



REPÚBLICA DE ANGOLA

TRIBUNAL SUPREMO

ACÓRDÃO

PROCESSO nº 2529/18

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

I) RELATÓRIO

Na 1ª Secção da Sala do Cível e Administrativo do Tribunal Provincial de Luanda, M [REDACTED], casado, residente em Luanda, na Avenida [REDACTED] dar, apartamento E, Ingombota, interpôs **ACÇÃO DECLARATIVA DE REIVINDICAÇÃO DE PROPRIEDADE COM PROCESSO ORDINÁRIO**, contra, [REDACTED] [REDACTED], trabalhadora do Ministério da Defesa, residente em Luanda, no [REDACTED], [REDACTED], prédio n.º 37, 2.º Andar e, [REDACTED] A, residente em Luanda, na A [REDACTED]º andar, Apartamento E, Ingombota.

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

1. O Autor é proprietário de um imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Luanda, com o n.º 34.574, fls. 51 do livro B – Noventa e Três, situado em Luanda, na Rua 1.º Congresso do MPLA, n.º 19, com a seguinte identificação “5.º Andar, Letra E, Apartamento constituído por

uma sala comum, 2 quartos, um hall, um quarto de banho, uma cozinha, uma dispensa, uma lavandaria e 2 varandas. Tem a área de 96,50 m²;

2. O apartamento está inscrito na matriz predial do primeiro bairro fiscal de Luanda, sob o art.º n.º 3.826;
3. O mesmo foi adquirido ao Estado por escritura pública celebrado aos 30/03/2001, pelo valor de Akz. 299.980.810,00;
4. O Autor habita no apartamento com a sua família há oito (8) anos;
5. Antes de o ter comprado, na altura em que o Autor celebrou o Contrato de Arrendamento com a Direcção Provincial da Habitação, reparou que o mesmo estava anarquicamente "dividido em dois apartamentos", com as seguintes configurações:

"O primeiro contém um espaço ocupado pelos dois (2) quartos e casa de banho, tendo sido inventada uma espécie de cozinha no espaço então ocupado pelo guarda-fatos de parede, que veio à parte ocupada pelo Autor.

O segundo, contém a sala, a cozinha e a lavandaria, que veio a ser ocupada pela primeira Ré, desconhecendo-se se legal ou ilegalmente. Realce para o facto de que nunca foi desanexado nenhuma parte do apartamento original, nem tal desanexação seria possível, atentas às morfologias do apartamento e do edifício."

6. Este facto deu origem a que o mesmo apartamento fosse ocupado pelo Autor, legitimado por um contrato de arrendamento, pela 1ª Ré, que sem ter qualquer título legítimo na mesma altura ocupou a outra parte do apartamento.
7. Mas tendo em atenção a sua situação jurídica, e, em contrapartida a total ilegalidade da ocupação de parte do apartamento pela Ré, e porque o Autor necessitava urgentemente de uma casa para si e para a sua família, o Autor convenceu-se de que poderia resolver a situação.

8. Escudado na sua situação jurídica legal, o Autor confrontou a Ré com a situação, procurando uma forma de resolver a questão, de forma a não causar prejuízos injustificados à vida familiar desta, tendo em atenção as dificuldades de habitação existentes no país, mas sempre sem transigir no seu direito de arrendatário legal primeiro, depois, de proprietário sobre a plenitude do apartamento.
9. A primeira Ré nunca quis resolver a situação, fazendo exigências inconcebíveis para abandonar a parte que ocupava, como por exemplo exigir ao Autor a entrega de um apartamento com as mesmas condições no centro da cidade, quando se sabe que o preço destes ronda os USD 150.000,00.
10. Apesar de restringido fisicamente a apenas uma parte do apartamento, o Autor sempre usufruiu do apartamento como um todo, tendo sempre manifestado a toda a gente, incluindo e principalmente às Rés o seu direito de arrendamento e depois de propriedade sobre todo o imóvel.
11. Razão pela qual requereu a compra do mesmo ao Estado, processo que foi deferido e concluído.
12. O Autor comprou a totalidade do apartamento e não apenas parte dele.
13. E nunca a 1ª Ré nem a 2ª, apresentaram qualquer título que pudesse justificar a ocupação de parte do apartamento.
14. Neste momento a 1ª Ré tem o seu problema habitacional resolvido, pois reside numa casa no Projecto "Nova Vida", numa casa que lhe foi atribuída, e cuja morada indicamos no cabeçalho.
15. A 1ª Ré abandonou definitivamente o apartamento.
16. Por este facto, devia a 1ª Ré ter entregue ao Autor a parte que ocupa no apartamento, por ser o legítimo proprietário.

17. Mas em vez de devolver o apartamento ao Autor, como é de direito deste, a 1ª Ré arrendou o apartamento à 2ª Ré, continuando a fazer exigências inconcebíveis ao Autor.

18. A 2ª Ré recusa-se a abandonar o imóvel por este ter celebrado um contrato de arrendamento com a 1ª Ré.

19. A 1ª Ré não tem legitimidade para entregar a parte do apartamento à 2ª Ré, seja a que título for.

20. E, nunca o Autor consentiu esta nova situação.

21. Nunca o Autor celebrou qualquer tipo de acordo, contrato ou similar com qualquer das Rés.

Concluiu pedindo que, seja a presente Acção ser julgada procedente por provada e, em consequência:

- I. Devem as Rés ser condenadas a reconhecer o direito de propriedade do Autor sobre o imóvel;
- II. Deve a 2ª Ré ser condenada a entregar imediatamente, livre de quaisquer ónus ou encargos, parte do imóvel que ocupada, ao Autor;
- III. Devem as Rés ser condenadas a absterem-se de praticar qualquer acto que possa agravar o direito de propriedade do Autor sobre o imóvel;
- IV. Devem as Rés ser condenadas no pagamento das custas judiciais do processo, assim como dos honorários do advogado que se fixam em USD 5.000,00, (Cinco Mil Dólares Norte- Americanos).

Juntou Procuração e diversos documentos.

O Autor juntou documento a (fls. 26).

O Tribunal "a quo" emitiu despacho a (fls. 27).

235

Regularmente citada, a Ré J [REDACTED], veio deduzir **INCIDENTE DE CHAMAMENTO DE AUTORIA** a (fls. 28), do Estado Angolano representado pela Direcção Provincial de Habitação, com os seguintes fundamentos:

1. A Ré ocupa o apartamento que constitui o objecto de litígio que o opõe ao Autor ao abrigo de um Contrato de Arrendamento, celebrado com a Secretaria de Estado de Habitação;
2. Porque assim é, na hipótese da presente acção proceder, o que obviamente se menciona sem conceder, a Ré assistirá o direito de regresso contra o Estado, pelos danos que a perda da demanda potencialmente lhe causará.

Concluiu, requerendo a notificação do Autor e a Citação do Chamado, seguindo-se os ulteriores termos até a decisão final do incidente.

Foi junto aos autos a informação a (fls. 38).

Regularmente citado (fls. 43), o Ministério Público, em representação do Estado (Direcção Provincial da Habitação), contestou, defendendo-se por **IMPUGNAÇÃO** (fls. 46 a 47):

1. O Autor instaurou a presente Acção de Reivindicação de Propriedade contra a Ré J [REDACTED], arrogando-se proprietário da totalidade do apartamento sito na Rua Primeiro Congresso do MPLA, n.º 19;

Sucedem porém,

2. Que esta fracção autónoma foi materialmente desanexada, visto que, sobre a mesma foi celebrada dois contratos de arrendamento, uma parte a favor do Autor e a outra a favor da Ré Joana Constantino;
3. Ficando este (Autor) com dois quartos, casa de banho e cozinha, enquanto que a Ré com uma sala, um quarto, um wc e uma cozinha;

4. E portanto, de acordo com a Lei da Venda do Património Habitacional do Estado, o arrendatário tem preferência na compra do imóvel e só pode adquirir o imóvel de que é inquilino;
5. Assim, tendo o Autor comprado a fracção autónoma acima mencionada, este só adquiriu ou deveria adquirir, a parte de que era arrendatário.

Requerendo que, seja a Acção julgada improcedente e o Estado absolvido do pedido.

Notificado o Autor da Contestação, veio este apresentar **RÉPLICA** (fls. 51 a 54):

Vem dizer que:

1. O presente litígio tem por objecto um apartamento sito na Av. 1.º Congresso, n.º 19, 5.º andar, Apto E, já constituído em fracção autónoma;
2. A citada fracção tem a seguinte descrição na matriz predial n.º 3826 do 1.º Bairro Fiscal de Luanda, "5º andar – Letra E – constituída por uma moradia com sala comum, dois quartos, um hall, um quarto de banho, uma cozinha, uma dispensa, uma lavandaria e duas varandas. Com o valor de trezentos e cinquenta mil escudos, correspondentes a um vírgula vinte e seis por cento (1,26%) do valor total do prédio";
3. Para uma melhor percepção do problema, a fracção em litígio é a que está delimitada a Azul conforme planta em anexo;
4. Abusivamente esta fracção foi dividida em dois, divisão essa da qual resulta que;
5. O Autor ocupou a parte marcada a VERDE e,

aje

236

6. A Ré, Joana, ocupou a parte marcada a VERMELHO;
7. E é essa parte demarcada a VERMELHO que agora se reivindica;
8. Nunca houve uma desanexação do apartamento;
9. E nem pode haver dada a tipologia da fracção;
10. A fracção em causa é uma única e só;
11. E foi adquirida, na sua totalidade (toda a parcela delimitada a AZUL), pelo Autor, conforme provam os documentos n.ºs 1,2 e 3 juntos com a PI;
12. O facto de terem sido emitidos dois contratos de arrendamento, não prova que juridicamente tenha sido feita qualquer desanexação;
13. O que prova é que houve algum descuido na emissão do contrato com a Ré Joana, descuido esse que veio a lesar os direitos do Autor;
14. Acresce que como dissemos já, o apartamento não pode ser técnica e/ou legalmente dividido em dois;
15. Basta dizer que a casa de banho ocupada pela Ré fica numa varanda, com todas as consequências inerentes para a casa e para a estrutura do edifício;

Mais,

16. A Ré Joana há mais de três anos que não habita na referida parcela;
17. Estando a mesma ocupada por um Senhor de nome **José António Janota Júnior**, que não tem qualquer vínculo contratual com o Estado;

R



18. E que a (fls. 38) dos autos, expressamente reconhece que não reside na casa, mas que apenas está a tomar conta do mesmo a mando da Senhora [REDACTED];

19. Informação que a Ré confirma, também a (fls. 38) dos autos;

20. Em conclusão temos o seguinte:

- I. O apartamento em litígio constitui uma fracção autónoma única;
- II. A mesma foi abusivamente dividida em dois;
- III. O Autor ocupa parte dessa fracção autónoma;
- IV. Tendo adquirido por compra ao Estado Angolano o direito de propriedade sobre toda a parcela;
- V. A Ré Joana já não habita na casa;
- VI. E quem lá habita não é possuidor de nenhum título válido para o fazer;
- VII. O facto de a Ré Joana ter abandonado o apartamento há mais de três anos, é fundamento suficiente para a rescisão do contrato de arrendamento, se acaso o mesmo for considerado válido;

21. A vida familiar do Autor tem vindo a degradar-se permanentemente;

22. A entrega da parcela ao Autor não lesa nenhum direito constituído a favor da Ré Joana;

23. Tal como não lesa nenhum direito constituído a favor do Estado, que vendeu a totalidade da fracção autónoma ao Autor;

Concluiu como no petítório.

O Tribunal "a quo" emitiu despacho de citação para Audiência Preparatória, isto no dia 18 de Agosto de 2009, conforme (fls. 62), sendo que em sede de audiência não foi possível a conciliação das partes porque mantiveram-se irredutíveis nas suas posições versadas nos seus articulados (fls. 68 a 69 e verso).



Remetidos os autos ao Ministério Público, este emitiu o seguinte parecer:

“Vi os autos, nos termos do art. 68º do CPC e promovemos a sua normal tramitação até ao final” (fls. 85 e verso)”. 237

O Tribunal “a quo” veio designar o dia 23 de Setembro de 2010, às 9 horas, para a realização de uma inspecção judicial nos termos do art. 612º do CPC (fls. 86).

Lavrou-se a Acta de Inspecção Judicial, aos 23 de Setembro de 2010 (fls. 96).

O Autor a (fls. 109) juntou documento, alegando que o Relatório elaborado pelos peritos à fracção do imóvel é uma inverdade, uma vez que não é possível fazer-se a desanexação de uma fracção de um imóvel, por se tratar de um bem indivisível.

A Ré juntou documentos a (fls. 115 a 117).


O Tribunal “a quo” proferiu a sentença, a (fls. 138 a 140), julgou a Acção parcialmente procedente, e em consequência reconheceu o Autor como legítimo proprietário do imóvel objecto da lide em toda a sua extensão, incluindo a parte ocupada pelas Rés.

Improcedendo o pedido de entrega imediata do imóvel, absolvendo as Rés do mesmo, assim como o pagamento de honorários.

Condenou as Rés no máximo de Procuradoria.

Custas pelas Rés.

Inconformada com a decisão, veio a Ré, [REDACTED], dela interpor Recurso de Apelação com efeitos suspensivos, nos termos dos arts. 685º, 691º e 692º, todos do CPC a (fls. 149).



O Tribunal "a quo" admitiu o recurso como de Apelação, com subida imediata nos próprios autos com efeito suspensivo a (fls. 151).

De igual forma, veio o Ministério Público interpor Recurso de Apelação com subida imediata e nos próprios autos e com efeito suspensivo a (fls. 160).

O Tribunal "a quo", admitiu o recurso como de Apelação, com subida imediata nos próprios autos com efeito suspensivo a (fls. 161).

O Autor requereu a emissão de uma Certidão de Sentença com data de trânsito julgado, ao que o Tribunal "a quo" indeferiu o requerido a (fls. 162 a 163).

Notificada da admissão do Recurso a Autora/Apelante juntou aos autos as Alegações a (fls. 209 a 226), e formulou as seguintes conclusões:

- A) Nos termos e para os efeitos do disposto no art. 684º, nº 3 do CPC, o único e exclusivo objecto do presente recurso é o facto de ter sido reconhecido ao Apelado a propriedade da totalidade do imóvel em causa, isto é, atingindo a parte respeitante à Apelante.
- B) Consequentemente, fica fora deste recurso a questão relacionada com a compra da fracção autónoma ocupada pelo Apelado, assim como a absolvição da Apelante quanto à questão de o Apelado não ter direito de ver restituída a fracção autónoma ocupada pela Apelante.
- C) Na fundamentação de facto, a douta sentença dá como provado que aquando da compra e venda feita a favor do Apelado, o apartamento já era constituído por duas fracções autónomas; dá também como provado que o Autor comprou a totalidade do apartamento, e não apenas a parte dele; assim como ficou provado que a Apelante celebrou contrato de arrendamento com a Secretaria de Estado da Habitação aos 20 de Janeiro de 1997".
- D) Por exclusiva iniciativa do Meritíssimo Juiz da causa, foi realizada a inspecção judicial ao imóvel em litígio, tendo sido ordenado que se

[Handwritten signature]

238

fizesse e presentasse parecer técnico por parte dos técnicos quer da Comissão Nacional para Venda do Património Habitacional do Estado (CNVPHE), quer da Habitação Provincial de Habitação de Luanda (DPHL) que comparecem e acompanharam a diligência.

E) No cumprimento da ordem judicial, os referidos técnicos apresentaram o seu parecer (fls. 98 dos autos), no qual esclareceram expressamente que "No entanto, não sabendo precisar desde quando, actualmente, o apartamento E encontra-se dividido em dois. O E esquerdo e o E direito". Segundo verificado, em 1992 já existia tal divisão; sendo que um é habitado pelo Sr. [redacted], composto por um quarto, uma sala, um WC, e uma cozinha. O outro habitado pela Sra. J. [redacted], composto por um quarto, uma sala, um WC e uma cozinha; Duas buscas efectuadas no arquivo da HPH verificamos que a Sra. J. [redacted] titula o contrato de arrendamento n.º 81.847, datado de 2 de Janeiro de 1997 (doc. 2), que sucedeu na posição contratual a Sra. Isabel Natividade Kupessala (doc. 3); Relativamente ao Sr. [redacted], compulsado o arquivo da DPH, nada verificámos sobre o mesmo. No entanto, segundo consta do processo, o mesmo adquiriu, ao abrigo da Lei n.º 19/91, de 25 de Maio, "fracção" que habita; Assim fica claro que embora a fracção E/5º andar, encontrar-se registada como una e indivisível, mas de facto existe uma desanexação que é anterior à ocupação, regularização jurídica e até compra dos actuais moradores"

F) Ora, resguardado o devido e merecido respeito, na sua decisão, o tribunal "a quo" desconsiderou por completo o relatório dos peritos, que na representação do Estado, proprietário originário das fracções, clarificam-se que à data da compra e venda, a realidade do imóvel em causa (apartamento) era completamente outra.

G) Ficou provado nos autos que o Estado há vários anos que passou a tratar aquela realidade como duas fracções autónomas, completamente livres e independentes uma da outra, com contratos de arrendamento diferenciados e gerando rendas distintas.

- H) Esta realidade não pode ser ignorada, sob pena de se obter uma justiça meramente legal-formal, mas injusta de todo, pois coloca em causa a certeza e a segurança de qualquer cidadão na nossa sociedade conserva quando se trata de arrendamento do património habitacional do Estado, o que representará uma inconstitucionalidade, por violação do art. 23º e 85º, ambos da Constituição da República, inconstitucionalidade que expressamente se requiere V. Exas, conheçam.
- I) A douta sentença, ficando-se pelo formalismo legal do registo, desconsiderou por completo a prova pericial, que se fosse considerada, como impõe o art. 659º, n.º 2 do CPC, teria levado a uma ampliação da matéria de facto, o que implicaria, certamente, uma decisão diversa.
- J) Com efeito, considerando a prova pericial dos autos, obtida por iniciativa do próprio tribunal, devia constar da matéria de facto que “à data da compra e venda da fracção ocupada pelo Autor, o apartamento E encontrava-se dividido em dois. O E esquerdo e E direito, e que o Autor sempre ocupou a fracção E esquerdo”. Mas deveria ser considerado como provado, que à data da compra e venda realizada a favor do Autor, este conhecia a situação da transformação do apartamento de duas fracções autónomas.
- K) A ser dado como provado, porque devido, os factos atrás referidos, a conclusão teria de ser a de que o Autor, ao efectuar a compra e venda, tinha a plena consciência de que estava a adquirir a fracção que ocupava e não, também, aquela que é ocupada pela Ré.
- L) Assim sendo, numa situação concreta como é a matéria dos autos, em que cada uma das famílias ocupava uma fracção verdadeiramente autónoma da outra, mediante contratos de arrendamento do mesmo proprietário (Estado), a venda só poderia ter por objecto a fracção ocupada pelo Apelado, que não tinha sequer qualquer direito de expectativa quanto à totalidade das duas fracções. Da forma como

decidiu, ignorando a realidade material decorrente da prova, incluindo a pericial dos autos, o tribunal "a quo" optou pelo formalismo da lei, em detrimento da lei da Justiça.

- M) A douta sentença peca por omitir o dever de exame crítico das provas que lhe compete conhecer, no que resultou numa decisão que atribui ao Autor, direitos para além dos que na verdade tem.
- N) A douta sentença peca também na análise e interpretação da matéria de direito e a sua respectiva integração e aplicação.
- O) Com efeito, a douta sentença, depois de sustentar que nos termos legais "as fracções de um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal (...), e que "Só podem ser objecto de propriedade horizontal, as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou da via pública (...)", optou por decidir atribuir ao Apelado a propriedade das duas fracções autónomas.
- P) Ora esta interpretação restritiva da lei é errada, pois se a douta sentença conclui que o imóvel em litígio constitui de facto uma fracção autónoma em regime de propriedade horizontal, tal tem de pretender dizer que o Autor apenas e só deveria/poderia comprar a fracção ocupada por ele e não, também a fracção ocupada pela Ré.
- Q) Com efeito, não é verdade que, uma vez constituída a propriedade horizontal, a realidade passa a ser imutável, pois o que revela para efeitos de poder haver uma autonomização é a circunstância de a fracção poder ganhar autonomia jurídica, isto é, saber se a mesma comporta a previsão legal indicado na douta sentença, mormente (i) constituírem unidades independentes, (ii) sejam distintas e isoladas entre si, (iii) com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

- R) Ora, está provado nos autos (fls. 56 e 98) que a fracção E esquerdo, compõe-se de um quarto, uma sala, um WC e uma cozinha, e que a fracção E direito é composto por um quarto, uma sala, um WC e uma cozinha.

- S) Está provado nos autos que as duas fracções estão totalmente isoladas e independentes uma da outra, tendo cada uma delas saída autónoma e independente para o corredor/galeria, isto é, para uma parte comum do prédio.

- T) Cada uma das fracções representa uma unidade familiar diferente, com todos os compartimentos necessários (sala, quarto, WC e cozinha), pelo que não faz sentido afirmar-se que a divisão ocorrida descaracterizada a estrutura funcional.

- U) A única questão pendente (e o Autor jamais ignorou tal facto) é a regularização das duas fracções do ponto de vista da formalização dessa autonomia, tal como é afirmado no relatório dos peritos indicados pelo tribunal. Em consequência, uma correcta interpretação da matéria de direito determinaria que a formalização jurídica da material autonomia das fracções era a resolver a posteriori, o que nunca poderia afectar o direito das partes sobre cada uma das fracções, razão pela qual, também neste ponto, deve a douda sentença ser alterada.

- V) A Apelante considera que a douda sentença viola, entre outras, as normas do art. 659º, n.º 2 assim como do art. 568, n.º 2, última parte, por remissão do art. 615º, todos do CPC.

Terminou pedindo, que seja dado provimento ao presente Recurso, e consequentemente a revogação da sentença recorrida, e a mesma substituída por outra que, apesar de reconhecer a propriedade do Apelado sobre a fracção autónoma que sempre ocupou (Apartamento E Esquerdo), absolva a Apelante

do pedido de obrigação de ver reconhecida propriedade do Apelado sobre a fracção por aquela ocupada (Apartamento E Direito).

Os autos foram remetidos ao Supremo a (fls. 225).

O Mº Pº não apresentou Alegações no Recurso interposto bem como não contra-alegou.

Correram os vistos legais.

Tudo visto cumpre apreciar e decidir.

II) OBJECTO DO RECURSO

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 (art.º 660, n.º 2; 664º, 668, n.º 1 al. d, 684º, n.º 3 e 691, n.º 1 e n.º 3, todos do CPC), emergem como questões a apreciar:

- 1. O tribunal “a quo” violou ou não o art. 659º e, consequentemente é ou não a Decisão nula nos termos da al. d) do nº1 do art. 668º do CPC.**

III) FUNDAMENTAÇÃO

Da decisão recorrida, resultam provados os seguintes factos:

- a) O Autor adquiriu ao Estado por escritura pública, celebrada aos 30 de Março de 2001, um imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Luanda com o número 34.574, a . 51 do livro B – noventa e três situado em Luanda, na Rua 1º Congresso do MPLA, nº 19, com a

seguinte identificação: "Quinto andar Letra E, apartamento constituído por uma sala comum, dois quartos, um hall, um quarto de banho, uma cozinha, uma dispensa, uma lavandaria e duas varandas. Tem a área de noventa e seis metros quadrados (por documentos fls. 12 – 15 e fls. 125 – 133);

- b) O apartamento está inscrito na Matriz Predial do 1º Bairro Fiscal de Luanda sob o artigo n.º 3826 (por documento fls. 11);
- c) Antes de o ter comprado, na altura em que o Autor celebrou o contrato de arrendamento com a Direcção Provincial da Habitação, reparou que o mesmo estava dividido em dois apartamentos, com as seguintes configurações: O primeiro contendo o espaço ocupado pelos dois quartos e casa de banho, tendo sido inventada uma cozinha que veio a ser a parte ocupada pelo Autor, e o segundo, contendo uma sala a cozinha e a lavandaria que veio a ser ocupado pela 1ª Ré (por acordo);
- d) O Autor comprou a totalidade do apartamento, e não apenas a parte dele (por documentos fls. 12 – 15 e fls. 125 – 133);
- e) A Ré celebrou contrato de arrendamento com a Secretaria de Estado de Habitação aos 20 de Janeiro de 1997 (provado por documentos fls. 30, 31,99,100 e 101);
- f) A 1ª Ré arrendou o apartamento à 2ª Ré, recusando reconhecer o direito de propriedade do Autor sobre o imóvel (por acordo);
- g) A Ré há mais de três anos que não habita na residência, estando a mesma ocupada por um Senhor de nome José António Janota Júnior, que alega estar a tomar conta da casa a mando da 1ª Ré (por acordo).

APRECIANDO,

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

- 2. O tribunal "a quo" violou ou não o art. 659º e, consequentemente é ou não a decisão nula nos termos da al. d) do nº1 do art. 668º do CPC.**

264

A Apelante alegou a (fls. 220 a 221), que a douta sentença, ficando-se pelo formalismo legal do registo, desconsiderou por completo a prova pericial, que se fosse considerada, como impõe o art. 659º, n.º 2 do CPC, teria levado a uma ampliação da matéria de facto, o que implicaria, certamente, uma decisão diversa. Concluiu, ainda a Apelante que o tribunal "a quo" violou a douta Sentença por falta de fundamentação quanto à decisão da matéria de facto, porquanto o Tribunal recorrido se limitou a enunciar quais os factos que, no seu entender, ficaram provados, tendo em consideração a prova documental, tanto aquela produzida pelo Autor como pela Ré, e as demais requisitadas pelo tribunal no âmbito do seu poder inquisitório.

Assistirá razão à Apelante?


Vejamos:

Dispõe o nº2 do art. 659º do CPC " (...) Ao Relatório seguem-se os fundamentos e a decisão. O Juiz tomará em consideração os factos admitidos por acordo, provados por documento ou por confissão reduzidos a escrito e os que o Tribunal (...) deu como provados; Fará o exame crítico das provas de que lhe compete conhecer e estabelecerá os factos que considera provados; depois interpretará os factos, concluindo pela decisão final.

Ora,

Da decisão recorrida observa-se que o Tribunal deu como provado uma série de factos, (cfr. factos provados), ignorando, inteiramente o resultado da Inspeção por si presidido (vide fls. 94 e 94 e verso), depois de atender o pedido requerido pelo Autor e, solicitando os Docs. a fls. 130 a 136 que aqui se reproduz para todos os efeitos legais.

Dito de outro modo, refere a Apelante que o Tribunal "a quo" não se pronunciou sobre questão a que deve pronunciar-se (...).



As nulidades, consubstanciam-se em quaisquer desvios do formalismo processual seguido face ao formalismo processual prescrito na lei, e a que esta faça corresponder – embora não de modo expresso – uma invalidade mais ou menos extensa de actos processuais» (Manuel de Andrade, Noções Elem. de Proc. Civil, 1956, pág.156).

Sendo que estes desvios de carácter formal podem assumir, tendo em atenção ao disposto pelo art. 193º e ss. do CPC, um do três tipos – prática de um acto proibido, omissão de um acto prescrito na lei, e, por último, realização de um acto imposto ou permitido por lei, mas sem o formalismo requerido (cf. Antunes Varela, Manual Proc. Civil, 1984, pág. 373).

Dispõe a lei no artigo 688º do CPC sob a epígrafe “Causas de Nulidade da Sentença que, 1. É nula sentença:

(...)

(...)

(...)

d) Quando o Juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

Quer isso dizer que a nulidade da decisão por omissão de pronúncia dá-se quando se omite a pronúncia das questões suscitadas pelas partes (o nº 2 do art. 660º, do CPC), e cujo julgamento de uma não prejudique o conhecimento das restantes, (Marco Carvalho Gonçalves, Dicionário Jurisprudencial de Processo Civil, Vol. IV, I.O, Coimbra Editora, pág.942).

Deste modo, a nulidade prevista na primeira parte da al. d) do nº1 deste art. 668º do CPC, está directamente vinculada ao comando fixado no nº 2 do art. 660º do CPC, 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».

Alberto dos Reis, Código Processo Civil Anotado, 5º-54, defende : «... 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, não comete tal nulidade a sentença que não trata 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*).

Considerando que Acção incidia sobre a violação de um Direito de Propriedade consequente pedido de reconhecimento do referido direito e entrega imediata da coisa livre de quaisquer ónus ou encargos (...), dentro desse entendimento, observa-se na parte decisória que o Tribunal "a quo" "reconheceu o referido direito do Autor (como sendo o legítimo proprietário do imóvel objecto da lide (...), depois e, em sentido oposto ao reconhecimento, "improcedeu o pedido de entrega imediata do imóvel, absolvendo as Rés do pedido", sustentando que o Autor adquiriu um Direito de propriedade onerado. (...) que o Autor apesar de alegar não pediu a declaração de nulidade ou invalidade do contrato de arrendamento celebrado entre o Estado e a Ré sobre a parte do imóvel da lide. Ora,

Da Pi resulta claro que o A. alega que habita no apartamento há oito (8) anos; Que antes de o ter comprado celebrou um contrato de arrendamento com a

Direcção provincial de Luanda, reparou que o mesmo estava anarquicamente “dividido em dois apartamentos”. Que comprou a totalidade do apartamento.

O Representante do Mº Pº contestou sustentando que a fracção autónoma foi, materialmente, desanexada visto que sobre a mesma foi celebrado dois contratos de arrendamento, uma parte a favor do Autor e a outra a favor da Ré Joana Constantino. (...) Que de acordo com a Lei da venda do património Habitacional do Estado, o arrendatário tem preferência na compra do imóvel e só pode adquirir o imóvel de que é inquilino, (vide art. 5º nº3 da Lei nº 19/91, de 25 de Maio). Que tendo o Autor comprado a fracção autónoma acima referida este só adquiriu ou deveria adquirir a parte de que era arrendatário.

Do Relatório que resultou da inspecção “concluiu que a fracção autónoma objecto do litígio, encontra-se, originalmente inscrita (vide dados a fls. 98 que aqui se reproduz para todos os efeitos legais) (...) confiscado pelo Estado, (vide DR. Nº 36, I série, de 30 de Dezembro de 1989, tendo a seguinte composição:

“Quinto andar, letra E, constituído por Sala comum, dois quartos, um hall, um quarto de banho, uma cozinha, uma despensa, uma lavandaria e duas varandas. No entanto, não sabendo precisar desde quando, actualmente, o apartamento registado com a letra E encontra-se dividido em dois. O E esquerdo e o E direito. Que em 1992 já existia tal divisão.

(...) Das buscas efectuadas no arquivo do DPH verificamos que a Senhora J. [REDACTED] titula o Contrato de Arrendamento nº 81.847, datado de 20 de Janeiro de 1997, que sucedeu na posição contratual a Senhora I. [REDACTED] a. Relativamente ao senhor [REDACTED] de [REDACTED], compulsado o arquivo da DPH nada verificamos sobre o mesmo, no entanto adquiriu o imóvel ao abrigo da Lei nº 19/91, de 25 de Maio. Assim fica claro que embora a fracção do 5º andar encontrar-se registada como una e indivisível, mas de facto existe uma desanexação que é anterior à ocupação, regularização jurídica e até compra dos actuais moradores.”

Da Decisão ora recorrida resulta claro a omissão de pronúncia sobre factos relevantes à boa decisão, quais sejam: i) Qual dos dois inquilinos tem/tinha o direito de preferência; ii) Qual a consequência que advém da aquisição de um Direito de Propriedade sobre um bem onerado.

O Tribunal "a quo" limitou-se a indeferir o pedido de desanexação formal para que se conformasse com a desanexação material verificada, antes da ocupação do referido imóvel e por ambos (Autor e Ré). Refere, ainda que "mostra-se, sobremaneira reprovável os actos praticados pela Direcção Provincial de Habitação – devendo os seus agentes serem responsabilizados – porquanto o litígio em apreço só existe por acção e/ou omissão da mesma. (...) constatando-se que, primeiramente arrendou o imóvel à Ré e em data posterior vendeu ao Autor, o contrato de arrendamento da Ré mantém válido, sucedendo o adquirente – Autor nos Direitos e obrigações como Senhorio na posição antes ocupada pelo Estado nos termos do art. 1057º do CC, uma vez que entre nós, vigora a regra segundo a qual *emptio non tollit locatum*."


Sendo certo que, desconsiderou toda a prova obtida pelo peritos, in Inspeção Judicial, requerido pelo próprio Tribunal.

Ora,

A prova obtida mediante Inspeção Judicial tem por fim a percepção de factos por meio de peritos, quando sejam necessários conhecimentos especiais que os julgadores não possuem (...)

A valoração da prova tem de assentar em critérios mais profundos, científicos e objectiváveis, sendo que é apreciada livremente pelo tribunal (arts. 338.º e 389º ambos do CC).

Com efeito, deverá o juiz proceder à análise de cada um dos laudos de acordo com os critérios objectivos enunciados de modo que o laudo prevalecente será o que obtiver melhor resultado nessa análise individual, feito critério a critério.



A análise crítica que o Tribunal "a quo" faz do laudo servirá para adquirir um convencimento sobre o seu resultado, assumindo ou não as conclusões do laudo, das quais extrairá as máximas da experiência necessárias para a apreciação dos factos relevantes.

O juiz valora as máximas de experiência especializadas trazidas pelo perito aplicando máximas de experiência comuns para o que não são necessários conhecimentos especializados mas apenas capacidade crítica de entendimento e apreciação.

Ora,

Em causa está a Reivindicação do Direito de Propriedade do imóvel sito na Rua 1.º Congresso do MPLA, n.º 19, 5.º Andar, Letra E, Apartamento constituído por uma sala comum, 2 quartos, um hall, um quarto de banho, uma cozinha, uma dispensa, uma lavandaria e 2 varandas, com uma área total de 96,50 quadrados;

O Direito de Propriedade caracteriza-se como um direito real de gozo, no qual o seu titular, proprietário, goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites impostos por lei.

Analisando os autos, segundo o Relatório da Prova Pericial (a fls. 98 e 99), "os peritos não souberam precisar desde quando o Apartamento E, 5.º Andar, n.º 19, da Rua 1.º Congresso do MPLA, objecto este de litígio, encontra-se dividido em dois, o E esquerdo e o E direito, que segundo verificado, em 1992 já existia tal divisão".

Das buscas efectuadas pelos peritos, constatou-se que a Senhora Joana Constantino, Ré no processo, é titular do contrato de arrendamento n.º 81.847, datado de 20 de Janeiro de 1997, e que relativamente ao Autor, Nélson Barros nada se verificou, apenas consta no processo que o mesmo adquiriu, ao abrigo na Lei n.º 19/91, de 25 de Maio, a fracção que habita, ou seja, o apartamento E esquerdo.

364

Conclui o laudo dos peritos, que a fracção E do 5º andar, embora registada como una e indivisível, já existia uma desanexação anterior à ocupação e compra do apartamento dos actuais moradores.

A causa de pedir desta acção é complexa, compreendendo tanto o acto ou facto jurídico de que deriva o direito de propriedade do Autor, como a ocupação abusiva do imóvel pela Ré.

Por outro lado, são dois os pedidos que integram e caracterizam a reivindicação:

- O pedido de reconhecimento do direito de propriedade ("pronuntiatio") e;
- O de restituição da coisa ("condemnatio") (Cf. Pires de Lima e Antunes Varela in "Código Civil Anotado", III Vol., pág. 113).

No mesmo sentido afirma Carvalho Fernandes (in "Lições de Direitos Reais", 2ª edição, pág. 252) que, relativamente à conformação do pedido a dirigir ao tribunal, pode dizer-se que há um principal e outro secundário. O principal é o do reconhecimento da titularidade do direito, porquanto a condenação da Ré na restituição constitui, na própria letra da lei, uma consequência da procedência daquele pedido.

Em bom rigor, a Recorrente está a impugnar a matéria de facto dada como provada pelo Tribunal "a quo", afirmando nas suas conclusões que a (fls. 219) "desconsiderou por completo o relatório dos peritos, que, na representação do Estado, proprietário originário das fracções, clarificam que à data da compra e venda, a realidade do imóvel em causa (apartamento) era completamente outra".

De qualquer modo, há que não esquecer que continua a vigorar o sistema da livre apreciação da prova conforme resulta do artº 655º, do CPC, o qual dispõe que "o tribunal colectivo aprecia livremente as provas, decidindo os juízes segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto", pelo que a convicção

Ora, nenhum facto decorre dos autos que permita concluir ser o Autor titular de qualquer direito que legitime a recusa de restituição da fracção por si ocupada.

Esses factos são suficientes para se concluir que, efectivamente o Tribunal "a quo" não conheceu de questões que "(...) devesse apreciar", violando dessa forma a disposição contida na al. d) do nº1 do art. 668º e nº2 do 660º, ambos do CPC.


Face ao exposto procedem os argumentos trazidos pela ora Recorrente neste ponto, declarando-se nula a Decisão recorrida.

Pelo que torna-se despiciendo a apreciação da segunda questão objecto do presente Recurso.

Contudo não deixará de conhecer a Apelação nos termos do art. 715º do CPC.

Dos Autos resultam provados os seguintes factos:

- A) O A adquiriu ao Estado por Escritura Pública, celebrada aos 30 de Março de 2001, um imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Luanda com o número 34.574, a . 51 do livro B – noventa e três situado em Luanda, na Rua 1º Congresso do MPLA, nº 19, com a seguinte identificação: "Quinto andar Letra E, apartamento constituído por uma sala comum, dois quartos, um hall, um quarto de banho, uma cozinha, uma dispensa, uma lavandaria e duas varandas. Tem a área de noventa e seis metros quadrados (por documentos fls. 12 – 15 e fls. 125 – 133);
- B) O apartamento está inscrito na Matriz Predial do 1º Bairro Fiscal de Luanda sob o artigo n.º 3826 (por documento fls. 11);
- C) O Autor afirma no seu articulado 5º que " Antes de o ter comprado, na altura em que o Autor celebrou o contrato de Arrendamento com a



Direcção Provincial da Habitação, adiante DPH, reparou que o mesmo estava anarquicamente “dividido em dois apartamentos”, com as seguintes configurações: (vide fls. 3).

- D) O Autor não juntou o Contrato de Arrendamento referido no articulado 5º, limitando-se à junção da cópia de Contrato de Fornecimento de Água, datado de 7 de Maio de 1998, de Fornecimento de Luz, datado de 12 de Dezembro de 1999, Contrato de Assinatura de Serviço Telefónico de 27 de Outubro de 2000, (vide fls. 16 a 19).
- E) O Autor alega no articulado 4º que “ habita no referido apartamento há 8 anos,”; ou seja em 2005, altura em que intentou a presente Acção de Reivindicação de Propriedade, já habitava no referido imóvel há 8 anos.
- F) Está provado, portanto, que o Autor intentou a presente Acção de Reivindicação de Propriedade - em 2005.
- G) Adquiriu o Imóvel em 30 de Março de 2001.
- H) Está provado que terá celebrado o Contrato de Arrendamento com a DPH, por volta em finais do ano de 1997.
- I) O Autor comprou a totalidade do apartamento, e não apenas a parte que ocupara mediante Contrato de Arrendamento (por documentos fls. 12 – 15 e fls. 125 – 133).
- J) A Ré celebrou contrato de arrendamento com a Secretaria de Estado de Habitação aos 20 de Janeiro de 1997 (provado por documentos fls. 30, 31,99,100 e 101).
- K) Realizada a Inspeção Judicial – (vide Relatório a fls. 98 a 99) – Ficou provado que os imóveis em litígio estão, materialmente, desanexado um do outro – que tal desanexação é anterior à ocupação, tanto do A. como da Ré Joana Almeida Constantino, (vide fls. 100).

266

Eis os factos que merecem toda a nossa atenção com vista a realização da justiça.

O Autor intentou a Acção de Reivindicação de Propriedade, alegando ser o legítimo proprietário do imóvel acima descrito.

Nos termos de que nos é imposto no art. 1311.º do CC, incumbe à este, demonstrar que tem o Direito de Propriedade sobre a coisa reivindicada e que esse direito se encontra na posse ou detenção da Ré. E é tudo quanto basta para que a entrega da coisa se faça ao reivindicante. (Cf. Pires de Lima e Antunes Varela in "Código Civil Anotado", III Vol., pág. 112). Dito de outro modo: a procedência da Acção de Reivindicação do Direito de Propriedade o Autor está sujeito à **demonstração cumulativa** de **três requisitos**, a saber: (i) Ser titular do Direito real de gozo invocado, ii) Ter o Réu a coisa em seu poder como possuidor ou detentor, iii) não provar o Réu ser titular de um Direito que lhe permita ter a coisa consigo. Esse requisitos resultam, igualmente da lei, (vide artigos 1305º e ss do CC.

Inequivocamente está provado que não estão reunidos os requisitos legais para que a presente acção proceda, designadamente, " não provar o Réu ser titular de um Direito que lhe permita ter a coisa consigo.


A Ré Joana provou ser detentora do bem, parte do Direito de Propriedade reivindicado pelo Autor "comprou" uma parte do imóvel que não "lhe pertence".

Dispõe o artigo 1305º do CC que o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de Uso, Fruição e disposições das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela imposta.

O Direito de Propriedade adquirido por Contrato, art. 1316º do CC.

Ora, mas afinal que imóvel o Autor adquiriu e, qual o meio de aquisição?

Alega o autor antes de adquirir o imóvel celebrara Contrato de arrendamento com a DPH. Não juntou o referido contrato – mas tudo indica, até prova que



não fez, que o seu contrato de arrendamento é posterior ao da Ré – que foi celebrado no dia 20 de Janeiro de 1997.

O Autor conformou-se com as divisões arrendada – já era, materialmente, autónoma da parte arrendada pela Ré.



E o facto de a Matriz Predial indicar outras divisões só prova que o Autor adquiriu parte do imóvel que não lhe pertencia, posto que, não pode ter o Uso, Fruição e Disposição da coisa por não lhe pertencer.

Ademais há que pôr de lado a fundamentação jurídica- dogmática por não atender o contexto em que terá sido, materialmente desanexado o imóvel, torna-se em apartamento E Direito e Apartamento E Esquerdo, tal como se conformou ao celebrar o contrato de Arrendamento.

O Autor ganhou o Direito de adquirir a parte por si, arrendada e, a Ré, se quiser, adquirirá a parte por si, arrendada e, só dessa forma pode o Direito conferir validade à dinâmica social – é um único meio justo que avalizará a justiça do fim, tal como afirma RANDBRUCH (Cfr. DIGESTA, A. Castanheira Neves, Vol. I – Escritos acerca do Direito, do Pensamento Jurídico, da sua Metodologia e Outros, Coimbra Editora, 2010, pág. 59.

Outrossim, merece atenção o facto de, apercebendo-se que o imóvel estava “anarquicamente dividido” porque razão o arrendou? Pergunta-se.

De resto, acompanhamos o M^oP^o que com legitimidade requereu a desanexação formal, (vide fls. 46 e 47) nos termos do n^o3 do artigo 5^o da Lei n^o19/91, de 25 de Maio.

Face ao exposto, declara-se nula aquisição feita pelo Autor, não se lhe reconhecendo o Direito de Propriedade, relativamente à fracção objecto de contrato de Arrendamento entre a Direcção Provincial de Luanda e a Ré, 


IV) Decisão

Requerer e fundamentar a com
o juru de 1º delecto do
Câmara em de. Invenção a
Alunho e, em consequência...

- a) Declara nula a Decisão
- Alconada.
- b) Abre-se a de' do Reducao;
- c) deu lugar.

Luanda 09 de Maio de
2015