REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO LUBANGO
CÂMARA DO CÍVEL, ADMINISTRATIVO, FISCAL E ADUANEIRO

ACÓRDÃO

Processo n.º: 007/2023
Relator: Desembargador Domingos Astrigildo Nahanga
Data do acórdão: 09 de Maio de 2024
Votação: Unanimidade
Meio processual: Apelação
Decisão: Negado provimento ao recurso e confirmada a decisão recorrida na parte impugnada.
Descritores: Contrato de concessão de direito de superfície, parcelas de terrenos n.º 1550, 1552, 1553 e 1592.
Sumário do acórdão

I. Se as tecnologias têm vindo a revolucionar o *modus operandi* em todas as áreas de trabalho, dado aos benefícios a elas associadas, tendo inclusive tais feitos já aproveitados em outros hemisférios jurídicos, quanto às decisões judiciárias, com a devida adequação legal; todavia, não sendo por ora o caso do judiciário angolano; mantém-se o comando da norma quanto aos requisitos externos das decisões, sem qualquer alteração.

II. Não estando manuscrito o dispositivo da sentença impugnada (fls. 108 a 113); verifica-se uma flagrante inobservância das normas processuais, a que continuamos a chamar atenção; não sendo, pois, de convocar para todos os efeitos, o direito comparado, quando existem normas expressas e positivadas no ordenamento jurídico angolano, sobre os requisitos exteriores das decisões.

III. O Apelante não é titular de nenhum direito, pelo menos, por via formal, que incida sobre o terreno, cuja posse é detida pela Apelada, mediante título de concessão e registo do respectivo direito na Conservatória Predial do Lubango, conforme certidões de fls. 8 a 21 dos autos. O que há por parte do Apelante é uma tentativa de defender um pseudodireito, só alicerçado no expediente administrativo de legalização, que o reivindicante não prova nos autos ter chegado a obter *de jure*.

IV. O despoletar do procedimento de legalização e sem concessão, sublinhe-se, só pode confirmar a não titulação do imóvel a seu favor, atendo-se ao facto de que se presume titular do direito, quem a seu favor esteja inscrito, conforme dispõe o artigo 8º do Código do Registo Predial (CRP).

V. A decisão cautelar à luz do artigo 386º do CPC, não sendo vinculativa, nem tendo condão de inviabilizar a pretensão na acção principal, dado o fundo perfunctório em que a mesma assenta; dela só pode aproveitar-se os efeitos imediatos da decisão, antes de decorridos os trinta dias, sem interposição da acção ou por outra razão prevista no artigo 382º do CPC.

* * *

Os Juízes da Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal e Aduaneiro do Tribunal da Relação do Lubango, acordam em nome do povo:

I. RELATÓRIO.

Na Sala do Cível e Administrativo do Tribunal de Comarca do Lubango, **CA**, solteira, natural da Samba, Província de Luanda e residente nesta cidade do Lubango, utente do telefone (…); intentou acção Declarativa de Condenação, sob Forma de Processo Ordinário contra:

XL, residente nesta cidade do Lubango, Bairro (…), casa s/n.º, com o terminal telefónico (…) e **incertos**; pedindo, que seja reconhecida a titularidade do direito da Autora sobre os prédios em causa, e; que sejam os réus condenados a indemnizar a Autora por todos os prejuízos, avaliados em 1.500.000,00 (Um Milhão e Quinhentos Mil Kwanzas), acrescidos de juros de mora a contar da citação; tendo para o efeito alegado em suma:

1- Que é titular das parcelas de terrenos n.º 1550, 1552, 1553 e 1592, inscritos na Conservatória do Registo Predial da Comarca da Huíla, conforme certidões em anexo; que advieram ao domínio da Autora em 2011, por contrato de concessão de direito de superfície celebrado com a Administração Municipal do Lubango;

2- Cada um dos terrenos tem uma área de 900m^2, situados no Bairro da (…), tendo o valor de mercado em AKZ 3.500.000,00 (Três Milhões e Quinhentos Mil Kwanzas), perfazendo um total de 17.500.000,00 (Dezassete Milhões e Quinhentos Mil Kwanzas); que foram objecto de apossamento por parte do Réu e outras quatro (4) pessoas não identificadas que alegam terem adquirido de XX;

3- Os Réus mantêm nos terrenos com uma edificação definitiva, para o Réu e outras precárias de chapa de zinco pertencentes aos Réus desconhecidos, estando nelas seus vigilantes.

Citado o Réu, a fls. 42, e o M.P.º em representação dos réus incertos (fls. 43), veio aquele deduzir oposição de fls. 44-48, por excepção de ilegitimidade passiva; nos seguintes termos:

1. Conforme reconhece a Autora no artigo 7º da PI, o Réu adquiriu de boa-fé o referido espaço do Sr. XA, em representação do legítimo proprietário Sr. XB; não estando estes na acção nem a Administração do Bairro, ocorrendo por isso a ilegitimidade passiva por falta de litisconsórcio.

2. Dos esclarecimentos feitos pelo Sr. XA, resulta que o espaço pertence ao Sr. XB e a Autora adquiriu tal espaço posteriormente a este, por simples declaração emitida no ano de 2007 pelo cidadão CC que era apenas um dos guardas do Sr. XB;

3. A Autora adquiriu o espaço de forma fraudulenta e de quem não tinha legitimidade para o efeito; não tendo por isso a Autora, qualquer direito ou fundamento para reivindicar o espaço em litígio, por tê-lo adquirido de um popular que não tinha qualquer legitimidade; pelo terreno em causa pertencer a titularidade do Sr. XB e legalmente representando pelo Sr. XA, na cedência ao Réu;

4. Quanto ao valor da acção, é grande a usura e nitidez dos seus contornos por parte da Autora, em que são apontados nos presentes autos sem explicação, a todos os Réus, como sujeitos a um regime de solidariedade, o que é censurável, por não se estar perante tal regime; se afigura pertinente e aceitável a impugnação do valor da acção, nos termos do art. 314.º, do CPC, oferecendo o Réu, o valor de AKZ 1.020.000,00 (Um Milhão e Vinte Mil Kwanzas); não se entendendo assim, requer o Réu, que o valor da acção seja fixado nos termos dos art. 317.º e 38.º, do CPC;

5. Por se mostrar manifestamente infundada a nomeação do perito para arbitramento por avaliação do valor do terreno rústico; e a indicação do perito para, por arbitramento se apurar o valor da presente acção;

Notificada a Autora do conteúdo vertido na contestação, replicou de fls. 71-77, e mantendo o peticionado na P.I. veio pedir a improcedência da excepção e impugnação do Réu, com excepção ao pedido referente a nomeação de perito para avaliação dos prédios ocupados.

Realizada a tentativa de conciliação foi proferida sentença (fls.108-113), dando-se parcialmente procedente a acção e condenando os Réus a reconhecerem o direito de superfície constituído a favor da Autora, sob a parcela de terreno objecto de litígio e a procederem a restituição da mesma, livre de ónus e encargos à Autora ou em alternativa, compensar, pelo valor do mercado, correspondente a cada parcela de terreno, que ocupam.

Notificadas as partes da sentença e não se conformando com o decidido, veio o Réu XL, interpor recurso de agravo, com efeito suspensivo a fls. 118; admitido por despacho de fls. 142/v, como sendo de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito suspensivo.

Entregues os autos a esta instância e feita a revisão, o recurso foi recebido nos termos do artigo 701.º do CPC, na espécie e regime de subida atribuídos.

Notificada a parte recorrente nos termos do artigo 705º nº 1 do CPC (fls. 154), veio esta juntar as alegações de fls. 205 a 209, que se resumem nas seguintes conclusões:

1. Que resultou provado que a 22.07.2008, a Administração Municipal do Lubango celebrou um contrato especial de concessão para a constituição do direito de superfície com o Sr. XB; este por sua vez, a 30.04.2013 passou uma procuração a favor do Sr. XA, a quem conferiu poderes para o representar junto de Instituições Públicas e Privadas;

2. Que por documento o Sr. XA, em representação de XB, cedeu ao Réu XL uma parcela de terreno localizada no Bairro Mapunda, a qual havia adquirido a Administração mediante contrato especial de concessão, tendo em 15.05.2015, o Administrador do Bairro da Mapunda, remetido à Administração Municipal do Lubango o processo de legalização da referida parcela de terreno, solicitado pelo Réu;

3. O recorrente depois da legalização da parcela de terreno, ergueu sua residência dentro dos marcos do referido terreno sobre o qual incide o direito de superfície, titulado pelo Sr. XB;

4. Tendo ficado apurado que a Autora adquiriu a referida parcela de terra num momento posterior à aquisição do Réu, não pode agora a Autora/Apelada, depois de o Réu ter erguido a sua residência, vir reivindicar tal parcela de terreno, até porque na ordem jurídica Angolana, a concessão de terrenos a pessoas singulares e colectivas, não é feita por simples declaração emitida por qualquer cidadão, existe forma própria;

5. Não corresponde a verdade a conclusão do Tribunal *a quo*, segundo a qual, o Réu XL e incertos, ergueram suas residências fora dos marcos da parcela de terreno sobre a qual incide o direito de superfície titulado pelo Sr. XB, porquanto os documentos passados pelo órgão competente mostram exactamente o contrário;

6. Não é somente o Réu XL que está nestas condições; com ele estão outras quatro (4) famílias no mesmo terreno, que juntos reclamam pela falha cometida pela Administração Municipal do Lubango;

7. O douto saneador-sentença n.º 0211/2020-A de 14.01.2021, que absolve o Réu e os incertos, reconhecendo a existência de um direito de superfície a favor do Réu é contraditório, pois que, o mesmo juiz da causa numa outra sentença sob o processo n.º 0073/2019-B de 14.06.2021, condenou o Réu e incertos no pedido formulado pela Autora/Apelada. Não se concebe o que o juiz da causa pretende fazer,

uma vez que, o espaço em litígio é o mesmo e as partes processuais são as mesmas;

8. O Tribunal *a quo* andou mal, porquanto manteve-se aquém da órbita dos princípios norteadores da Justiça, pelo que, não permitir o provimento do presente Recurso e com base nos fundamentos arrimados nas alegações do Apelante, estar-se-ia inequivocamente diante de uma ostensiva injustiça; Não há grandes dúvidas que o processo de aquisição do terreno por parte da Autora, foi viciado desde a base, razão pela qual, os actos subsequentes foram todos viciados.

Notificada a Apelada para contra-alegar, veio opôr-se (fls.216 a 221), em suma:

1. Que em representação do cidadão XB, o cidadão XA, cedeu por documento particular, ao Apelante, uma parcela de terreno localizado no Bairro da Mapunda;

2. Que tal cedência é legalmente inválida, porquanto, a compra e venda de bens imóveis só é válida se for celebrada por escritura pública, sendo nulo todo contrato celebrado por inobservância da forma estatuída por lei;

3. O pretenso contrato de concessão de direito de superfície entre XB e a AML, é também inválido, por exceder o limite máximo a qual a AML está autorizada a conceder, que é de 999 m^2, definido na lei de Terras e no Regulamento Geral de Terrenos, pois, o seu contrato faz referência a uma área de 58.860m^2;

4. Que por sua vez, a Apelada obteve a referida parcela de terreno na sua esfera jurídica por meio de celebração de cinco (5) contratos especiais de concessão, para a constituição do direito de superfície com AML;

5. Que a Apelada tem inscrito em seu nome, na Conservatória do Registo Predial, parcela de terreno em contenda, facto que a torna legítima

titular em causa. Assim, o Tribunal *a quo*, andou bem, em atribuir a Autora o que é seu por direito;

Seguiram-se os vistos legais nos termos dos números 1 e 2 do artigo 707º do CPC, tendo na ocasião o MºPº, promovido a improcedência do presente recurso, pelo facto de a Apelada ser a legítima proprietária do bem em causa (fls. 226 e 227).

II. OBJECTO DO RECURSO

Face as conclusões apresentadas pelo Apelante, que delimitam o objecto do recurso, para além das excepções de conhecimento oficioso, que decorrem do disposto nos artigos 660º nº 2, 664º, 684º nº 3 e 690 nº1, todos do Código de Processo Civil; emergem como questões a apreciar e decidir, em sede do presente recurso as seguintes:

1. *O Apelante é titular do direito de superfície sobre o imóvel em que construiu a sua residência?*

2. *Impõe-se a necessidade de anulação do registo de todos os documentos referentes às parcelas de terra da Apelada?*

3. *A propriedade sobre o terreno ocupado pelo Apelante e incertos foi a eles reconhecida em sentença anterior, transitada em julgado?*

*** * ***

III. FUNDAMENTOS DE FACTO

Do rol da matéria de facto, em que assenta a decisão recorrida extraímos como fundamentos os seguintes:

1. A autora tem a seu favor inscrito na Conservatória do Registo Predial 5 terrenos com os números 1550, 1551, 1552, 1553, 1592, cada um deles com uma área de 900m^2 (fls. 8 a 21);
2. Os 5 prédios ingressaram na esfera jurídica da Autora por meio de celebração de cinco (5) contratos especiais de concessão para constituição do direito de superfície, com a Administração Municipal do Lubango (fls.21 a 36);
3. Em 30.04.2013 mediante procuração, XB conferiu poderes a XA, para o representar junto de instituições públicas e privadas;
4. Por documento particular, XA cedeu a XL uma parcela de terreno com uma área de 1000 m^2, localizado no Bairro da Mapunda (51);

5. Em 22 de Julho de 2008, a Administração Municipal do Lubango celebrou um contrato especial de concessão para a constituição do direito de superfície a favor de XB de uma parcela de terreno com uma área de 58.860 m^2, localizado no Bairro da Mapunda, município do Lubango, Província da Huíla (fls.53 a 56);
6. Em 15 de Maio de 2015 o Administrador do Bairro da Mapunda remeteu a Administração Municipal do Lubango o processo de legalização de uma parcela de terreno, solicitada por XL;
7. A residência do Réu ocupa uma área 1.150,5 m^2 da parcela de 4.000 m^2 reclamada pela Autora (Relatório de inspecção-fls.96-97);
8. O terreno titulado por XB e as parcelas de terreno reclamadas pela Autora são adjacentes e não existe nenhuma sobreposição entre as mesmas;
9. A residência do Réu está no terreno da Autora e não no de XB (Relatório de inspecção).

* * *

IV. APRECIANDO

Questão prévia.

Denota-se nos autos um desvalor de aspectos, cuja relevância procedimental impõe a que nos debrucemos previamente:

-*Mecanografia do dispositivo da sentença*.

Os despachos, sentenças e acórdãos são exteriorizados sob uma determinada forma, sendo que o dispositivo deve ser manuscrito, tal como dispõe o número 1 do artigo 157º do CPC: "*Os relatórios e os fundamentos dos despachos, sentenças ou acórdãos podem ser dactilografados, mas a decisão tem de ser manuscrita pelo Juiz ou Relator*…"

Ao Juiz é incumbido a missão de intérprete e aplicador da lei e, nessa qualidade, impende-lhe na sua actuação observar a correcção, por força do número 2 do artigo 8.º do CC.

Sendo certo que as tecnologias têm vindo a revolucionar o *modus operandi* em todas as áreas de trabalho, dado aos benefícios a elas associadas, tendo inclusive tais feitos já aproveitados em outros hemisférios jurídicos, quanto às decisões judiciárias, com a devida adequação legal; todavia, não sendo por ora o caso do judiciário angolano; mantém-se o comando da norma quanto aos requisitos externos das decisões, sem qualquer alteração.

Ora, não estando manuscrito o dispositivo da sentença impugnada (fls. 108 a 113); verifica-se uma flagrante inobservância das normas processuais, a que continuamos a chamar atenção; não sendo, pois, de convocar para todos os efeitos, o direito comparado, quando existem normas expressas e positivadas no ordenamento jurídico angolano, sobre os requisitos exteriores das decisões.

- *Cumulação de comandos num único acto.*

No despacho de fls. 142/v para além de constar a admissão do recurso, verifica-se nele, de igual modo, a ordem de subida dos autos para o tribunal recorrido; o que configura um acumulado de actos.

Se os diferentes comandos reguladores de actos podem ser praticados em simultâneo, num único despacho; todavia, dependendo dos fins que visam, há que garantir o espaçamento temporal necessário para que se exerça devidamente o contraditório e/ou a prática de actos pelas partes, decorrente da posição que possam manifestar diante do autor dos mesmos; não havendo aqui lugar a economia processual, para que possam indistintamente ser cumulados comandos num único despacho, tal como foi no caso.

No mesmo despacho, ao admitir o recurso e mandar subir os autos com única notificação, quando o acto de admitir deve ser feito num momento anterior e diferente do despacho de subida dos autos, ficam as partes coartadas de poderem, em devido tempo reagir; ainda que seja só para usar da faculdade de alegar em primeira instância, precedida da consulta do processo. Este direito é cabível às partes, nos termos do artigo 699º do CPC; e só é exercitável em condições normais, após conhecimento do acto, que admite o recurso.

Os comandos, a notificar a admissão e ordenar a subida do recurso, não são compatíveis, quando inseridos no mesmo despacho, dependendo do tipo de recurso e aos efeitos daí advenientes. A não ser que, por hipótese, os efeitos do último comando estivessem deferidos no tempo, condicionados à observância do primeiro e de outros actos, o que ainda assim seria uma extravagância, pela simples razão de que, sendo uma apelação, as partes podem facultativamente consultar o processo e alegarem na 1ª instância ou, não sendo, devem alegar ali, por força do número 1 do artigo 743º do CPC. Esta irregularidade do procedimento não encontra amparo nem mesmo nos princípios da economia e celeridade processuais. Esta é uma observação que tem sido preterida por alguns julgadores, pelo que não é demais, nela insistir.

* * *

O problema que opõe as partes está relacionado a um terreno, sendo que cada uma delas reclama a titularidade do domínio sobre o mesmo, com a invocação de títulos diversos. O conflito reconduz-se aos direitos sobre imóveis, sendo que a disputa versa sobre direitos de superfície de uma das parcelas de terreno situado no Bairro da Mapunda, na cidade do Lubango, em que se ergueu a residência do Apelante, cujo regime, quanto a constituição, transmissão defesa e perda é o previsto nos termos conjugados dos artigos 1251º, 1302, 1311º, 1316º seg. do CC e 2º, 46º, 49.º, 58.º, 59.º, 61.º seg. da lei 09/04 de 9 de Novembro (Lei de terras).

O inconformismo do recorrente, motivador do presente recurso assenta no facto de considerar que a análise fáctica e os fundamentos de direito em que se ancora a parte da decisão impugnada, estão em dissonância com a justiça que se impõe a seu favor, no caso; sendo que no restante e a luz da decisão recorrida foi tácitamente aceite por força das disposições combinadas dos números 2 e 3 do artigo 681º e 684º nº 4 do CPC; razão porque esta instância não se pronunciará na parte aceite pela recorrente, em obediência ao disposto no artigo 661º, 668º aplicados por força do artigo 716º do mesmo Código.

Sendo este o momento para dissecar o problema substantivo trazido em recurso, importa responder às questões:

1. **O Apelante é titular do direito de superfície sobre o imóvel em que construiu a sua residência?**

A questão crucial não está em saber se ao Apelante foi cedido, de alguma forma, um terreno por um alegado procurador. O que importa é saber se, o terreno de que se alega ter sido cedido, coincide no espaço, tamanho e localização ao terreno titulado por XB, outorgante de poderes de representação, para daí se aferir se o conflito e a reivindicação do Apelante é razoavelmente justificada, para se revogar a decisão recorrida, tal como pretendido.

O Apelante veio invocar vícios no processo de aquisição do terreno por parte da Apelada, alegando ter esta se apossado de forma viciada.

Porém, atento ao que está carreado nos autos e para a justiça que se pretende ver alcançada na questão em causa, importa ater-se ao roteiro dos actos administrativos havidos, em que se alicerça a titularidade alegada por cada uma das partes, sobre o terreno em litígio:

a) ***Em relação ao Apelante***

i. Em 15 de Maio de 2015, a Administração do Bairro da Mapunda a pedido do Apelante emitiu uma nota sob número

63/LT/ABM/10.14.16.02 remetendo à Administração Municipal do Lubango o requerimento do Apelante e, no mesmo dia, emitiu um parecer com número 52, com assunto ***Legalização de uma parcela de terreno***, dando nota de que o *terreno nunca foi requerido, não tem conflitos e está localizado em zona urbanizada* (fls. 59 e 60) e;

ii. Em 21 de Maio de 2015 o Apelante subscreveu e deu entrada nos Serviços de Gestão e Desenvolvimento Urbano da Administração Municipal do Lubango, de um requerimento instruído com uma planta de localização e guia de pagamento pedindo a concessão de um terreno situado no Bairro da Mapunda, para edificação de uma moradia unifamiliar (fls. 61, 62, 63 e 64).

b) ***Em relação à Apelada***:

i. Em 04 e 24 de Março de 2011 a Administração Municipal do Lubango celebrou com a Apelada o contrato de concessão de 5 terrenos localizados no Bairro da Mapunda (fls. 22 a 36) e;

ii. Em 02 e 29 de Setembro de 2014 a Apelada efectuou o registo dos terrenos na Conservatória do Registo Predial da Comarca do Lubango, conforme certidões de fls.8 a 21.

Ora, nos autos não há qualquer Acto Administrativo subsequente praticado pelo Administrador Municipal do Lubango, que tivesse conferido posse mediante um título de concessão do terreno requerido pelo Apelante. Tudo que o reivindicante juntou aos autos foi o requerimento pedindo a concessão e nada mais. Não se veem quaisquer outros Actos Administrativos, donde se pudesse aferir a titularidade do espaço a favor do Apelante.

Do acervo documental constante nos autos não se retira literalmente o entendimento de que ao Apelante tivesse sido cedido o terreno em causa por XA; para além de que a Apelada já detinha a seu favor os títulos de concessão emitidos pela Administração Municipal do Lubango, em momentos diferentes, como se vê nos autos, através das concessões outorgadas.

O direito que o Apelante invoca sobre o terreno é tão só resultante de equivocado enquadramento do espaço ou, não sendo assim, do pressuposto errado de que o terreno adquirido foi titulado por XB; quando na verdade o mesmo espaço não corresponde nem na localização, nem na descrição do terreno deste.

Se o problema que opõe Apelante e Apelada é materialmente sobre o mesmo terreno, fazendo-se referência, inclusive, de que já há nele construções erguidas, porém:

a) O direito invocado pelo Apelante como sendo resultante da cedência de parte do terreno de XB, não incide sobre o terreno deste, ainda que se diga, que quem o alienou é seu procurador;

b) O direito reclamado sobre o espaço em litígio está materialmente localizado no terreno titulado pela Apelada; sendo que a alegada aquisição por parte do Apelante é fundada num equivocado poder de disposição do transmitente procurador, pelo facto de não resultar de nenhum poder especial conferido na procuração de fls. 52, em relação aquele terreno;

c) Na situação presente, a aquisição do terreno por parte de XL, mediante cedência do procurador do titular do espaço, não é demostrada nos autos, constando tão-só a declaração, que dá conta de a Empresa XA ter recebido de BB, um valor em Kz. 1.020.000,00 (Um Milhão e Vinte Mil Kwanzas), sem mencionar a fonte da obrigação da prestação e;

d) Não se pode extrair da declaração de entrega do valor em Kz. 1.020.000,00 (Um Milhão e Vinte Mil Kwanzas), como

> resultante do alegado negócio sobre o terreno a favor do Apelante, para além de que o receptor do montante monetário é uma pessoa colectiva, diferente do detentor de poderes de representação; ainda que a sua designação coincida em nome, com o procurador (fls. 65).

A transmissão definitiva de imóveis, para efeitos de titularidade de propriedade faz-se validamente mediante escritura pública, nos termos do artigo 875º ou alínea c) do artigo 1267º do CC. Aqui, não se pode falar de transmissão neste sentido, havendo documentos que atestam a pretensão do Apelante para a legalização do terreno detido pelo Apelante, situação que é contraposta, se não, por um título de propriedade, pelo menos, por um título de concessão, donde se afere a posse válida detida pela Apelada, sobre o imóvel.

Em momento algum, se verificou a legalização a favor do Apelante, pelo menos demostrada, por algum título de concessão. O que consta nos autos em fls. 59,60,61, 62, 63 e 64, é um conjunto de documentos nomeadamente: *ofício* da Administração do Bairro a remeter o requerimento do Apelante à Administração do Lubango, *parecer* da Administração do Bairro para efeitos de legalização, Modelo 06 e 16, *planta de localização* e *comprovativo do pagamento da taxa* à Administração Municipal.

Nenhures nos autos se surpreende qualquer título de concessão ou licença para construção no espaço reivindicado pelo Apelante, que indiciasse ter sido deferido o pedido de legalização a seu favor, nem a favor de outros demandados, que pudesse pôr em causa a posse titulada pela Apelada mediante certidões de registo predial, título de concessão e croqui de localização de fls. 8 a 37.

Se o espaço de que o Apelante refere ter adquirido do procurador não coincide com o terreno sob o qual supostamente se tem o poder de administração em nome de XB; há um vício na formação de vontade ou um suposto erro sobre o objecto do negócio, nos termos do artigo 251º do CC. Ademais, o alegado negócio havido entre o Apelante e o procurador poderia reconduzir-se à venda de bens alheios e sujeitar-se ao regime previsto no artigo 892º e ss. do CC.

Se, se admitisse por hipótese que, efectivamente, houve tal negócio entre procurador e Apelante na transmissão de terreno, os poderes daquele cingir-se-iam nos limites conferidos no instrumento que está disposto no artigo 258º do CC.: *“ o negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, produz os seus efeitos na esfera jurídica deste último”*.

Em nada o terreno da Apelada corresponde ao de XB, que se alega ter sido adquirido pelo Apelante; senão tão-só o facto de ambos terrenos estarem separados pela mesma rua, como está demostrado pelas plantas de localização de fls.100, resultante da inspecção efectuada pela Direcção Municipal de Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, da Administração do Lubango.

Não se pode, sequer, extrair o entendimento de que o negócio teria resultado de um abuso de poderes previstos no artigo 269º do CC, do representante de XB, porque como referido, não se surpreende nos autos qualquer acto concretizador da transmissão de direitos sobre o terreno, a favor do Apelado, realizado pelo procurador, sem descurar o facto de que, da procuração de fls. 52 só se visualizam poderes de administração ordinária.

O Apelante foi devidamente notificado do relatório da inspecção, que dá nota de não haver qualquer sobreposição entre os dois terrenos, conforme se vê em fls.100 e não se opôs. Esta atitude de conformação com a realidade constatada, inutiliza qualquer pretensão de se persistir na reivindicação do terreno, nos moldes em que se pretende reverter o decidido.

Aliás, a posse sobre o terreno de que o Apelante pretende fazer crer ser titular do direito encontra-se registado na Conservatória dos Registos Predial do Lubango.

Os direitos sobre imóveis constituem factos sujeitos a registo, cujo efeito central é a oponibilidade a terceiros, nos termos do número 1 do artigo 7º do

Código de Registo Predial que tem fim publicitário e é obrigatório nos termos do artigo 14º do mesmo diploma.

Como se prova nos autos, o Apelante não é titular de nenhum direito, pelo menos, por via formal, que incida sobre o terreno, cuja posse é detida pela Apelada mediante título de concessão e registo do respectivo direito na Conservatória Predial do Lubango, conforme certidões de fls. 8 a 21 dos autos.

O que há por parte do Apelante é uma tentativa de defender um pseudodireito, só alicerçado no expediente administrativo de legalização, que o reivindicante não prova nos autos ter chegado a obter *de jure*. Aliás, o despoletar do procedimento de legalização e sem concessão, sublinhe-se, só pode confirmar a não titulação do imóvel a seu favor, atendo-se ao facto de que se presume titular do direito, quem a seu favor esteja inscrito, conforme dispõe o artigo 8º do Código do Registo Predial (CRP).

Dispõe o artigo 342º do CC: *aquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado*.

No caso vertente, o Apelante não foi capaz de demonstrar o direito que reivindica; não sendo, pois, de se lhe reconhecer tal direito sobre o terreno.

2. Impõe-se a necessidade de anulação do registo de todos os documentos referentes às parcelas de terra da Apelada?

O Apelante pede o cancelamento dos registos de todos os documentos feitos a favor da Apelada. No entanto, para além de os alegados documentos, sendo registos, não se referirem unicamente ao terreno em litígio; a razão que o Apelante invoca é que a parcela do terreno foi adquirida pela Apelada, em momento posterior.

Ora, quanto ao que fica demostrado, no trato sucessivo em relação aos direitos sobre os terrenos, o momento de aquisição, registos e a titularidade, não deixam dúvidas sobre a realidade dos factos, a favor ou desfavor de qualquer uma das partes em conflito.

Não sendo despiciendo, importa ainda reiterar o seguinte:

a) Os bens imóveis estão sujeitos a registo na Conservatória competente por força do artigo 2º e 14º do CRP;

b) O trato sucessivo não indica inscrição anterior a favor do Apelante, donde se pudesse fundar o pedido formulado;

c) Podendo o registo de qualquer facto ser cancelado por quem tem legitimidade, e não sendo oponível nas condições actuais, produz efeitos contra o Apelante e terceiros nos termos conjugados do artigo 2º, número 1 do artigo 7º e 14º do citado Código;

d) Não se verificam quaisquer vicissitudes que pudessem conduzir à nulidade, tendo sido os actos registais requeridos por quem tinha legitimidade e imaculados dos vícios previstos nos artigos 83º e 84º do referido Código;

e) As razões invocadas pelo Apelante, atento a todos os elementos constantes nos autos; se não chegam para invalidar a inscrição registal do terreno em litígio; tão pouco serão bastante para os restantes terrenos.

Diante da apreciação feita e sentido tomado na questão precedente, tem-se por prejudicada qualquer outra abordagem, sobre a questão presente; não sendo de atender a pretensão do Apelante, quanto à anulação dos registos.

_____

3. A propriedade sobre o terreno ocupado pelo Apelante e incertos foi a eles reconhecida em sentença anterior transitada em julgado?

O Apelante vem invocar o caso julgado referindo-se a decisão de uma providência cautelar julgada anteriormente. Os pressupostos do caso julgado, são os previstos nos artigos 497º e 498º do CPC.

Na situação vertente, as partes, o objecto e a causa de pedir diferem da acção cuja decisão se impugna. Mais, a decisão cautelar à luz do artigo 386º do CPC, não sendo vinculativa, nem tendo condão de inviabilizar a pretensão na acção principal, dado o fundo perfunctório em que a mesma assenta; dela só pode aproveitar-se os efeitos imediatos da decisão, antes de decorridos os trinta dias, sem interposição da acção ou por outra razão prevista no artigo 382º do CPC.

A decisão sobre uma providência cautelar só constitui estorvo a outra, quando haja identidade de partes, da causa de pedir e do pedido, conforme se depreende do número 1 do artigo 387º do CPC; e não sendo o caso, não assiste razão ao Apelante na parte impugnada; sendo que, no restante vai a questão prejudicada; razão porque, dela, não mais nos ocuparemos.

Os processos estão sujeitos a custas, decorrentes da responsabilidade de quem dá causa a acção ou dela tira proveito, nos termos combinados do nº 1 do artigo 446º do CPC, e do artigo 1º Código das Custas Judiciais. No caso *sub judice*, e em sede de recurso, tal responsabilidade deve ser suportada pelo Apelante.

Tudo visto e ponderado, eis o momento de proferir;

V. DECISÃO

Nestes termos e fundamentos acima expendidos, os Juízes desta Câmara acordam em negar provimento ao presente recurso e em consequência confirmam a decisão recorrida, na parte impugnada.

Custas pelo Apelante.

Registe e notifique.

Lubango, 09 de Maio de 2024

Os Juízes Desembargadores

Relator: Domingos Astrigildo Nahanga

1.º Adjunto: Marilene Camate

2.º Adjunto: Lourenço José