



## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE Benguela

“Humanitas Justitia”

**Processo:** n.º 36/2023

**Relator:** Lisandra da Conceição do Amaral Manuel

**Data do acórdão:** 14 de Março de 2024

**Votação:** Unanimidade

**Meio Processual:** Apelação

**Decisão:** Confirmação parcial da decisão recorrida

**Palavras Chaves:** Limites a liberdade contratual; escritura pública, nulidade do contrato; consequência da declaração de nulidade do contrato de compra e venda

### Sumário:

#### Iº

Um dos contratos são impostos a limites a liberdade contratual dos contraentes é o contrato de compra e venda, previsto pelo art. 874.º do C.C que o define como sendo, *aquele mediante o qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou direito mediante um preço*. Portanto, do contrato de compra e venda emergem efeitos e obrigações próprias do contrato para ambas as partes, como sejam a obrigação de entregar o bem (por parte do vendedor) e a obrigação de pagar o preço (por parte do Comprador), art. 879.º do CC.

#### IIº

Na falta de escritura, a venda de imóveis é nula art.220.º do C.C. Este artigo supõe a exigência de certa forma como elemento do negócio. Se a lei exigir a forma apenas para a prova da declaração, já o acto não é nulo, visto poder provar-se por



confissão, nos termos do nº 2 do art. 364.º. È preciso, no entanto, que isso resulte *claramente da lei*, tal qual dispõe o artigo em referência.

### **IIIº**

A nulidade é vício grave, cuja verificação aniquila todo o negócio, ou seja, uma vez verificada o negócio é dado como o inexistente, devendo as coisas serem repostas ao *estatus* que se encontravam antes da verificação do vício.

### **IVº**

Portanto, a declaração de nulidade retroage, a data da celebração do negócio, obrigando assim as partes a restituírem tudo quanto houver sido prestado.

### **Vº**

Se as partes fixaram o preço em dólares a devolução vir a ser feita agora em Kwanzas atendendo as próprias consequências da nulidade, bem como ao princípio da *pacta sunt servanda* (expressão latina, que significa que os contratos devem ser integralmente cumpridos), não nos parece ser a decisão mais justa, entendemos ser de justiça que ao devolver o imóvel, a apelada veja os valores devolvidos tal qual foi definido por altura da formulação do negócio, ou seja deverá receber em Kwanzas o valor correspondente a USD 60.000,00.

**Acordam os Juízes Desembargadores desta Câmara do Cível, Contencioso Administrativo, Fiscal e Aduaneiro, Trabalho, Família e Justiça Juvenil:**

### **I- RELATÓRIO**

Na Sala do Cível e Administrativo do Tribunal da Comarca do Sumbe, correram os trâmites a presente **Acção de Simples Apreciação** em que é autora **M**, residente



no Sumbe, rua X, intentou contra os **herdeiros certos e incertos de J**, residentes no Sumbe, pedindo que:

- a) Seja apreciada a presente acção e em consequência, ser reconhecido o Direito da Autora na obtenção da escritura pública de compra.

Para fazer valer as suas pretensões, em síntese, apresentou os seguintes fundamentos:

A autora é possuidora de um imóvel para fins habitacionais, localizado na rua de X, Município do Sumbe, onde reside há mais de um ano.

O referido imóvel foi adquirido por compra pela autora que pagou na totalidade o valor de KZ. 6.000.000,00 (Seis Milhões de Kwanzas), mediante declaração de compra e venda não titulada pelo Cartório Notarial da Comarca do Sumbe.

Durante os procedimentos para a transferência da titularidade do imóvel a favor da autora, esta tomou conhecimento do falecimento do vendedor e titular do imóvel.

Contactou os herdeiros, para tomarem conhecimento do negócio celebrado entre a requerida e o falecido. Estes, recusaram-se em concluir com o negócio, apresentando obstáculos, com o argumento de que a autora devia acrescentar mais USD 50.000 (Cinquenta Mil Dólares) ao preço já estabelecido e que já foi pago ao falecido.

Que os ora réus não têm legitimidade para fazerem tal alteração do preço uma vez que se deve obedecer o princípio do *pacta sunt servanda*, ou seja, os contratos são para serem cumpridos pontualmente.

Uma vez encerrada a questão do preço até porque a data do falecimento do proprietário, a autora já tinha cumprido com a sua obrigação, não há razões que justifiquem o incremento no preço, facto este que impede a mesma de prosseguir os trâmites processuais, visando a conclusão do referido processo.



Juntou procuração, documentos e foi pago o pre�aro inicial.

Citados regular e pessoalmente, conforme fls.23, os herdeiros, juntaram documentos, procurações e contestaram por excepcão, alegando o seguinte;

**Excepção Peremptória Inominada- Inobservância da forma Legal.**

A autora confessa que o referido imóvel foi adquirido por si, mediante um pagamento do valor de KZ. 6.000.000,00 (Seis Milhões de Kwanzas), tendo as partes assinado uma declaração de compra e venda não titulada pelo Cartório Notarial da Comarca do Sumbe.

Tais elementos constantes nos autos fazem prova que efectivamente a autora pagou um valor pela compra da residência e, por meio de um documento particular, designada “declaração de compra e venda” pretendia formalizar o referido negócio jurídico.

A respeito, o artigo 875.º do Código Civil postula, impositivamente, “*o contrato de compra e venda de bens imóveis só é valido se celerado por escritura pública*”. Esta disposição não admite liberdade de forma para aquisição de imóveis.

Daí que, o contrato de compra e venda aqui em causa, ao não ter respeitado a forma legalmente exigível é nulo nos termos do artigo 220.º do Código Civil e, como tal, não produz os efeitos jurídicos pretendidos.

Que a pretensão da autora consubstanciada no reconhecimento do referido direito não deve vingar pela inobservância do formalismo imposto por lei para a celebração do contrato de compra e venda, configurando uma excepcão peremptória, conforme o artigo 496.º, conjugado como o n.º 3 do artigo 493.º do Código de Processo Civil, tendo como consequência a absolvição dos réus do pedido.



## **Excepção Dilatória- Erro na Espécie de Processo**

Estabelece a alínea a) do n.º 2 do artigo. 4 do C.P.C que as acções de simples apreciação têm por fim a obtenção única de uma declaração (positiva) da existência ou (negativa) inexistência dum direito ou facto.

Baseando nos argumentos legais e doutrinários se pode depreender que o pedido formulado pela autora transcende os limites objectivos que as acções declarativas de simples apreciação visam.

Não há qualquer facto juridicamente relevante, cuja declaração de existência possa ser declarada pelo tribunal em acção de simples apreciação positiva, quando se pretende a declaração de um direito para obtenção de escritura pública de um contrato que é nulo, por falta de forma, em virtude da nulidade impedir que o respectivo negócio produza efeitos jurídicos.

Terminou pedindo que:

A excepção peremptória inominada de inobservância da forma legal seja julgada procedente por provada e, consequentemente, serem os co-réus absolvidos do pedido.

Proceda igualmente a excepção dilatória de erro no tipo de acção, com fundamento nas disposições legais supra esgrimidas e, consequentemente, serem os co-réus absolvidos da instância.

Que seja considerada improcedente a presente acção por não provada.

Notificados da contestação de fls.50, a autora apresentou a réplica e documentos de fls. 51 a 61, fundamentando nos seguintes termos:

A autora possui um imóvel adquirido mediante um acordo que visava a celebração do contrato promessa de compra e venda, logo é possuidora de boa-fé.



A forma legal não foi observada pois o vendedor faleceu antes de o poder fazer, mas havia a manifestação de vontade clara por parte do mesmo de concluir o negócio. O negócio é válido inter-partes, logo sendo os réus herdeiros do vendedor, estes são parte do negócio e sabiam clara e inequivocamente da intenção do vendedor em realizar o negócio, pelo que não podem agora arguir a nulidade do negócio por vício de forma porquanto o contrato promessa não foi celebrado por morte do vendedor.

A conduta dos herdeiros afere-se de má-fé e só se entende pelo facto da recusa da autora em pagar mais USD 50 mil dólares americanos, acima do valor acordado para referido negócio.

Nestes termos, faz-se o apelo ao princípio da boa-fé enfatizada pelas partes, expressamente assegurado pelo Código Civil com o objectivo de impor as partes a obediência daquilo que ficou ajustado por meio do acordo de vontades.

A declaração negocial como instrumento particular, assinado por pessoas idóneas, apesar da formalidade exigida para o tipo de negócio não pode ser desvalorizado, antes deve ser entendida como um sinal que materializou a vontade das partes.

A morte do vendedor é um facto superveniente, e em nada, nos termos da lei, prejudica a eficácia do negócio, porquanto, se entende que o vendedor manifestou claramente a sua vontade que ficou expressa pela entrega do imóvel a compradora.

A acção de simples apreciação não pressupõe qualquer lesão ou violação de direito, são meios de tutela. No caso vertente, a autora demonstra satisfatoriamente a existência de instrumento particular de compromisso de compra e venda e ainda o efectivo pagamento do preço pelo imóvel, evidenciando a probabilidade do direito.



Estando assim, preenchidos os requisitos autorizadores e demonstrada a urgência na realização do contrato promessa de compra e venda, e a medida que se suplica, a qual pretende o deferimento.

Terminou pedindo que o Tribunal reconheça que o pagamento do imóvel foi integralmente feito, que aprecie a validade do negócio e que justifique o trato sucessivo para efeito de registo predial.

Notificados da réplica a fls.65, os co-réus juntaram a tréplica a fls. 66 a 67 dos autos, arguindo o seguinte:

Que mantêm o teor aludido na contestação, dando-a aqui por integralmente reproduzida para efeitos de impugnação da réplica.

Foi a autora notificada da Tréplica, sem direito a resposta.

Finda a fase dos articulados, foi marcada audiência preparatória e tentativa de conciliação a fls. 68, tendo a mesma se realizado como se vê na acta de fls. 80 a 82 e onde se concluiu não tendo havido acordo entre as partes e na manutenção do pedido e das excepções arguidas.

Foi dado vista ao Ministério Publico, fls. 85.

Em seguida foi proferido o saneador-sentença a fls. 87 a 96 em que se declara a nulidade do contrato de compra e venda celebrado entre a Autora e o Senhor J, não produzindo qualquer efeito jurídico o então negócio e também que:

- a) Que os Requeridos restituam a Autora o preço recebido, ou seja, a quantia de 6.000.000,00 Kzs (seis milhões de kwanzas) e a Autora restitua o imóvel, localizado na rua de X, Município do Sumbe aos Requeridos;



- b) Que os Requeridos entreguem a título de indemnização à Autora a quantia de 2.000.000,00 Kzs (dois milhões de kwanzas).

Notificados da decisão, veio a Autora a fls. 101 solicitar a reforma da sentença com a seguinte fundamentação:

Que a autora requereu ao Tribunal uma Acção de Simples Apreciação da existência ou não de um direito, porém o Tribunal apreciou anulando o negócio celebrado entre a mesma e o de cuius.

Que o negócio foi celebrado em Dólares. A data dos factos, 6.000.000,00 Kzs equivalia a 60.000,00 USD, portanto a determinação do valor deve ter em conta o câmbio actual para ser mais justo.

Solicitou que a Sentença estabeleça os prazos para que os requeridos devolvam os USD 60.000 (Sessenta mil Dólares Americano) e os 2.000.000,00 Kzs (Dois Milhões de Kwanzas) de indemnização e a autora a entrega do imóvel.

Notificados do documento junto pela Autora, os réus a fls. 106 requereram o indeferimento do pedido de esclarecimento e reforma da sentença requerida pela autora, mantendo-a nos precisos termos, pois a questão, como foi colocada, não é reconduzível a uma situação de aclaração. Pois não há ambiguidade ou obscuridade que possam ser aclaradas.

Mediante requerimentos juntos aos autos, o juiz *a quo* indeferiu o pedido de esclarecimento ou reforma da sentença formulado pela autora, mantendo assim a decisão tomada. Fls. 108 a 110.

Notificada do despacho e por não se conformar com a decisão, veio a autora interpor recurso a fls. 116, sendo de Apelação, com efeito suspensivo a subir nos próprios autos.

O recurso foi admitido, nos mesmos termos requeridos pela autora. Vide fls. 117.



A apelante juntou as suas alegações, vide fls.126 a 129 tendo concluído da seguinte forma:

**A recorrente não pretende do Tribunal o reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel; o que requer é que seja declarada a existência do direito sobre os Requeridos para a continuidade do negócio, com a celebração da escritura de compra e venda; e ainda que, não entende porquê razão um negócio celebrado em dólares seja devolvido em moeda nacional, uma vez que foram pagos exatos 60.000,00 USD.**

Terminou pedindo que julgue procedente o pedido do recurso, e, em consequência, deve ser considerada a existência do direito sobre os réus para a conclusão do negócio jurídico ou que os apelados sejam condenados a fazer a devolução de USD 60.000 (Sessenta Mil Dólares Norte Americano) a apelante.

Foram pagos o preparo pela interposição de Recurso, bem como as custas judiciais, vide fls. 135 e 137.

Remetidos os autos ao Tribunal “*ad quem*”, foi pago o preparo inicial a fls. 144 e o recurso foi devidamente admitido com os termos e efeitos fixados pelo Tribunal “*a quo*” fls. 147. Porém verificou que os apelados não requereram os autos para contra alegarem, tal como prevê o art. 699.<sup>º</sup> do CPC, pelo que, foi ordenado a notificação dos apelados, nos termos do art.705.<sup>º</sup> do CPC, contudo, passado o prazo estipulado por lei, os mesmos não contra-alegaram.

Foram os autos ao Digno Magistrado do Ministério Público, junto desta instância, que expendeu a competente vista a fls. 152 a 155, nos seguintes termos:

Na sequência dos procedimentos, para transferência da titularidade do imóvel, a autora contactou os herdeiros para tomarem conhecimento do negócio celebrado, sendo que estes recusaram-se a fazer, apresentando obstáculos até ao presente momento, com o argumento de que a autora deve acrescentar mais uma quantia no



valor de (50.000 USD) cinquenta mil dólares americanos, para além do preço estipulado pelas partes e pago na totalidade ao de cujus.

Que o negócio não poderia ser considerado nulo por falta de escritura porquanto a petição inicial tinha como objecto o reconhecimento do negócio entre a autora e os herdeiros, ao invés da declaração da sua nulidade, os herdeiros poderiam completar o requisito em falta. O Tribunal ao decidir como decidiu, atuou fora da petição inicial.

E mais, do que se pode colher do processo a autora reside no imóvel, pelo menos há 10 anos. A nulidade do negócio provocaria o desalojamento da autora e seus familiares, e porque também os herdeiros não terão a capacidade de devolver o dinheiro recebido pelo de cujus.

Terminou dizendo que é de seu parecer que o presente recurso de apelação seja considerado procedente.

Foram colhidos os vistos legais.

## **II- FUNDAMENTAÇÃO**

### **2.1- DOS FACTOS**

A apelante adquiriu um imóvel, situado na rua de X, apto 00, 0º andar, ao pai dos réus.

As partes assinaram uma declaração aos 23 de Agosto de 2012, na qual fazem constar a compra.

A apelante efectuou parte do pagamento do preço em Usd (30.000,00) e outra parte em Kwanzas mas tendo como base o câmbio da data, uma vez que, o valor do imóvel foi fixado em dólares, 60.000,00 (sessenta mil USD).



## **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 as seguintes:

- 1- Deverão os herdeiros concluir o negócio de compra e venda, celebrado entre o seu falecido pai J pai e a apelante?**
- 2- Devem os apelados proceder a devolução do valor de USD 60.000,00 ao cambio actual?**

## **2.3- DO DIREITO**

Respondendo as questões do objecto do recurso deveremos enveredar pelo seguinte itinerário jurídico:

A Apelante veio, por meio de uma ação de simples apreciação, requerer que o Tribunal reconheça o seu direito para obtenção da escritura de compra e venda da residência situada na rua de X, apto nº 00, oº andar direito, a referida compra da residência foi efectuada ao cidadão J que foi a óbito antes da celebração da escritura publica.

Pretende a apelante que os filhos do malogrado assumam a posição do pai, no acto de assinatura da escritura e se esse não for o entendimento desse Tribunal que seja restituído o valor da compra, tendo como base o valor de USD 60.000,00 (sessenta mil USD).



## **1- Deverão os herdeiros concluir o negócio de compra e venda, celebrado entre o seu falecido pai J pai e a apelante?**

A todo o direito cabe uma acção, é a máxima que se depreende do art. 2º do Código de Processo Civil. O cidadão diante de uma situação de lesão ou ameaça de lesão deve proteger-se agindo, devendo para o efeito recorrer a acção certa, ou seja, a que melhor responde a situação em concreto. A qualificação das acções obedece ao princípio da tipicidade previsto no art. 4.º do C.P.C que as classifica em acções declarativas ou de executivas, nº1 do art. 4.º.

As acções declarativas (que interessam para o processo em análise) por sua vez sub- dividem-se em:

Declarativas de Condenação;

Declarativas de Simples Apreciação, e estas podem ser Negativas ou Positivas e;

Declarativas Constitutivas.

Nos autos, como supra referido, a apelante propôs uma acção de simples apreciação, com o objectivo de obter do Tribunal uma declaração a reconhecer o seu direito a obter a escritura publica de compra do imóvel melhor identificado nos autos. De acordo com a doutrina as acções de simples apreciação... *destinam-se a declarar a existência dum direito, dum facto...*, portanto o que distingue uma acção de simples apreciação de uma acção de condenação é a ausência de uma lesão ou da violação de um direito... nas acções de simples apreciação o autor tem como objectivo pôr termo a incerteza que o prejudica; a incerteza sobre a existência dum direito ou dum facto, De Lima, Pires e Varela Antunes, Código Civil anotado (1997) Vol I, Coimbra Editora, pag. 23.



A Apelante com a presente acção, pretende que o Tribunal reconheça que tem direito a obter (celebrar a escritura de compra e venda) do imóvel por ela adquirido, ou seja pretendia que o Tribunal emitisse uma decisão a reconhecer o seu Direito a celebrar o contrato de compra e venda com os réus em substituição do seu falecido pai (então vendedor).

Da forma como autora configurou a sua ação e o seu pedido nos parece ser a ação devida para o efeito pretendido.

Os apelados nos autos levantaram duas excepções, tendo em sede de saneador - sentença o Juiz da causa julgado procedente a excepção dilatória da falta da observância da forma, dado que o negócio de compra e venda do imóvel, foi celebrado por meio de uma declaração de compra e venda, junta aos autos a fls. 07. Como consequência da procedência da excepção arguida, foi o contrato declarado nulo e ordenada a devolução do imóvel, por parte da apelante, e a devolução do valor recebido, por parte dos apelados.

É certo que a Constituição da República, estabelece o direito a habitação, como se lê no art. 85.º, fazendo este direito parte dos Direitos Fundamentais, e por isso também previsto nos principais instrumentos internacionais e regionais. Porém para efectivação deste e de outros direitos, a Lei impõe que sejam observados determinados requisitos.

A Lei Civil tem como um dos principais princípios o da liberdade contratual. este princípio postula, que a partes tem a faculdade de celebrar os contratos que quiserem, podendo fixar livremente o conteúdo dos referidos contratos e incluir neles as cláusulas que lhes aprovarem, art. 405.º do Código Civil (doravante CC), entretanto essa formulação não é plena, na medida em que existem algumas limitações, ou seja, a Lei impõe a observância de determinado formalismo para que os contratos sejam válidos e eficazes.



Esta limitação justifica-se pela importância social e económica de determinadas transações, que obrigam, como medida protectiva das próprias partes, que o legislador imponha aos contratantes determinadas condutas, impondo que se observe um “formalismo” mais apertado ou com intervenção de terceiros como testemunhas ou de entidades públicas.

Um dos contratos em que tais limitações a liberdade contratual são impostas aos contraentes é o contrato de compra e venda, previsto pelo art. 874.<sup>º</sup> do C.C que o define como sendo, *aquele mediante o qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou direito mediante um preço*. Portanto, do contrato de compra e venda emergem efeitos e obrigações próprias do contrato para ambas as partes, como sejam a obrigação de entregar o bem (por parte do vendedor) e a obrigação de pagar o preço (por parte do Comprador), art. 879.<sup>º</sup> do CC.

Nos autos pelo que nos foi possível observar, essas obrigações foram cumpridas, pois pelos documentos de fls.8,9,10,11 e 12 podemos vislumbrar que a compradora pagou o preço e pelos relatos da própria compradora também é possível concluir que o bem lhe foi entregue, entretanto, o negócio foi firmado por meio de um documento particular, ao qual as partes denominaram de “declaração de compra”, o documento foi assinado pelos contraentes e por 4 testemunhas a razão de 2 por cada parte.

Relata a compradora, apelante nos autos, que sempre houve a expectativa de celebrar a escritura publica, mas o vendedor faleceu antes que se pudesse cumprir com tal formalidade.

Ora! Estabelece o art. 875.<sup>º</sup> do C.C que o contrato de compra e venda de bens imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública, tal obrigação também vêm prevista na al a) do art.<sup>º</sup> 2.<sup>º</sup> do Código do Registo Predial.



*Na falta de escritura, a venda de imóveis é nula art.220.º do C.C. Este artigo supõe a exigência de certa forma como elemento do negócio. Se a lei exigir a forma apenas para a prova da declaração, já o acto não é nulo, visto poder provar-se por confissão, nos termos do nº 2 do art. 364.º. È preciso, no entanto, que isso resulte claramente da lei, tal qual dispõe o artigo em referência.*

*Há, de facto casos em que a forma é, não uma condição de validade da declaração, mas um requisito apenas para que o negócio respectivo produza determinados efeitos, como sucede quanto às exigências prescritas na lei processual para a exequibilidade dos título, vide art. 46º do CPC, De Lima, Pires e Varela Antunes, Código Civil anotado (1997) Vol. I, Coimbra Editora, pag. 211, sucede diferente com o Contrato de compra e venda, em que a exigência da forma é tida como elemento do negócio ou seja é uma formalidade *ad substantiom* ( substancial).*

Portanto o negócio celebrado entre a apelante e o pai dos apelados é nulo por inobservância da forma, tal como se discorreu em supra e por isso podem os herdeiros recusarem-se em concluir o negócio nos termos em que foi celebrado.

Ora, chegados aqui importa então tecer algumas considerações sobre a nulidade.

A nulidade é vício grave, cuja verificação aniquila todo o negócio, ou seja, uma vez verificada o negócio é dado como o inexistente, devendo as coisas serem repostas ao *estatus* que se encontravam antes da verificação do vício. ...*Declarada a nulidade do negócio, tudo o que tiver sido prestado (ou o valor correspondente, se a restituição em espécie não for possível) deve ser restituído*, de Prata Ana, Dicionário Jurídico (2005) 4ª ed, pág. 800 e art.º 289.º do CC.

Portanto, a declaração de nulidade retroage, a data da celebração do negócio, obrigando assim as partes a restituírem tudo quanto houver sido prestado.

Nos autos a apelante pagou o preço e o pai dos apelados entregou o imóvel, sendo o negócio considerado nulo, deverá aquela devolver o imóvel e os mesmos



procederem a devolução do preço. Entretanto a devolução deverá ser feita em simultâneo nos termos do disposto no art 290ºº do CC.

Ainda sobre a nulidade, importa referir que nos termos do disposto no artº 286º do C.C a mesma pode ser invocada a todo o tempo por qualquer interessado e deve ser declarada oficiosamente pelo Tribunal, pois é uma excepção peremptoria, art. 496º portanto opera “*ipso jure*”, que é o mesmo que dizer que, a nulidade é declarada oficiosamente.

Em face de uma nulidade, o Juiz declara-la-á *ex officio sempre que o processo lhe forneça elementos bastantes para se convencer da sua existência e daí resultem consequências com interesse para o pleito...* explica Telles, Inocêncio Galvão (2002) Manual do Contratos em Geral, Coimbra Editora, pág. 359.

Resulta daí que, mesmo que não fosse arguida, ou levantada pelos apelados ainda assim o tribunal tinha a obrigação de se pronunciar sobre ela, pelo que não procede o argumento da apelante ao afirmar que o Tribunal se pronunciou além do pedido, e que condenou em coisa diversa, na medida em que o Tribunal estava obrigado por dever de ofício a se pronunciar sobre excepção levantada, não houve excesso de pronúncia por parte do Tribunal, mas sim o comprimento de uma obrigação legal, como supra referido.

Pelo que, não existem condições para que os apelados concluam com a celebração do negócio celebrado pelo seu falecido pai, substituindo-o no acto da celebração da escritura de compra e venda, uma vez que o negócio nasceu condenado a morrer por inobservância da forma legal.

**2- Devem os apelados proceder a devolução do valor de USD 60.000,00 ao câmbio actual?**



Decidiu o Juiz a quo, que o negócio é nulo e como consequência devia a apelante entregar o imóvel aos apelados e estes devolverem o valor de 6.000.000,00 AKZ (seis milhões de Kwanzas), entretanto a apelante reclamou afirmado que o valor do imóvel foi fixado em dólares, pelo que o valor a lhe ser restituído deve ser aquele, fixado em dólares, mas ao câmbio actual.

Analizados os autos, mas concretamente os documentos de fls. 8 e 9 realmente se consta que a apelante procedeu a entrega do valor USD 30.000,00 (trinta mil dólares) e 700.000,00 AKZ (setecentos mil Kwanzas) correspondente a USD 7.000.000,00 fls. 08 e 9 respetivamente ao pai dos apelados.

Consta também dos autos a fls. 10 um recibo passado pela apelante onde a mesma faz constar a totalidade dos pagamentos feitos até aquela data, e no referido documento afirmar apenas faltar liquidar o valor de USD 4.500,00 para conclusão do preço acertado, entretanto nas suas alegações afirmou ter pago o valor total do preço, o que é reforçado pelo documento de fls. 07, assinado pelos contraentes onde se pode ler claramente que a apelante pagou o preço total, ademais na sua defesa os apelados não contestaram tal facto (de que o pagamento tenha sido feito na sua totalidade).

Dispõe o art. 490.º do C.P.C que todos os factos devem serem impugnados, sob pena de serem considerados como confessados por acordo, é o chamado “Ónus de Impugnação Especificada”. Não tendo os réus contestado tal valor é o mesmo que deve ser tido em consideração para o que se segue.

Ora, se a partes fixaram o preço em dólares a devolução vir a ser feita agora em Kwanzas atendendo as próprias consequências da nulidade, bem como ao princípio



*pacta sun servanda* (expressão latina, que significa que os contratos devem ser integralmente cumpridos), não nos parece ser a decisão mais justa, entendemos ser de justiça que ao devolver o imóvel, a apelada veja os valores devolvidos tal qual foi definido por altura da formulação do negócio, ou seja deverá receber em Kwanzas o valor correspondente a USD 60.000,00.

Entretanto, o Juiz “*a quo*” também condenou os apelados a indemnizarem a apelante em 2.000,000,00 (dois milhões de Kwanzas) e em sede de alegações a apelada voltou a referir- se as indemnizações.

*Indemnização, em sentido lato, é a reparação do prejuízo de uma pessoa, em razão do incumprimento ou deficiente cumprimento de uma obrigação, da violação de um direito absoluto ou de uma norma que proteja interesses privados. Também são indemnizáveis, alguns danos que provenham da prática de actos lícitos ou realizados sem culpa, vide art. 483.º do CC, Prata, Ana, ob. Cit. pág. 630.*

No caso em apreciação, por ser sido julgada procedente uma excepção peremptoria impedia o Tribunal a quo de conhecer do mérito da causa, ou seja, de condenar os apelados a indemnizarem a apelante. De referir também que da análise da Petição Inicial não vislumbramos qualquer pedido de indemnização formulado pela autora/apelante, nem tão pouco de causa de pedir que sustenta se a condenação em Indemnização, pelo o Tribunal recorrido condenou para além do pedido que lhe foi formulado.

Por outro lado, não se enxerga facto algum que legitima a condenação dos apelados no pagamento de uma indemnização a apelante, pois em termos gerais não teve a mesma prejuízo algum (pois que com a nulidade do negócio, vera restituído o *quantum* que despendeu para compra do imóvel), não houve por parte dos apelados



qualquer cumprimento defeituoso ou mesmo incumprimento das obrigações, nem tão pouco violação de algum direito absoluto.

De facto nos autos, terá havido alguma descura, excesso de confiança, das partes por altura da celebração do contrato, em não o terem feito na forma legalmente exigida e deste facto não podem os apelados serem chamados a responder com o pagamento de uma indemnização.

### **III DECISÃO**

**Nestes termos os Juízes desta câmara, acordam em dar provimento o recurso, revogando parcialmente a sentença recorrida e, em consequência, manter a declaração de nulidade do contrato, devendo de forma simultânea a apelada devolver o imóvel e os apelados o valor de USD 60.000,00 (sessenta mil dólares) ao câmbio actual.**

Custas pelos apelados

Registe e notifique

Benguela aos 14 de Março de 2024

Os Juizes Des;

**Relatora: Lisandra da Conceição do Amaral Manuel**

**1<sup>a</sup> Adjunta: Sónia Edna Correia Duarte**

**2<sup>º</sup> Adjunto: Mágno dos Santos Bernardo**

