoria condigna.

Notificada a Apelada das Alegações, o Tribunal *ad quem* convidou-a apresentar as respectivas contra-alegações, (fls. 149), a Apelada não chegou a fazê-lo;

Remetidos os autos ao Tribunal *ad quem* este admitiu com sendo o próprio.

Remetidos os autos para o Digníssimo Magistrado do Ministério Público, este emitiu o competente parecer que em síntese refere que o ora Apelante não atacou a sentença, limitando-se a questionar a veracidade da documentação da R. (...). E é pela negação do provimento do Recurso.

Com os vistos legais

Tudo visto cumpre decidir

II – Objecto do Recurso



Handwritten signature and scribble on the left side of the page.

Sendo o âmbito e o objecto do Recurso delimitados para além das meras razões de direito e das questões de conhecimento oficioso, pelas conclusões formuladas pelas partes (artº 660º, nº2; 664º, 684º, nº3 e 691º, nº1 e nº3, todos do CPC), emergem como questões a saber:

1. **Se é nula a sentença, nos termos das al. c) e d) do art. 668º do CPC em virtude de o Juiz a quo não se pronunciar sobre questões que devesse apreciar;**
2. **Se o Tribunal a quo violou o Princípio *non bis in idem*;**
3. **Sobre quem deve recair a titularidade do Prédio Rústico;**

III – Fundamentação

Da decisão recorrida, resultam provados os seguintes factos:

1. O A. comprou o prédio em litígio no dia 20 de Outubro de 2002, conforme escritura de venda e quitação entre a autora e a administração Municipal do Huambo, conforme doc. de fls. 11, 12 e 13.
2. Em dois mil e três o representante da autora por motivos de formação académica foi obrigado a ausentar-se do país.
3. Depois do seu regresso, deparou-se com o espaço vedado pela Ré, tendo-lhe sido informado que a vedação feita em volta do mesmo espaço era de algum tempo.
4. A R. comprou o imóvel em litígio, talhão 1 a 109 dos 1º à 10º Quarteirão do Bairro de Fátima com área 90.000 metros quadrados - conforme doc. 32 e 33.
5. A Ré procedeu o registo definitivo do prédio, vide doc. fls. 34 dos autos.
6. O número de talhão, quarteirão 206 com 80,238 metros quadrados, difere dos numéricos comprados pela Ré.



Carvalho
206

V - APRECIANDO

Passando à apreciação das questões que são objecto do presente recurso, importa verificarmos o seguinte:

Se é nula a sentença:

- a) Por violação do disposto na al. c) do artº 668º do CPC em virtude de os fundamentos estarem em oposição com a Decisão**
- b) e saber se, efectivamente o Juiz a quo não se pronunciou sobre questões que devesse apreciar, respectivamente.**

Por uma questão de ordem lógica começamos por apreciar a segunda questão.

Alega a recorrente que o Tribunal *a quo* não se pronunciou sobre as questões que tinha o dever de apreciar, nos termos do artº 668º, nº1 al. d) CPC, pelo facto de os actos praticados pela Apelada para ter a documentação apresentada no processo e referenciados na sentença, são tidos como contra a Lei, porque foram obtidos à margem dela o que nos termos do artº 294º do C.C., são considerados nulos.

Porém, considera também a Recorrente que corresponde efectivamente ao disposto no artº 668º, nº1, al. d) CPC, que "é nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento". Subentende-se que a nulidade da decisão por omissão de pronúncia, dá-se quando se omite a pronúncia das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento officioso (artº 660º, nº2 do CPC).

Assistirá razão ao Recorrente?

Vejamos:

Não obstante o acima exposto, constatamos efectivamente que, com base no artº 668º, nº1, al. d) do CPC, é nula a sentença "quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre as questões que devesse apreciar ou conheça de questões que não podia tomar conhecimento". Isto quer dizer que a nulidade da decisão por omissão de pronúncia dá-se quando se omite a pronúncia das questões suscitadas pelas partes (art.º 660, nº2 do CPC), e cujo julgamento de uma não prejudique o conhecimento das restantes, (*Marco Carvalho*

Carvalho

Angela



Gonçalves, *Dicionário Jurisprudencial de Processo Civil*, Vol. IV, I.O, Coimbra Editora, pág.942).

Assim sendo, a nulidade prevista na primeira parte da al. d) do nº1 deste artº 668º está directamente relacionada com o comando fixado no nº2 do art. 660º, segundo o qual «o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras». Pois tal norma, suscita, de há muito, o problema de saber qual é commumente resolvido através do recurso ao ensinamento clássico de *Alberto dos Reis*, *Código Processo Civil Anotado*, 5º-54, que escreve : «...assim como a acção se identifica pelos seus elementos essenciais (sujeitos, pedido e causa de pedir) (...), também as questões suscitadas pelas partes só podem ser devidamente individualizadas quando se souber não só quem põe a questão (sujeitos), qual o objecto dela (pedido) , mas também qual o fundamento ou razão do pedido apresentado».

No âmbito lógico deste raciocínio, doutrina e jurisprudência distinguem, por um lado, «questões», e, por outro, «razões» ou «argumentos», e concluem que só a falta de apreciação das primeiras – das «questões» - integra a nulidade prevista no citado normativo, mas já não a mera falta de discussão das «razões» dos ou «argumentos» invocados para concluir sobre as questões (*vide.*, *Alberto dos Reis*, *Ob. e Vol. Cits.*, 143; *RT*, 78º-172, 89º-456, e 90º-219; *Acs.STJ*, de 2.7.1974, de 6.1.1977, de 13.2.1985, de 13.2.1985, de 5.6.1985).

A expressão «questões que deva apreciar» cuja omissão integra a nulidade da alínea d) do nº1 do art. 668º do Cód. Proc. Civil, não abarca as alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito. Assim, tal nulidade não ocorre se a sentença não tratar explicitamente considerações, argumentos, juízos de valor alegados pela parte (*Ac. RL*, de 2.7.1969: *JR*, 15.º - *Código de Processo Civil Anotado*, «Sentença – Vícios e Reforma» - *Abílio Neto*).

Nestes termos, no domínio da douta Sentença do Tribunal *a quo*, considera-se o pronunciamento sobre as questões suscitadas, vide fls. 127, citando que, "A autora trouxe aos autos a Certidão de Escritura de Venda e Quitação..." por outro lado, também, indagou o facto de, e passamos a citar "a Ré juntou uma Certidão de Escritura Pública de Compra e Venda...", tendo ainda denotado no âmbito de sua douta Sentença, o facto de ter ficado provado por inspecção judicial, "que o terreno em causa antes do loteamento media 312.80 metros quadrados, vide fls. 65, constatando-se diferenças consideráveis (área e confrontações) entre os documentos da própria autora e igualmente entre aqueles e os da Ré, situação que aos olhos de qualquer observador normal é causa de equívocos". Em relação as alegações da Apelante no sentido de que os actos praticados pela Apelada para ter a documentação apresentada no

17



Handwritten signature and the number 205.

processo e referenciados na sentença, são tidos como contra a Lei, porque foram obtidos à margem dela, veio ainda o Tribunal *a quo* abordar sobre a legalidade dos documentos em questão, dizendo em suma que, (...) "passando para análise da validade dos mesmos, genericamente, podemos dizer que qualquer um deles adquiriu validamente o prédio Rústico em litígio".

Conclui-se deste modo que, o tribunal *a quo* não deixou de constatar e apreciar as questões que obstem do seu conhecimento, porém, o que poder-se-ia questionar, era se as ilações que levaram a sua decisão foram as correctas? E subsequentemente se verificar se esta decisão deve proceder. Em suma, entende-se que não há no caso omissão de pronúncia, contrariamente ao refutado pelo Apelante.

Face ao exposto consideramos improcedentes os argumentos trazidos pela ora recorrente neste ponto.

Quanto a primeira questão, assistirá razão ao Apelante?

Vejamos:

A Apelante sustenta nas suas alegações que os actos praticados pela Apelada para ter a documentação apresentada no processo e referenciados na sentença, são tidos como contra a Lei, porque foram obtidos à margem dela o que nos termos do artº 294º do C.C., são considerados nulos.

Sustenta ainda a Apelante que nos termos do artº 286º C.C., a nulidade é invocável a todo o tempo e por qualquer pessoa interessada, o que confere tempestividade e legitimidade, e declarável oficiosamente pelo Tribunal. Sendo que os termos do artº 286º C.C. consta que sua declaração produz efeito retroactivo, o que obriga a Apelada a retirar-se incondicionalmente do terreno e a pagar as necessárias indemnizações, pelos danos causados no património da Apelante, nos termos do artº 483º do C.C., cuja liquidação se remete para a execução de sentença.

Na verdade, o Tribunal *a quo* chegou a considerar efectivamente que ambas as partes possuem direitos legítimos sobre a parcela de terra em litígio, porém, não se pode admitir julgar o caso em análise com base numa decisão Salomônica, onde a mesma decisão fosse repartida em dois, garantido a satisfação do direito às duas partes. Assim, da decisão recorrida, constata-se uma efectiva inobservância da matéria de facto identificada pelo próprio Tribunal *a quo*, assim como a inutilização das normas e princípios basilares no espectro civilista, debruçadas nos números anteriores.

Adel



Com efeito, é de realçar que o próprio Tribunal *a quo* identificou na Sentença dentro dos factos tidos como provados “que a Apelante, comprou o prédio em litígio no dia 20 de Outubro de 2002, conforme escritura de venda e quitação entre a autora, ora apelante e a Administração Municipal do Huambo, conforme fls. 11, 12 e 13, e que em 2003 o representante da Apelante por motivos de formação académica foi obrigado a ausentar-se do país”.

Face ao exposto, deve o recurso considerar-se procedente e, como consequência, declarar-se nula a decisão recorrida.

Contudo e nos termos dos art. 715º do CPC, passamos apreciar os factos dados como provados em vista alcançar uma decisão que esteja em harmonia com os fundamentos alegados, atendendo a nulidade da sentença acima declarada.

E a questão a ser apreciada é a seguinte:

2. O Tribunal *a quo* “violou ou não o Princípio *non bis in idem*?”

Face ao acima exposto esta questão fica prejudicada pelo que é despiciendo o conhecimento da mesma.

3. Sobre quem deve recair a titularidade do prédio rústico?

Para apreciação da questão enunciada torna-se relevante a seguinte fundamentação fáctica:

1. O A. comprou o prédio em litígio no dia 20 de Outubro de 2002, conforme escritura de venda e quitação entre a autora e a administração Municipal do Huambo, conforme doc. de fls. 11, 12 e 13.
2. Em dois mil e três o representante da autora por motivos de formação académica foi obrigado a ausentar-se do país.
3. Depois do seu regresso, deparou-se com o espaço vedado pela Ré, tendo-lhe sido informado que a vedação feita em volta do mesmo espaço era de algum tempo.
4. A R. comprou o imóvel em litígio, talhão 1 a 109 dos 1º à 10º Quarteirão do Bairro de Fátima com área 90.000 metros quadrados - conforme doc. 32 e 33.
5. A Ré procedeu o registo definitivo do prédio, vide doc. fls. 34 dos autos.
6. O número de talhão, quarteirão 206 com 80,238 metros quadrados, difere dos numéricos comprados pela Ré.

Adel



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
206

Com efeito, é de realçar que o próprio Tribunal *a quo* identificou na sentença, ora declarada nula os factos tidos como provados "que a Apelante, comprou o prédio em litígio no dia 20 de Outubro de 2002, conforme escritura de venda e quitação entre a autora, ora apelante e a Administração Municipal do Huambo, conforme fls. 11, 12 e 13, e que em 2003 o representante da Apelante por motivos de formação académica foi obrigado a ausentar-se do país".

A constatação dos factos supracitados possuem força legal e consideram-se aptos para definir que a titularidade da parcela do terreno deve recair sobre a autora, ora apelante.

Considerando-se deste modo que a declaração da Apelante produz efeito retroactivo nos termos do estatuído no artº 286º C.C., o que obriga a Apelada a retirar-se incondicionalmente do Terreno.

Ora,

Primeiramente, concebendo a cadeia de transmissões adstritos no caso *sub judice*, identificamos, um denominador comum, o Estado. Devemos ter em conta que o Estado é proprietário da terra. De um modo geral, todas as terras que compõem o território angolano, são propriedade do Estado. É o Estado que transmite as terras aos particulares, incluindo as terras em regime de propriedade privada. Antes de pertencerem a uma pessoa particular ou pessoa pública toda a terra pertenceu ao Estado. A transmissibilidade de terrenos para o domínio privado, o Estado pode vender ou ceder terrenos do domínio privado, desde que estes estejam utilizados de facto. O que quer dizer que mesmo a Administração Local tem limite na sua função de transferir terras para particulares. Terrenos do domínio privado são todos os terrenos que o Estado pode conceder a particulares para fins de habitação, agricultura, exploração mineira, etc.

Neste caso, não estando o Estado nas vestes do seu *ius Imperium*, concernente às suas prerrogativas de autoridade, o comprador e o vendedor aqui se encontram em posição equiparada, estando assim intrínsecos Direitos Adquiridos. Paralelamente a posição do Estado, presume-se a plena intervenção do registo predial que tem, essencialmente, por escopo dar publicidade aos direitos reais inerentes às coisas imóveis, onde exige-se, por isso, um nexu ininterrupto entre os vários sujeitos que aparecem investidos de poderes sobre o prédio.

Com efeito, o princípio do trato sucessivo que, a par dos princípios da instância, da legalidade e da prioridade, constitui um dos elementos estruturantes do instituto do Registo.



No mesmo sentido, o artº 5º, nº 1 do Código de Registo Predial não tem por escopo fazer depender a oponibilidade do direito real da prévia inscrição do registo da aquisição a favor do seu titular, tendo antes por objectivo proteger o terceiro que, fiado na aparência de uma situação de registo desconforme à realidade substantiva, celebra um negócio jurídico inválido com o titular inscrito e regista a sua aquisição. Todavia, essa protecção só é disponibilizada aos terceiros. Esses terceiros, porém, – de harmonia com a concepção restrita de terceiros para efeitos do registo ultimamente imposta ao intérprete e ao aplicador do direito pelo próprio legislador – são apenas aqueles que tenham adquirido do autor comum de direitos incompatíveis entre si. O que quer dizer que a protecção disponibilizada por aquela norma está, pois, limitada à terceiros.

Sendo que nos termos em que a Escritura de Venda e Quitação apresentada pela Apelante é considerada a prova do pagamento e consiste em um documento em que o credor ou seu representante, reconhecendo ter recebido o pagamento de seu débito, exonera o devedor da obrigação, que, uma vez sendo autênticos, entendemos ser uma prova documental que faz fé pública por serem inelidíveis.

Por outro lado, um dos aspectos gerais do regime da nulidade é o de que as declarações de nulidade têm efeito retroactivo devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado (artº 289º.nº 1 C.C) efeito em regra que não se limita as partes, estendendo-se a todos os que, entretanto, tenham adquirido na sequência do negócio invalidado, concluindo-se deste modo que o artº 291º C.C, não constitui uma norma “aquisitiva” (*José Alberto Vieira, Direitos Reais. 2008.*) A função desta norma aquisitiva não é a de permitir a aquisição de direitos, mas a de preservar direitos já anteriormente adquiridos, (*vide, Código Civil Anotado, Abílio Neto, pg. 226*).

Senão vejamos,

Na aquisição originária, a extensão do direito adquirido depende apenas do facto ou título aquisitivo. Na aquisição derivada, a extensão do direito do adquirente depende do conteúdo do facto aquisitivo, mas depende ainda da amplitude do direito do transmitente, não podendo em regra ser maior que a deste direito. Aplica-se também quando um proprietário de imóvel dispõe mais do que a área de seu imóvel, o que não é permitido.

Outrossim, podemos depreender que, uma vez sendo válido o direito (sobre a parcela de terra) do primeiro adquirente, que neste caso é a Autora/Apelante, retira qualquer tipo de legitimidade ao Estado de efectivar a venda do mesmo bem à terceiros, consubstanciando-se na Nulidade da Segunda Compra, pois o Estado conferiu através do Termo de Quitação eficácia *Erga Omnes*, sendo



Antunes
Varela

oponível à todas as cadeias de transmissão subsequentes, que abordem o mesmo direito.

Entende-se assim que a Administração Municipal do Huambo, mal andou ao conceder a parcela de terreno, pois a mesma já tinha sido concedida a Apelante. Podendo ainda ser considerada nula por exclusão da referida compra, nos termos do artº 11 da Lei nº19/91 de 25 de Maio (Lei de Terras vigente na ocasião), que estabelece “que os que ocupam ilegalmente propriedades pertencentes à outrem, insere-se no enquadramento jurídico do Ebulho Violento de um bem, tal como se verifica no caso *sub judice*, mediante a ocupação ilegal por parte da Apelada.

Ora, aderido ao facto de a Direcção Nacional do Ordenamento do Território no Huambo na Averiguação de Direito sobre o prédio rústico confirmou a titularidade/aquisição da Parcela de terra por parte da Apelante, mediante apresentação da devida Certidão, constante no livro de assentos, (fls.73 a 76), o que confere plena legitimidade a Apelante sobre o Prédio Rústico, e prevalência perante terceiros.

Contudo, não se considera aceitável que, a Apelada seja neste caso um terceiro de boa-fé, uma vez que a Apelante inclusive procedeu a plantações no domínio do prédio rústico que demarcavam uma possível titularidade a qualquer um que a vislumbrasse e/ou pudesse ter interesse sobre o referido espaço, pelo que se pode deduzir que tal inobservância seja intencional. Sendo que, construções e plantações: tal como elencadas nos artigos 1253º a 1259º do código civil, as construções e plantações são acessões decorrentes da conduta humana, sobre a qual obstam de direitos adquiridos. As construções e plantações são consideradas acessórios do solo. Não se leva em conta o conceito de valor. A presunção é que pertencem ao proprietário do solo, tal como caberia a Apelada aferir previamente e competindo paralelamente a Administração local acautelar, a posição do titular.

Ao combinarmos as essências contidas nas legislações atinentes, podemos depreender nos artigos 20º da Lei das Terras que são concedíveis os terrenos de que o Estado tenha a propriedade originária, contanto que não tenham entrado definitivamente na propriedade privada de outrem – (tal como sucedeu com o Apelante) , do qual nos remete a interpretação do art.º 1305º (Propriedade das Coisas) do Código Civil, onde subentende-se que a natureza absoluta dos direitos reais resulta da exclusividade reconhecida ao legítimo adquirente, a qual vale como afirmação de que tais direitos são *jura excludendi omnes alios*, (tal como refere, *Antunes Varela, em Obrigações, 126*)

Assim, se o Apelante adquiriu a parcela de terra perante o Estado, e presumindo que o Estado é uma pessoa de bem, o direito constituído pelo Apelante deve impor-se a todos adquirentes posteriores, a todos os titulares de qualquer direito pessoal de gozo sobre a coisa.




VI - DECISÃO:

Nas terras e fundações os juízes de 1ª Instância deve conhecer em primeira instância, Proveniente do Recurso e em competência:

1. Declarar nulas as Decretos Recorridos.
2. Reconhecer o Direito de Substituição do Apelante sobre o Predio situado no bairro de Fátima Suburbano, por parte do Substituto Shobine, Lateral 1501, quanta 3206 com 80.238 metros quadrados.
3. Conceder a Apelada a devolução do Direito do Apelante ao referido Predio e a restitução livre e desembaraçada dos bens.
4. Declarar nulo o Resto que a favor do Apelado que de Comprovação do Direito hereditário.

Assim Pelo Apelado e Recorrido a favor do Cotejo Geral de Juízo que se fez em 1/2.

Luiz de Queiroz
2018


Juiz de Direito