



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE BENGUELA
“Humanitas Justitia”

ACÓRDÃO

Processo : 53/2022

Relator: Desembargador Mágnos dos Santos Bernardo

Data do Acórdão: 16 de Março de 2023

Votação: Unanimidade

Decisão: Confirmada a sentença recorrida

Descritores: acção especial de posse ou entrega judicial; violação da preferência; litigância de má-fé; condenação em custas.

Sumário do Acórdão

I- Em regra, sempre que a posse é violada, o seu titular defende-a mediante a Acção de Prevenção (nos casos em que o possuidor tenha justo receio de ser perturbado ou esbulhado por outrem), Manutenção (quando a posse é turbada) e Restituição (nas situações de esbulho). A par dos meios possessórios frisados para a defesa da posse, é de se destacar também o meio previsto na lei processual civil (Acção de Posse ou Entrega Judicial) para se investir determinada pessoa na posse (denominada também por posse judicial avulsa).

II- Em virtude do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Código de Registo Predial (Decreto-Lei n.º 47 611, de 28 de Março de 1967), o imóvel objecto da lide está sujeito a registo, logo, são requisitos para a procedência da acção: ter o requerente a seu favor um título translativo de propriedade; e juntar o documento comprovativo de que o registo definitivo se acha feito ou em condições de o ser.

III- O facto da Apelada não ter juntado ao processo o título translativo de propriedade, não demonstra que ela não tenha a seu favor o referido documento (embora não tenha ficado claro o motivo da sua não junção), visto que para registar o imóvel a mesma tinha que apresentar a escritura pública, por força do disposto

no artigo 95.º do Código de Registo Predial que estabelece que “só são admitidos a registo definitivo os documentos que segundo a lei, constituam prova bastante do facto que se pretende registar”. Daí que se presume que a Apelada ao ter efectuado o registo definitivo do imóvel, demonstra que apresentou a escritura pública de compra e venda do imóvel, bem como, que efectivamente o direito de propriedade existe e que o bem pertence a mesma (presunção que pode ser ilidida mediante prova em contrario)..

IV- Não faz qualquer sentido discutir-se sobre a violação do direito de preferência na alienação do imóvel, pelo facto de não ter sido analisada questões sobre o direito de propriedade propriamente dito, ou seja, não se apreciou sobre o contrato de compra e venda, o contrato de arrendamento, sobre as instituições que intervieram na celebração desses contratos, sobre a legalidade dos mesmos, legitimidade, entre outros aspectos, de modo a aferir se houve violação ao direito de preferência da Apelante na compra do imóvel, se efectivamente gozava do referido direito, e, concomitantemente, despoletar-se as nulidades devidas e as suas consequências legais.

V- Para a condenação em litigância de má fé, torna-se necessário que a conduta da parte esteja prevista numa das hipóteses taxativamente elencadas na norma supra, que a parte tenha tido oportunidade de defesa e que da sua conduta resulte prejuízo processual a parte contrária. Também se exige prova bastante e irrefutável do dolo processual da parte, dada a presunção de boa fé que norteia as relações processuais.

VI- A regra geral em matéria de custas é o “princípio da causalidade” que estabelece que é responsável pelas custas a parte que houver dado causa a acção e tenha ficado vencida. Tendo a Apelante dado causa e ficado vencida na acção, torna-se por sua vez a responsável pelo pagamento das custas devidas nos presentes autos.

Acordam os Juízes Desembargadores da Câmara do Cível, Administrativo, Fiscal, Aduaneiro, Trabalho, Sucessões, Família e Menores:

I- RELATÓRIO

Na Sala do Cível e Administrativo do Tribunal da Comarca do Lobito, **AX**, solteira, filha de.. e de ..., residente em ..., Rua ..., intentou e fez seguir a presente **ACÇÃO ESPECIAL DE POSSE OU ENTREGA JUDICIAL**, contra **BY**, solteira, residente ..., Bairro ..., Rua ..., pedindo que:

- a) O Tribunal decrete a entrega judicial da posse do imóvel objecto do litígio a A.;

- b) Pagamento das custas judiciais e os honorários aos advogados fixados em 10% do valor da acção.

Para fundamentar a sua pretensão, a A. em síntese, alegou que:

1. A A. é proprietária do imóvel sito no ..., inscrita na Matriz Predial da Repartição Fiscal do Lobito sob o art. ...;

2. O referido imóvel foi adquirido em 1996, *ab initio* com o contrato de arrendamento celebrado entre esta (A) e a Câmara Municipal do Lobito, na altura, tendo a posterior a A. efectuado a compra do referido imóvel;

3. Por motivos alheios a sua vontade a A. teve de fixar a sua residência em ..., tendo neste interregno sublocado o referido imóvel a vários inquilinos, até que o último abandonou-o sem avisar a A.;

4. Foi ali que o marido da R. aproveitou-se e introduziu-se no imóvel, e sem o consentimento prévio da A.;

5. Numa das visitas à Cidade do Lobito, a A. deslocou-se ao imóvel para averiguar como é que o marido da R. estava a cuidar dele, tendo nesta deslocação tomado conhecimento da situação, e advertira o marido da R. que o imóvel a pertencia, mas como aquele, lamentavelmente já falecido, carecia de habitação, a A. sempre impulsionada pela boa fé, permitiu que se mantivesse no seu imóvel a título gratuito;

6. Há mais ou menos 12 anos, a A. dirigiu-se ao imóvel, para informar ao marido da R. da pretensão de o reaver, onde encontrou a R., alegando que a casa era do seu falecido marido e que de lá não sairia;

7. A A. mais uma vez chegou a propor a R. que viabilizasse, a preço módico, um outro imóvel, onde acomodaria a sua família cujo pagamento seria totalmente custeado por ela;

8. A princípio a R. aceitara, tendo de seguida mudado de posição, isto é, inviabilizando qualquer reaproximação com A..

Regularmente citada, a R. apresentou a sua contestação, alegando em síntese que:

1. A A. alega ser proprietária do imóvel em referência, sem que todavia faça prova dessa titularidade e a pouca que faz é contraditória;

2. A A. afirma ter adquirido o imóvel no ano de 1996 pela via de contrato de arrendamento celebrado entre si com a Administração Municipal do Lobito, e

posteriormente efectuado a compra. Entretanto, os documentos que juntou datam de 2012, altura em que supostamente a mesma deu início ao processo de aquisição do referido imóvel;

3. A mesma junta apenas cópias de documentos de descrição e averbamento, bem como certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial do Lobito;

4. O imóvel em questão, por contrato verbal outorgado em 1995 entre o falecido esposo da R. e a anterior proprietária, foi dado em arrendamento. A R. e o seu falecido marido sempre estiveram convictos de que a titularidade da casa pertencia a senhora com quem celebraram o contrato e que volvido algum tempo ficaram sem contacto com a mesma;

5. Em dia e ano que não se recorda, a A. apareceu em casa da R. alegando ser a real proprietária do imóvel. Entretanto, quando à A. fosse exigido a exibição de documentos que comprovam a titularidade do direito que se arrogava, a mesma não conseguia justificar;

6. Efectivamente, é que após o falecimento do marido da R., a A. intensificou a sua resoluta perseguição com vista o apoderamento do imóvel, convicta de que com o falecimento do marido da R., nada mais a poderia obstaculizar;

7. Não foi a A. que deliberadamente dispôs-se em arranjar/pagar um outro imóvel para acomodar a R. e os seus filhos, conforme quer a A. fazer transparecer;

Terminou pedindo a improcedência da acção e a absolvição da R. do pedido.

Findos os articulados, foi realizada a audiência para inquirição das testemunhas arroladas, cumprindo-se com todas as formalidades legais.

Os autos foram continuados com vista ao Ministério Público e em seguida, foi proferida Sentença, que julgou a acção procedente, tendo condenado a R. no pedido.

Não se conformando com a decisão, a R. veio interpor recurso, que foi admitido como apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

Ainda na primeira instância, a Recorrente apresentou as suas alegações de recurso, com as seguintes conclusões:

1. Vem o presente recurso interposto da sentença proferida pelo Juiz a quo que julgou procedente a acção especial de posse ou entrega judicial;

2. A recorrente foi notificada da admissão do recurso aos 08 de Setembro de 2021;

3. Nos termos da sentença ora recorrida o Meritíssimo Juiz a quo entende que, apesar de a recorrida não juntar escritura de compra e venda, tal direito se terá transmitido por efeito do registo levado a cabo pela recorrida;

4. Contudo, a sentença recorrida labora em erros porque efectivamente valorou o registo unicamente como elemento para a constituição do título translativo, violando o disposto no artigo 1252 e seguintes do Código Civil;

5. Atento ao disposto no artigo 1044.º do Código de Processo Civil e artigo 13.º do Decreto-Lei 47611 de 28 de Março de 1967 e artigo 1268.º do Código Civil, ao decretar a sentença não teve em consideração o facto de se tratar de uma casa habitada, tendo se comportada como proprietária do imóvel exercendo poderes de facto sobre o mesmo;

6. Verificado o elemento animus da recorrente dever-se-ia presumir a posse a favor desta por exercer poderes de facto sobre o imóvel;

7. Destarte, a dita sentença do tribunal a quo viola o princípio da preferência na alienação do imóvel;

8. O recorrido agiu de má-fé, engendrando um conjunto de argumentos falaciosos com o fim de obter um direito que sabe não lhe cabe;

9. Dispõe o artigo 446.º e 449.º do Código de Processo Civil que “a decisão que julgue a acção ou alguns dos seus incidentes ou recursos em custas a parte que delas houver dado causa ou, não havendo vencimento na acção, quem do processo tirou proveito”.

Concluiu requerendo o provimento do recurso, a revogação da sentença proferida, substituindo-a por outra que suspenda a obra nova levada a cabo pela recorrida.

Notificada a Apelada, esta juntou as suas contra-alegações de recurso, tendo apresentado as suas conclusões:

1. A Recorrente não fundamentou nem de facto tão pouco de direito as suas alegações, tentando ludibriar este sábio Tribunal com lamúrias. Não faz sentido a Recorrente alegar erro no título translativo, uma vez que não se vislumbra nos autos a falada escritura pública de compra e venda do imóvel, tendo o Tribunal

decidido por presunção, em virtude da junção da Certidão de Registo Predial do Imóvel, aliás, o que faz todo o sentido do ponto de vista hermenêutico, até porque, e como disse bem a recorrente o Registo Predial é um acto posterior à escritura pública, logo não seria possível, a recorrida registar o imóvel sem antes efectuar a escritura pública;

2. Finalmente não faz qualquer sentido a recorrente invocar o direito de preferência, por inexistir na sua esfera jurídica.

Terminou pedindo que esta instância julgue em não dar provimento o presente recurso.

Remetidos os autos ao Tribunal “ad quem”, o recurso foi devidamente admitido.

Levados os autos ao Digno Magistrado do Ministério Público, junto desta instância, este expendeu a competente vista.

Foram colhidos os vistos legais.

II- FUNDAMENTAÇÃO

2.1- DOS FACTOS

Da Sentença recorrida resultaram provados os seguintes factos:

1. O imóvel sito no Bairro ..., se encontra registado em nome da autora na Conservatória do Registo Predial do Lobito.

2. O mesmo imóvel está inscrito na matriz predial da Repartição Fiscal do Lobito, sob artigo ..., igualmente em nome da autora.

3. A ré habita no imóvel desde 1995 com o seu marido e filhos.

2.2- OBJECTO DO RECURSO (QUESTÕES A DECIDIR)

Sendo o âmbito e o objecto de recurso delimitados para além das meras razões de direito e das questões de conhecimento oficioso, pelas conclusões formuladas pelas partes (artigos 660.º, n.º 2, 664.º, 684.º, 690.º, n.º 1 e 713.º, n.º 2 todos do Código de Processo Civil, doravante CPC), emergem como questões a apreciar e decidir:

1- Da observância dos requisitos legais necessários para a procedência da acção e a consequente violação do disposto no artigo 1252.º e ss. do Código Civil;

2- A violação da preferência na alienação do imóvel;

- 3- A litigância de má-fé;
- 4- Da condenação em custas.

2.3- DO DIREITO

Respondendo as questões do objecto do recurso deveremos enveredar pelos seguintes itinerários jurídicos a saber:

1. Verificou-se a inobservância dos requisitos legais necessários para a procedência da acção e a consequente violação do disposto no artigo 1252.º e ss. do Código Civil?

Veio a Apelada/A. aos presentes autos intentar contra a Apelante/R. uma Acção Especial de Posse ou Entrega Judicial, requerendo a entrega da posse ou judicial do imóvel objecto do litígio. O Tribunal *a quo* após a devida análise dos factos e de todos os meios de prova, decidiu julgar procedente a referida acção e efectivou a entrega do imóvel a Apelada, posicionamento que a Apelante não se conformou e interpôs o recurso em apreço.

Em primeiro lugar, importa realçar que a presente acção não teve por objecto analisar a questão de fundo sobre o verdadeiro titular do imóvel, isto é, não pretendeu a A. fazer valer o seu suposto direito de propriedade, nem tão pouco socorreu-se aos meios possessórios normais (acção de prevenção, manutenção ou restituição da posse) em que se avaliaria a melhor posse. Também não foram tratadas questões relacionadas aos verdadeiros titulares do direito de preferência na compra do imóvel.

O caso *sub judice* incide apenas sobre o facto de um pretense titular do direito de propriedade que a adquiriu mediante escritura pública e efectuou o registo do imóvel, pretende ser investido na posse do referido bem. Isto quer dizer que estamos perante uma acção cujo objecto é a posse ou a entrega judicial, sendo esta uma acção especial com requisitos específicos.

Antes mesmo de tecer considerações sobre os frisados requisitos específicos, para melhor enquadramento da nossa abordagem urge referir sobre determinados aspectos para caracterizar a posse.

Assim, trata-se de posse quando haja um direito real de natureza provisória, porquanto o seu titular só actua enquanto não for definitivamente apurado quem é o autêntico titular do direito real sobre a coisa.

Estabelece o artigo 1251.º do Código Civil, doravante CC, que “posse é o poder que se manifesta quando alguém actua da mesma forma ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real”.

Da norma *supra* extrai-se que determinada pessoa está na posse de um bem, independentemente da existência do direito de propriedade, nos casos em que actua de forma correspondente do referido direito, valendo por sua vez a conduta do mesmo.

Refere Cunha Gonçalves que *a posse é a relação tutelada pela lei em que se revela a intenção de exercer um direito por quem não é titular dele, embora este direito não exista, mas tenha que ser demonstrado* (in *Da Propriedade e da Posse*, Edições Àtica, Lisboa, 1952, pag. 83).

Em regra, sempre que a posse é violada, o seu titular defende-a mediante a Acção de Prevenção (nos casos em que o possuidor tenha justo receio de ser perturbado ou esbulhado por outrem), Manutenção (quando a posse é turbada) e Restituição (nas situações de esbulho). A par dos meios possessórios frisados para a defesa da posse, é de se destacar também o meio previsto na lei processual civil (Acção de Posse ou Entrega Judicial) para se investir determinada pessoa na posse (denominada também por posse judicial avulsa).

Estabelece o artigo 1044.º do CPC que “aquele que tem a seu favor um título translativo de propriedade pode requerer que lhe seja conferida a posse ou entrega judicial da coisa. Quando o acto seja susceptível de registo, juntar-se-á documento comprovativo de que o registo definitivo se acha feito ou em condições de o ser”.

Registado o acto de transmissão, a posse do transmitente transferiu-se para o adquirente; mas pode este sentir a necessidade de obter a posse *material e efectiva* da coisa transmitida, porque pode dar-se o caso de ela se encontrar em poder de pessoa que se recusa a entregá-la ou pô-la à disposição do adquirente. É exactamente para esse caso que serve o processo dos arts. 1043.º e seguintes (Professor Alberto dos Reis, *Processos Especiais*, vol. I, Coimbra Editora, Coimbra, 1955, pág. 461).

Em virtude do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Código de Registo Predial (Decreto-Lei n.º 47 611, de 28 de Março de 1967), o imóvel objecto da lide está sujeito a registo, logo, são requisitos para a procedência da acção:

- Ter o requerente a seu favor um título translativo de propriedade;
- E juntar o documento comprovativo de que o registo definitivo se acha feito ou em condições de o ser.

O processo dos arts. 1043.º e seguintes emprega-se devidamente quando por meio dele se pede a posse judicial avulsa; se o autor não junta os documentos exigidos pelo art. 1043.º, o que sucede é que a acção não tem base legal e portanto está condenada ao insucesso fatal. O juiz deve, por isso, indeferir *in limine* a petição; mas se inadvertidamente mandar citar o réu e o processo seguir, cumpre-lhe julgar improcedente a acção (Professor Alberto dos Reis, *op. cit.*, pág. 464).

Quanto ao primeiro requisito, é de referir que incumbia a Apelada/A. juntar aos autos o título translativo de propriedade que no caso é a escritura pública de compra e venda do imóvel, visto que por se tratar de um bem imóvel a sua aquisição só é válida se for mediante escritura pública.

Da análise dos autos não verificamos qualquer junção do referido título translativo de propriedade (escritura pública), que em princípio, levaria ao insucesso ou improcedência da acção. Ainda assim, urge extrair dos autos se mesmo não tendo sido juntado o referido documento, é possível concluir-se que a requerente tem a seu favor o título em causa.

No que toca ao segundo requisito, impõe a requerente a junção do documento comprovativo de que o registo definitivo se acha feito ou em condições de o ser.

A fls. ... foi juntada ao processo a Certidão do Registo Predial do imóvel descrito como Prédio n.º ..., talhão n.º ..., área total ..., situado no Bairro ..., inscrito a favor de BY, ora Apelada/A. nos autos.

Acresce-se ainda o facto de que a Apelada juntou aos autos a Caderneta Predial Urbana/Matriz Predial (a fls. ...), demonstrando claramente que na Repartição Fiscal do Lobito o imóvel está inscrito em seu nome e a mesma é quem tem pago os impostos devidos.

Chegados até aqui, questionamos se o facto da requerente não ter apresentado a escritura pública (título translativo de propriedade), mas por ter juntado a certidão do registo predial do imóvel e a matriz predial a seu favor, justifica a procedência da acção.

Dito de outro modo, queremos analisar se a falta do cumprimento do primeiro requisito e a observância do segundo que se reflecte na junção do documento comprovativo do registo do imóvel, será suficiente para o êxito da acção, porquanto, o que se pretende é aferir se o requerente tem alguma prova que demonstre ser titular do direito de propriedade do imóvel.

É de realçar que “o registo predial tem por fim dar publicidade à situação jurídica dos prédios...Os factos sujeitos a registo abrangem não apenas a

generalidade dos que determinam a constituição, modificação e a transmissão dos direitos reais sobre prédios, mas também vários outros. Nesta medida, é óbvio que o registo predial releva não apenas para o regime do direito de propriedade sobre prédios, como também para o regime dos outros direitos reais sobre prédios...” (Rui Pinto Duarte, *Curso de Direito Reais*, 3ª ed. revista e aumentada, Principia, Parede-Portugal, 2013, pag. 72 e ss.).

O registo predial tem como principal finalidade publicitar a situação jurídica dos prédios, demonstrando os factos referentes a transmissão ou constituição de direitos, ou ainda factos que condicionam terceiros da produção de efeitos decorrentes de outros factos.

Na mesma senda, realça L. Cabral de Moncada (citando Guilherme Moreira), que *o registo predial é o instituto que tem por fim a publicidade de certos actos respeitantes à situação jurídica da propriedade imobiliária, de modo que todos os interessados possam ter conhecimento deles*. Continuou dizendo que *daqui resulta que o registo não é de modo algum uma formalidade indispensável para a existência do acto. O acto preexiste ao registo e a aquisição dos direitos que dele derivam dá-se entre as partes unicamente pela manifestação do consentimento destas, mais as outras formalidades que a lei exige* (in *Lições de Direito Civil, Parte Geral*, 3ª ed. revista e actualizada, vol. II, Atlântida Livraria-Editora, Coimbra, 1959, pag. 420).

Sufragamos o pensamento apresentado, do qual podemos depreender, que o registo serve para a publicidade da situação jurídica do imóvel, não sendo por sua vez uma formalidade indispensável para a existência do acto, porque o acto preexiste ao registo. Com isto queremos dizer que a aquisição do direito é anterior, sendo que o registo vem confirmar e fortalecer a eficácia do referido acto de aquisição perante a terceiros.

Dispõe o artigo 8.º do Código de Registo Predial que “o registo definitivo constitui presunção não só de que o direito registado existe, mas de que pertence à pessoa cujo nome esteja inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”.

Da norma conseguimos extrair dois aspectos importantes para a solução do presente caso, que se prende com o facto de que o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe por um lado, e, por outro lado, que o direito pertence a pessoa cujo nome esteja inscrito.

No mesmo sentido, refere A. Santos Justo que *sem oferecer segurança absoluta, o registo presume que o imóvel, se já pertenceu à pessoa em cujo nome está registado, ainda lhe pertence* (in *Direitos Reais*, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2012, pag. 55).

Reforça o citado autor, que *os efeitos do registo têm, na sua base, a fé pública registal que se traduz na confiança que os particulares têm em o registo corresponder à realidade substancial da situação jurídica dos prédios. Para proporcionar esta confiança, o registo definitivo oferece-lhes duas presunções (registais): a de que o direito existe; e a de que pertence a quem está inscrito como seu titular. Trata-se, porém, de presunções ilidíveis «iuris tantum» (op. cit., pag. 63 e ss.).*

Do exposto, podemos concluir que pelo facto da Apelada não ter juntado ao processo o título translativo de propriedade, não demonstra que ela não tenha a seu favor o referido documento (embora não tenha ficado claro o motivo da sua não junção), visto que para registar o imóvel a mesma tinha que apresentar a escritura pública, por força do disposto no artigo 95.º do Código de Registo Predial que estabelece que “só são admitidos a registo definitivo os documentos que segundo a lei, constituam prova bastante do facto que se pretende registar”.

Daí que se presume que a Apelada ao ter efectuado o registo definitivo do imóvel, demonstra que apresentou a escritura pública de compra e venda do imóvel, bem como, que efectivamente o direito de propriedade existe e que o bem pertence a mesma (presunção que pode ser ilidida mediante prova em contrario).

As presunções são as consequências ou as ilações que a lei ou o julgador deduzem dum facto conhecido para firmar um facto desconhecido. Quem tiver a seu favor uma presunção legal desta natureza, excusa de provar o facto que nela se funda... Quanto às presunções de direito, quando se dá uma presunção desta natureza, admitida por lei, então o interessado pode não ter sequer de provar o facto que serve de origem ao direito invocado. A lei dispensa-o dessa prova... (L. Cabral de Moncada, *op. cit.*, pag. 509 e ss.).

Os artigos 349.º e 350.º do CC – sobre presunções -, permitem concluir que quem tenha a seu favor um registo determinado, escusará de provar - ..., que o direito existe, que é seu titular, e que esse tem a configuração concedida pelo registo. Quem assim não entenda terá de provar a inexatidão do registo, existindo, pois, uma simples presunção *iuris tantum*, regendo, nesse contexto, o estabelecido no artigo 350.º, n.º 2 do CC... (Rui Januário, Filipe Lobo D’Avila e Luís de Andrade Pinhel, *Direito Civil - Direito das Coisas*, Petrony, 2018, pag. 98).

Assim sendo, partilhamos do mesmo pensamento apresentado pela Apelada nas suas alegações (propriamente nas conclusões das mesmas), dando nota que “uma vez que não se vislumbra nos autos a falada escritura pública de compra e venda do imóvel, o Tribunal recorrido decidiu por presunção, em virtude da junção da Certidão de Registo Predial do Imóvel, aliás, o que faz todo o sentido do ponto

de vista hermenêutico, até porque, e como disse bem a recorrente, o Registo Predial é um acto posterior à escritura pública, logo não seria possível, a recorrida registar o imóvel sem antes efectuar a escritura pública”.

Pelos argumentos apresentados entendemos que estão preenchidos os requisitos legais necessários para a procedência da presente acção.

Outrossim, não verificamos qualquer relevância para a solução do presente recurso o disposto no artigo 1252.º do CC. Presumimos que a Apelante convoca a referida norma para reforçar a sua posição de ter melhor posse por força do que vem estipulado no seu n.º 2 “em caso de dúvida, presume-se a posse naquele que exerce o poder de facto...”.

Já o dissemos na parte introdutória que a presente acção não visou aferir a melhor posse, onde muito provavelmente a norma do artigo 1252.º poderia ter toda a relevância, mas sim avaliar os requisitos para conferir a posse judicial avulsa.

Do mesmo modo que entendemos não fazer qualquer sentido invocar-se a violação do direito de preferência numa acção em que não se avaliou os moldes da aquisição da propriedade.

A discussão e decisão dos aspectos relacionados a melhor posse, ao direito de preferência, ao direito de propriedade, nulidades, legitimidade da venda do imóvel, idoneidade dos documentos e outros, deverão ser tratados no âmbito de acções próprias (possessórias, de reivindicação de propriedade, constitutivas e etc.).

Estabelece o artigo 1051.º do CPC que “a decisão proferida não impede que o vencido faça valer o seu direito pelas acções possessórias ou pelos outros meios competentes”.

O que se declara no artigo 1050.º significa que a sentença não constitui caso julgado material; a decisão contida nela tem carácter meramente provisório; o vencido não fica inibido de em acção possessória fazer valer a sua posse ou em acção de processos comum fazer reconhecer o seu direito de propriedade (Professor Alberto dos Reis, *op. cit.*, pág. 476 e ss.).

Posto isto, partilhamos o mesmo posicionamento do Tribunal recorrido no que se refere a questão analisada, cabendo-nos agora avaliar as demais questões.

2. Houve violação da preferência na alienação do imóvel?

Alegou a Apelante que “a douta sentença do tribunal a quo viola o princípio da preferência na alienação do imóvel”.

Em linhas gerais fala-se de preferência para se referir a prioridade que determinada pessoa tem na aquisição de determinado direito (por exemplo, na compra de um bem, no pagamento de um crédito, etc.).

O direito de preferência é o direito que certa pessoa tem de preferir a qualquer outra na compra de certo bem (ou na realização de outro contrato compatível com a preferência), desde que se disponha a celebrar o contrato em igualdade de condições com terceiro. Os direitos de preferência podem provir de contrato (pacto de preferência) ou da lei: no primeiro caso, estão os direitos convencionais e, no segundo, os direitos legais de preferência (Ana Prata, *Dicionário Jurídico – Direito Civil, Direito Processual Civil, Organização Judiciária*, Almedina, Coimbra, 2014, pag. 509).

Fala-se de *preferência* para exprimir ou qualificar a prioridade de que beneficia o titular de uma garantia real no pagamento do seu crédito, à custa do valor da coisa que constitui o objecto da mesma, sobre os demais credores do respectivo proprietário, que não disponham sobre essa de uma garantia anterior, uma vez que como se sabe, no campo das garantias reais poderá surgir, relativamente a mesma coisa, um conflito entre dois ou mais direitos da mesma natureza, válidos e plenamente eficazes... Assim, por exemplo, se sobre o mesmo imóvel se constituem e registam, em momento sucessivo, duas hipotecas, ambas serão válidas, mas o beneficiário da primeira é pago com preferência sobre o da segunda. Por isso se fala sobre *direito de preferência* (Rui Januário, Filipe Lobo D’Avila e Luís de Andrade Pinhel, *op. cit.*, pag. 233).

Atentos a perspectiva da Apelante, vem esta trazer a figura em questão para espelhar que na qualidade de possuidora (arrendatária) do bem objecto da lide, tinha a prioridade da compra do imóvel. Assim, entende que o imóvel ao ser vendido a Apelada violou o seu direito de preferência.

Também já referimos outrora, que não faz qualquer sentido discutir-se sobre a violação do direito de preferência na alienação do imóvel, pelo facto de não ter sido analisada questões sobre o direito de propriedade propriamente dito, ou seja, não se apreciou sobre o contrato de compra e venda, o contrato de arrendamento, sobre as instituições que intervieram na celebração desses contratos, sobre a legalidade dos mesmos, legitimidade, entre outros aspectos, de modo a aferir se houve violação ao direito de preferência da Apelante na compra do imóvel, se efectivamente gozava do referido direito, e, concomitantemente, despoletar-se as nulidades devidas e as suas consequências legais.

À luz do exposto no n.º 2 do artigo 660.º do CPC que “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”, e pelos argumentos acima apresentados, não será conhecida a presente questão por não ser objecto de análise nestes tipos de acções.

Desta feita, não é de se conhecer o mérito da presente questão por não ser objecto de uma Acção Especial de Posse ou Entrega Judicial.

3. Verificou-se a litigância de má-fé por parte da A./Apelada?

Entende a Apelante que “o recorrido agiu de má-fé, engendrando um conjunto de argumentos falaciosos com o fim de obter um direito que sabe não lhe cabe”.

Para melhor enquadramento da questão suscitada, antes mesmo de se abordar sobre a litigância de má fé que é um aspecto que surge no âmbito de um processo judicial, torna-se curial tecermos considerações sobre a boa fé e má fé.

A boa fé é um princípio fundamental da ordem jurídica, com particular relevância para o campo das relações civis e mesmo de todo direito privado. Exprime a preocupação da ordem jurídica pelos valores *ético-jurídicos* da comunidade, pelas *particularidades* da situação concreta a regular e por uma *juridicidade social e materialmente fundada* (Carlos Alberto da Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4.^a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2005, pag. 124).

Actua de boa fé aquela pessoa que perante determinada situação aja em obediência ao direito ou a lei, ignorando ou desconhecendo que esteja a lesar direitos ou interesses de outrem, isto é, actue com honestidade, ética, lealdade e outros valores morais.

Tem um sentido moral profundo e pode exprimir-se pelo mandamento de que “cada um fique vinculado em fé da palavra dada, que a confiança que constitui a base imprescindível de todas as relações humanas não deve ser frustrada nem abusada e que cada um se deve comportar como é de esperar de uma pessoa honrada”, de uma pessoa de bem (Pedro Pais de Vasconcelos, *Teoria Geral do Direito Civil*, 7.^a ed., Almedina, Coimbra, 2012, pag. 21).

A violação da boa fé é susceptível de gerar vários tipos de responsabilidade civil, designadamente a pré-contratual (*culpa in contrahendo*) com a violação dos deveres acessórios de conduta, responsabilidade contratual ou pós-contratual, quando ocorra a violação durante a execução ou após a execução do contrato.

Quem viola a boa fé age de má fé, sendo que esta última traduz-se numa ideia de fraude ou intenção dolosa e que pode envolver engano intencional dos outros ou da própria pessoa.

Levando a ideia da boa fé para o plano processual, determina esta que as partes devem agir com prudência, lealdade e honestidade, devendo sancionar-se aquelas que abusam de suas pretensões, desde que se comprove que tal conduta foi maliciosa ou tenha agido de má fé.

O dever da *boa fé processual* está instituído como um princípio geral do processo civil, segundo o qual os litigantes devem agir como pessoas de bem, isto é, usando um para com o outro de correção, honestidade e lealdade. Essa actuação como pessoas de bem impõe as partes, entre outros, os deveres de não formular pedidos ou oposição a pedidos cuja falta de fundamento não deveriam ignorar; não alterar a verdade dos factos, não articular factos contrários a verdade, não omitir factos relevantes para a decisão da causa; não fazer do processo um uso manifestamente reprovável e não requerer diligências meramente dilatórias (Fernando Pereira Rodrigues, *Noções Fundamentais de Processo Civil*, Almedina, Coimbra, 2015, pag. 355).

Verifica-se a litigância de má-fé quando uma das partes de um processo litiga intencionalmente com deslealdade, com maldade, dolo ou culpa, com o fim de enganar e/ou de ludibriar, causando dano processual à parte contrária. A parte utiliza de procedimentos ocultos com o objectivo de vencer ou que sabendo ser difícil ou impossível vencer, prolonga deliberadamente o andamento do processo.

Também litiga de má fé a parte que alterar a verdade dos factos, usar do processo para conseguir objectivo ilegal ou ainda apresentar resistência injustificada ao andamento do processo.

Para reforçar, entende Manuel Leal-Henriques que *litiga de má fé aquele que deduz pretensão ou oposição infundada, o que altera conscientemente a verdade dos factos ou omite factos essenciais (má fé ou dolo material); e também aquele que tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, para obter um fim ilegal, entorpecer a acção da justiça ou impedir a descoberta da verdade (má fé ou dolo instrumental). O dolo instrumental diz respeito, não à relação material, mas a relação jurídica processual – art. 456.º (in Recursos em Processo Civil, 2ª ed., Rei dos Livros, Lisboa, 1998, pag. 86).*

Dispõe o n.º 2 artigo 456.º do CPC que “diz-se litigante de má fé não só o que tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não ignorava, como também o que tiver conscientemente alterado a verdade dos factos ou omitido factos essenciais e o que tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal ou de entorpecer a acção da justiça ou de impedir a descoberta da verdade”.

Para a condenação em litigância de má fé, torna-se necessário que a conduta da parte esteja prevista numa das hipóteses taxativamente elencadas na norma *supra*, que a parte tenha tido oportunidade de defesa e que da sua conduta resulte prejuízo processual a parte contrária. Também se exige prova bastante e irrefutável do dolo processual da parte, dada a presunção de boa fé que norteia as relações processuais.

Nos autos constatou-se que, a Apelada intentou a presente acção, por se arrogar proprietária do imóvel sito no Bairro ..., casa n.º ..., inscrita na Matriz Predial da Repartição Fiscal do Lobito sob o art. ..., tendo registado o bem a seu favor, requereu a posse ou entrega judicial do mesmo, em virtude da Apelante ser a actual possuidora.

A Apelante, por força da atitude da Apelada em intentar a presente acção, entende que a mesma agiu de má-fé, ou seja, é litigante de má-fé, porquanto, engendrou um conjunto de argumentos falaciosos com o fim de obter um direito que sabe não lhe cabe.

Note-se que se a parte não teve sucesso na sua demanda, mas se procedeu de boa fé, sinceramente convencida de que tinha razão, a conduta pode configurar-se como lícita e nesse caso deve suportar unicamente o encargo das custas, como risco inerente a sua actuação. Mas se procedeu de má-fé ou com culpa grave, se sabia que não tinha razão ou não ponderou com prudência as suas pretensas razões, a sua conduta assume o aspecto de conduta ilícita, impondo a lei que a parte que litigar dessa forma seja condenada em multa e numa indemnização à parte contrária, se esta pedir (Fernando Pereira Rodrigues, *op. cit.*, pag. 356).

Entendemos que a Apelada tem todo o direito e interesse em intentar a presente acção, com vista a obter do Tribunal as providências necessárias para ser investida na posse do imóvel, por entender ser a titular do mesmo, tendo inclusive apresentado os documentos sobre o bem. O mesmo acontece com a Apelante que também quer fazer valer o seu suposto direito por ser a possuidora do imóvel.

É de acrescentar ainda, que esta instância corroborou com o posicionamento do Tribunal *a quo* no que se refere a observância dos requisitos legais para a procedência da acção, demonstrando claramente que a Apelada não veio litigar de má fé, visto que tinha a seu favor elementos necessários e suficientes para requerer a presente acção.

Desta feita, afasta-se qualquer ideia de má fé ou de litigância de má fé, porque ambas (Apelante e Apelada) são as verdadeiras titulares da relação material controvertida, têm em sua posse documentos sobre o imóvel, ao que caberá/caberia

ao Tribunal determinar de forma objectiva, quem é o verdadeiro titular do direito e compor definitivamente o litígio.

Pelo que, é de se improceder o pedido pela Apelante para a condenação da Apelada como litigante de má fé.

4. A Apelante/R. é que deveria ser condenada em custas na acção?

A Apelante finalmente alegou que *dispõe o artigo 446.º e 449.º do Código de Processo Civil que “a decisão que julgue a acção ou alguns dos seus incidentes ou recursos em custas a parte que delas houver dado causa ou, não havendo vencimento na acção, quem do processo tirou proveito”*.

Com a referida referência procurou a mesma impugnar o facto de ter sido condenada em custas, por entender que a responsabilidade deveria recair a Apelada por ser quem tirou proveito da acção.

Em primeiro lugar, cumpre-nos referir que a Apelante trouxe a liça o “princípio do proveito ou benefício”, que se consubstancia no facto de se responsabilizar pelas custas o autor por ter retirado vantagens, benefícios ou proveito do processo.

A regra geral em matéria de custas é o “princípio da causalidade” que estabelece que é responsável pelas custas a parte que houver dado causa a acção e tenha ficado vencida.

Neste sentido, refere Graça Tchipepe que *o problema da responsabilidade pelas custas no sistema processual civil angolano é estabelecido pela «regra geral» estabelecido pelo “princípio da causalidade” (art. 446.º nº 1 do C.P.C)...Por via desta regra, quem dá causa as custas é a parte vencida na proporção em que o for. É considerada parte vencida aquela em cuja esfera jurídica se repercutem, negativamente, os efeitos da decisão final (in As Custas Judiciais e o seu Regime Jurídico em Angola, Editora Parma, São Paulo-Brasil, 2012, pag. 70).*

Nota-se claramente que o princípio em que se baseou a Apelante constitui excepção a regra geral, devendo ser aplicado somente nos casos previstos no artigo 449.º do CPC, designadamente:

- Quando o réu não tenha dado causa à acção e não a conteste (entende-se que o réu deu causa a acção quando o autor se proponha a exercer um mero direito potestativo, que não tenha origem em qualquer facto ilícito praticado pelo réu ou quando a obrigação do réu só se vencer com a citação ou depois de proposta a acção);

- Quando o autor munido de um título com manifesta força executiva, use sem necessidade de processo de declaração.

Atentos às situações estabelecidas na norma *supra*, facilmente concluímos que a causa em análise não se enquadra nas mesmas, levando-nos a aplicar a regra geral, ou seja, para os presentes autos deverá ser responsável pelas custas a parte vencida que deu causa a acção.

Assim sendo, tendo a Apelante dado causa e ficado vencida na acção, torna-se por sua vez a responsável pelo pagamento das custas devidas, pelo que também concordamos com o posicionamento do Tribunal recorrido na condenação da Apelante/R. no pagamento das custas judiciais e demais encargos do processo.

Por força da descrição fáctica e de todos argumentos apresentados na solução das questões objecto do presente recurso, não é de se admitir o pedido pela Apelante, devendo-se manter a decisão recorrida e negar provimento ao recurso.

III- DISPOSITIVO

Nestes termos e fundamentos, os Juízes desta Câmara, acordam em negar provimento ao presente recurso, e, em consequência, manter a decisão recorrida.

Custas pela Apelante.

Registe e notifique.

Benguela, aos 16 de Março de 2023

Os Juízes

Relator: Mágnos dos Santos Bernardo

1ª Adjunta: Sónia Edna Correia Duarte

2ª Adjunta: Luísa Dionísia Fernandes Chimbila Quinta