



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

TRIBUNAL SUPERIOR DE RECURSO DE NAMPULA

1.ª SECÇÃO (CIVIL)

Processo nº: 22/2021

Relator: Pascoal Francisco Jussa

Recurso de apelação

Sumário

1. O artigo 7º nº 1 do Código do Registo Predial dispõe que “***Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos depois da data do respectivo registo***”.
2. O registo predial é oponível a terceiros, não há como reclamar a propriedade ou nulidade de negócio, nos termos do artigo 85º do Código do Registo Predial supracitado, uma vez que a nulidade do registo nunca afecta os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa-fé devidamente registados na altura da invocação da tal nulidade.
3. Antes de ajuizar sobre excepções peremptórias, o juiz ou relator deve pronunciar-se sobre as questões que possam conduzir à absolvição da instância, artigo 660º nº 1 do CPC, nomeadamente as excepções dilatórias, artigo 288º do CPC.
4. O conhecimento de excepções dilatórias são de conhecimento oficioso, 495º do CPC, pressupõe que o juiz ou o relator fixe na sentença ou acórdão as questões a resolver, artigo 659, nº 1 do CPC.

Acórdão

Acordam, em Conferência, na 1ª Secção Civil do Tribunal Superior de Recurso de Nampula:

Veio **Faizal Badru dos Anjos Juma**, com os demais sinais de identificação nos autos, neste acto devida e legalmente representado pelo seu Advogado Dr. **Inácio Matsinhe**, com demais sinais de identificação no **Processo nº 15/TJPN/SC/2019**, na Secção Civil do Tribunal Judicial da Província de Cabo Delgado, intentou e fez seguir a presente acção que designou de Acção Declarativa de Nulidade contra 1º **Abdala Daniel Salim**, residente na cidade de Pemba, na Av. Marginal, casa s/n cidade de Pemba, Wimbe e 2º **Momade Riage Abdala Ismael**, também residente na Av. Do Chai, Edifício Recol, com base nos seguintes fundamentos de facto e de direito:

Dos factos

Que nos finais do ano de 2012, o autor teve conhecimento através do senhor **Salim Rajabale** que existia na cidade de Pemba um prédio rústico, titulado pelo Carlos Manuel Ferreira e que estava à venda;

Que depois das consultas pertinentes, nomeadamente, a verificação junto às autoridades locais, secretário do bairro Eduardo Mondlane, zona de Expansão, Praia de Wimbe, cidade de Pemba, e este confirmou a titularidade do prédio pelo vendedor bem como a legitimidade de aliená-lo, o autor interessou-se pela sua aquisição;

Que acordados os termos e condições para perfeição do negócio, incluindo o preço e formas de pagamento, o autor procedeu a pagamento do valor do imóvel e foi-lhe conferida a respectiva posse;

Que o autor encontrava-se na cidade de Maputo e a conselho do seu intermediário e amigo de ambos, o senhor **salim Rajabali**, ficou acordado que a declaração de transmissão da titularidade do imóvel pelo vendedor seria feita a favor do co-réu **Abdala Danil Salim**, pessoa que deveria representar o autor junto das autoridades competentes;

Efectivamente, o autor iniciou com o projecto da edificação de duas moradias unifamiliares, de tipo III e iniciou com a mobilização do material de construção, nomeadamente ferro e cimento, para além de outros materiais de construção tendo para o efeito contraído um empréstimo bancário junto do Mozabanco, tudo como se prova pelo documento que se junta (**junta doc.1**);

Que para tanto, contratou os serviços de um engenheiro de construção civil, o senhor Engenheiro Júlio Sambo, o qual encarregou-se pela concepção, licenciamento e construção dos dois imóveis;

Que a distância que separava o local da residência habitual do autor, cidade de Maputo e o local das obras, cidade de Pemba, não permitia que o dono da obra, mantivesse uma estadia constante na obra, por isso, em algumas ocasiões, o co-réu **Dani Saliml** e invariavelmente, o seu pai **Salim Rajabali** é que davam notícias sobre o desenvolvimento da obra, por isso, sempre estiveram actualizados sobre o estágio da obra, como se prova pelas fotografias que se juntam (**junta doc.2 a 10**);

Que nos finais de 2013, os dois edifícios estavam concluídos e enquanto se preparava o expediente, para a vistoria e conseqüentemente o registo a favor do legítimo proprietário, ora autor, este celebrou, sobre os mesmos, um contrato de arrendamento com a empresa **Remoto Solutuins Moza, Lda**, pois tinha urgência de, através das rendas, amortizar o empréstimo bancário;

Que a necessidade de arrendar os imóveis ditou a obrigação de o autor mobilizar fundos adicionais para o equipamento dos imóveis em mobiliário e outros electrodomésticos para arrendatário viver com dignidade;

Que era pacífico tanto para o co-réu **Danil Salim** como para qualquer pessoa, que os imóveis pertenciam exclusivamente ao autor, aliás, nunca houveram motivos para duvidar da titularidade dos imóveis pelo autor, por isso, os arrendou a terceiros sem oposição de quem quer que seja, situação que durou cerca de um ano, até que no princípio do mês de Maio de 2015, o autor é surpreendido pela notificação dos inquilinos, comunicando-o da denúncia antecipada do contrato, alegadamente porque estavam a ser coagidos a desocupar o imóvel por força de uma ordem de despejo emitida pelo Tribunal Judicial da Província de Cabo Delgado;

Que já nos meados do mês de Maio do ano de 2014, o autor teve conhecimento que o co-réu havia endereçado uma carta aos inquilinos ameaçando-os de despejo alegadamente porque os imóveis que ocupavam eram sua propriedade adquirida por contrato de compra e venda celebrado entre os co-réus;

Que foi na sequência dessa informação que o autor solicitou imediatamente ao co-réu **Danil Salim** para junto deste perceber os contornos do eventual negócio celebrado sobre um bem alheio. Só que, o co-réu **Daniel Salim**, não apresentou nenhum contrato ou outro documento idóneo que pudesse levar o autor a perceber o que de facto aconteceu, pelo contrário, emitiu uma declaração de honra onde mais uma vez reconhecia a qualidade do autor como único e legítimo proprietário dos imóveis e apelava ao co-réu para não perturbar os inquilinos;

Que surpreendentemente, no dia 17 de Abril a **Remote Site Solution Moz, Lda**, inquilino de autor comunica-lhe que estava a ser ordenado a desocupação do imóvel por uma ordem judicial proferida na providencia cautelar de restituição de posse como se prova pelo documento **(junta doc. 11 e 12)**;

Que face a esta notícia, o autor se deslocara imediatamente a Pemba, a fim de junto a Conservatória do Registo Predial local, inteira-se da situação jurídica dos seus imóveis, como se prova pelo documento **(junta doc. 13)**;

Que efectivamente, a Conservatória dos Registos e Notariado de Pemba emitiu, no dia 29 de Maio de 2015, certidões que confirmavam a existência de um contrato de compra e venda celebrado entre os réus, sobre propriedade alheia, como se prova pelo documento que se junta **(junta doc. 14 a 15)**;

Que é este contrato que o autor pretende que o tribunal anule, pois nem o vendedor nem o comprador tinham a legitimidade de celebração do negócio;

Que a propriedade de autor é composta por 2 (duas) casas, cada uma com 3 (três) quartos, uma sala de jantar, uma cozinha, duas casas de banho, um corredor, uma varanda, uma garagem;

Que no contrato de compra e venda celebrado entre os co-réus, fixaram o preço das duas casas como sendo de 786.000, 00 MT (setecentos oitenta e seis mil Meticais), o que equivale dizer que cada casa custou cerca de 393.000, 00 MT (trezentos noventa e três mil Meticais), o que mostra claramente que os co-réus simularam um contrato de compra e venda com intuito único de prejudicar o autor;

Que como se prova pelo inventário feito pelo autor quando celebrou um contrato de arrendamento com a arrendatária **Remote Solutions Moza, Lda.**, todas as casas estavam equipadas com aparelhos de ar condicionado, mobiliário em todos os seus apartamentos tudo como se prova, junta documento (**Doc.16**).

Que tanto os aparelhos de ar condicionado, o mobiliário, bem como os electrodomésticos, foram adquiridos pelo autor e desavergonhadamente e sem causa legítima os co-réus deles se apoderaram, uma vigarice sem paralelo na história do direito moçambicano, situação que deve ser imediatamente corrigida para o bem da justiça e da paz social.

Que na verdade a actuação dos RR. não passa de uma simulação de um negócio com objectivo de prejudicar ao autor comportamento punível à luz do Direito Penal em vigor na República de Moçambique.

Que na verdade, a celebração daquele negócio entre os co-réus foi feito como forma de coagir o co-réu **Abdala Danil**, para pagar uma pretença dívida que alegadamente titula a favor do co-réu **Momad Riage Abdala Ismael**, no montante de 3.000.000, 00MT (três milhões de meticais) conforme se prova, junta (**Doc.17**).

Que foi na sequência dessa coação moral exercida pelo co-réu **Momad Riage** contra o co-réu **Abdala Danil**, que este sentiu-se forçado a vender um bem que à partida sabia que não lhe pertencia.

Do direito

Que estabelece o artigo 240º do Código Civil, que *“se por acordo entre declarante e declaratário, e no intuito de enganar terceiro, houver divergência entre a declaração negocial e a vontade real do declarante, o negócio diz-se simulado, o negócio simulado é nulo”*.

Que por sua vez o artigo 892º do Código Civil estabelece que *“É nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar”*.

Que finalmente, estabelece o artigo 286º do Código Civil que **“A nulidade é invocável a todo tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo Tribunal”**.

Que não restam dúvidas que o co-réu **Danil** carecia de legitimidade para a venda dos imóveis do A. e fê-lo naturalmente sob coação do comprador, daí que até foi simulado valor real dos imóveis.

Que deve se julgar procedente por provada a presente acção de nulidade do negócio jurídico e por via disso, anular-se o contrato de compra e venda celebrado entre **Abdala Danil Salim e Momad Riage Abdala Ismael**.

Do pedido

Termina pedindo nos termos em que pede que **ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 605º do CPC sejam nomeados peritos de construção civil como louvados a fim de procederem a avaliação dos imóveis bem como a inspecção judicial dos imóveis à luz do artigo 612º também do CPC**

Legal e regularmente citados (cfr. fls 47, 49, 50,54,55 dos autos), contestaram nos seguintes termos:

1º **Momad Abdala Riage Ismael** melhor identificado nos autos.

Por excepção peremptória de Aquisição Tabular

Que antes porém, deixa claro que os imóveis a que o autor reclama não são e nunca foram propriedades sua, tanto que não apresenta nenhuma prova fiável que assim indiquem

Que por mera hipótese académica, nem que tivesse sido o autor a construir tais imóveis, não significaria que estes são sua propriedade, até porque o mesmo teria perdido a propriedade por aquisição tabular por parte do co-réu aqui contestante, por força do efeito aquisitivo do registo efectuado por este.

Que dentre os vários efeitos do Registo, importa aqui realçar dois, o efeito atributivo e o efeito aquisitivo. Na presente matéria excepcional aqui levantada importa o efeito aquisitivo do Registo.

Que na lei, assim como na doutrina, é posição assente e unânime de que, se alguém tem um bem imóvel sujeito a registo, seja comprado ou construído pessoalmente, mas não faz o devido registo predial e se tal bem vier a ser vendido por alguém a um terceiro e este por sua vez registar devidamente, adquire a propriedade do mesmo independentemente da validade substancial ou formal do negócio jurídico, é a isso que se chama de **aquisição tabular**, por tanto, é o registo que lhe atribuiu a propriedade. Em outras palavras, o registo

também atribui a titularidade de uma propriedade em certas ocasiões excepcionais, como o caso.

Que daí emerge a razão do princípio registral de oponibilidade a terceiros estabelecido no artigo 7º nº 1 do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei nº de 28 de Março, tornado extensivo a Moçambique na altura de Província ultramarina de Portugal, pela Portaria Nº 23088 de 26 de Dezembro, o qual dispõe que *“Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos depois da data do respectivo registo”*.

Que sendo o registo predial no caso concreto oponível a terceiros, não há legalmente espaço para o autor reclamar de forma plausível e procedente a propriedade ou nulidade de negócio. Como melhor se pode aferir do disposto no artigo 85º do Código do Registo Predial supra citado, a nulidade do registo nunca afecta os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa-fé devidamente registados na altura da invocação da tal nulidade.

Que a aquisição tabular aqui invocada é um facto que impede com que os factos articulados pelo autor produzam os efeitos jurídicos por ele pretendidos, consubstanciando assim numa excepção peremptória, nos termos do artigo 493º nº 3, *in fine*, do Código de Processo Civil.

Que a enumeração de excepções peremptórias elencadas no artigo 496º do CPC não é taxativa, ou seja, é exemplificativa, por isso, a aquisição tabular, lá se enquadra também.

Que é muito bem sabido que, a procedência de qualquer excepção peremptória importa a absolvição total ou parcial do pedido, nos termos do artigo 493º nº 3 do CPC, pelo que o co-reu nos autos deve ser absolvido totalmente do pedido.

Por Excepção Peremptória de falta registo de acção e de pedido de cancelamento do registo predial

Que atento aos autos não se vislumbra nenhum traço ou indicação que ilustre ter sido a presente acção registada e nem ter sido feito um pedido de cancelamento de registo predial efectuado a favor do co-réu nos autos, o senhor **Momad Riage Abdala Ismael**, junto da Conservatória dos Registos e Notariado de Pemba;

Que atento ao disposto na alínea a) do artigo 3º, conjugado com artigo 2º nº 1, alínea a) ambos do Código do Registo Predial supra citado, dúvidas não há que a presente acção intentada pelo autor **Faizal Badru dos Anjos Juma** em júízo devia ter sido registada na conservatória competente. Como se pode aferir da primeira disposição legal citada, todas as acções que tenham por fim principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou extinção de algum dos direitos sujeitos a registo, como é o caso do Direito de Propriedade, estão também sujeitas a registo;

Que nos termos da alínea a) da mesma disposição legal, mesmo as acções que tenham por fim principal ou acessório, a reforma, **a declaração de nulidade ou anulação de um registo ou seu cancelamento, devem também ser registadas**. Estas são as duas pretensões do autor na presente lide directa ou indirectamente;

Que não tendo sido registada a presente acção nos termos supra expostos, a mesma não pode servir de fundamento, ou seja, não pode ser invocada para os termos e efeitos pretendidos pelo autor contra o co-réu contestante pois, sendo este um terceiro a mesma situação não lhe é oponível, de acordo com o estabelecido no artigo 7º nº 1 do Código de Registo Predial supra citado;

Que estabelece o artigo 12º do mesmo Código do Registo Predial que **“Os factos comprovados pelo registo não podem ser impugnados em juízo, sem que simultaneamente seja pedido o cancelamento do registo”**. O que significa que, se o autor intentou a presente acção sem pedir simultaneamente o cancelamento do registo predial do imóvel efectuado a favor do co-réu **Momad Riage**, tal acção não procede, portanto, o autor não pode impugnar a propriedade do outro sem que tenha requerido o cancelamento do respectivo registo que o reconhece e ou atribui a propriedade;

Que tanto a situação de falta de registo da presente acção, assim como da falta de pedido de cancelamento do registo de propriedade efectuado a favor do co-réu **Momad Riage**, são factos que impedem a procedência da acção, ou seja, impedem a produção de efeitos jurídicos sobre os factos articulados pelo autor, nos termos do artigo 493º *in fine* do CPC

Que a enumeração de excepções peremptórias elencadas no artigo 496º do CPC não é taxativa, ou seja, é exemplificativa por isso a falta de registo da acção, assim como a falta de pedido de cancelamento do registo predial lá se enquadram também;

Que é muito bem sabido que, a procedência de qualquer excepção peremptória importa a absolvição total ou parcial do pedido, nos termos do artigo 493º nº 3 do CPC, pelo que o co-réu deve ser absolvido;

3. Por excepção dilatória inominada

Que o autor **Faizal Badru** intentou uma **acção declarativa de nulidade**, como apelidou na sua petição inicial, logo na primeira página da mesma, salvo entendimento ou disposição legal contrária, esse tipo de acção não existe no nosso ordenamento jurídico moçambicano. Como se pode aferir, nos termos do artigo 4º nºs 1º e 2º e respectivas alíneas, as acções são declarativas ou executivas. E dentre as acções declarativas encontramos as de simples apreciação (positiva ou negativa), as de condenação e as constitutivas;

Que apesar de se estar em face do direito civil, o direito processual civil não é privado, ou seja, as suas normas são de natureza pública pelo que, as partes nada devem inventar, pelo

contrário, devem obedecê-las escrupulosamente. As exceções são as indicadas no artigo 4º do CPC e menos nada. Não há nada a inventar;

Que a acção é por excelência o instrumento de acesso à jurisdição e para tal cabe-lhe no final do processo, possibilitar a efectivação da pretensão e a composição da controvérsia. Se foi intentada uma acção errada que não está prevista na lei, a possibilidade retro referenciada não será efectivada pelo que, a mesma não deve prosseguir, ou seja, não deve proceder porque não tem pernas para andar;

Que nos mesmos termos do artigo 474º nº 1, alínea c) *in fine*, do CPC, a petição inicial deve ser liminarmente indeferida quando, por qualquer outro motivo, for evidente que a pretensão do autor não pode proceder. Apesar de estar ultrapassada a fase de indeferimento liminar, a questão está acautelada no nº 3 do artigo 479º do CPC, pois se dispõe de forma clara e inequívoca que mesmo que não tenha sido interposto recurso contra o despacho de citação, não se devem considerar arrumadas as questões que são motivo de indeferimento, devendo assim se avançar pela absolvição da instância;

Que não se perca de vista que as exceções dilatórias elencadas no artigo 494º do CPC são meramente exemplificativas e não taxativas, o que abre a possibilidade de lá se enquadrarem outras e várias exceções dilatórias, até inominadas como ensina a doutrina;

Que nos termos do artigo 288º nº 1 alínea e) do CPC o juiz deve se abster de conhecer do pedido e absolver o réu da instância, quando julgar procedente alguma outra excepção dilatória. Na verdade, essa é a consequência da procedência de qualquer excepção dilatória, como melhor se pode aferir também do disposto no nº 2 do artigo 493º do CPC;

4. Por excepção dilatória de nulidade de todo o processo por ineptidão da petição inicial

Que o autor arroga-se proprietário dos imóveis em causa sob a alegação de negócio nulo por simulação e venda de coisa alheia, mas peca no fim ao simplesmente pedir que o tribunal anule o contrato de compra e venda celebrado entre os co-réus nos autos;

Que a nulidade e a anulabilidade são institutos jurídicos com regimes jurídicos diferentes, artigos 285º a 293º do CC;

Que quando se trata de nulidade (negócio nulo), o pedido deve ser no sentido de o tribunal declarar nulo o negócio jurídico porque, o acto nulo é como se fosse um nado morto, não produz nenhum efeito à luz da lei e do direito, portanto, o tribunal não anula um acto nulo, mas sim declara-o nulo;

Que quando se trata de anulabilidade (negócio anulável), o pedido sim deve ser no sentido de o tribunal anular o negócio jurídico porque, o acto anulável produz efeitos jurídicos até ao momento em que é anulado pelo tribunal, portanto, o tribunal é que anula o acto anulável;

Que pelo facto de o autor ter pedido que se anule o negócio e não que se declare nulo, enquanto fundamenta ser nulo o negócio sobre propriedades suas, então o pedido está em contradição com a causa de pedir, o que faz com que o processo todo seja nulo por ineptidão da petição inicial, nos termos do artigo 193º nº 1, alínea b) do CPC;

Que o tribunal está vedado de condenar em objecto diverso do que foi pedido, nos termos do artigo 661º nº 1 do CPC;

Que a nulidade de todo o processo por ineptidão da petição inicial, se configura numa excepção dilatória, nos termos do artigo 494º nº 1 alínea a) do CPC e que procedendo obsta que o tribunal conheça do mérito da causa e dá lugar a absolvição da instância, nos termos dos artigos 288º nº 1, alínea b) e 493º nº 2, ambos do CPC;

5. Por impugnação

Que não constitui verdade que os imóveis em disputa na presente lide são propriedade do autor pois não apresenta nenhuma prova que na realidade elucida o que alega;

Que o autor não tem nenhum título de propriedade (registo predial do imóvel) em seu nome, nem DUAT (Direito de Uso e Aproveitamento), nem licença de concessão do terreno e nem de Construção em seu nome, tudo vem em nome do co-réu **Abdala Danil Salim**;

Que o próprio autor no articulado quarto da sua petição inicial diz de forma clara que o documento de compra e venda do prédio rústico (o imóvel), vem em nome de **Abdala Danil Salim**. Então como ousa dizer que lhe pertence um imóvel que vem em nome de outra pessoa? Que o autor diz que junta o documento 1, portanto que prova a concessão de um empréstimo pelo Moza Banco, mas na verdade, tal documento não prova nada, nada mesmo de que os imóveis são sua propriedade pois no mesmo não consta o destino do valor concedido. O facto de o autor ter um empréstimo no Banco, não significa que os imóveis em disputa são propriedade sua, não faz sentido, o autor limita-se em tentativas enganosas para ludibriar a justiça;

Que questiona onde está o contrato de arrendamento que o autor refere no artigo oitavo da petição inicial, devendo provar tal facto nos termos do artigo 342º nº 1 do CC;

Que o documento referido no artigo 13 de petição inicial é particular e não autêntico, como escritura pública e o registo predial em nome do co-réu **Momad Riage**, o mesmo serve para os documentos 18 da petição inicial.

Termina pedindo nos termos em que pede e nos demais de direito aplicáveis, que **o co-réu Momad Riage seja absolvido do pedido ou da instância, pela procedência das excepções peremptórias e dilatórias supra levantadas, respectivamente; caso assim não se entenda, requer a procedência da matéria impugnatória, devendo consequentemente o mesmo ser absolvido.**

2º Abdala Danil Salim

1 Questões prévias

Que em momento nenhum fez e assinou compromisso de honra, até porque, em data que se refere a assinatura de tal compromisso, encontrava-se em Pemba. Por muito deve entender-se e está mais do que claro, tratar-se de um documento fabricado com mestria, até porque a assinatura fabricada, quando comparada com seus documentos não confere;

1.1. Por exceção dilatória de nulidade de todo o processo por ineptidão da petição inicial

Que como causa de pedir consta ser proprietário dos imóveis e como fundamento alega ser o negócio nulo por simulação e venda de coisa alheia, mas peca por pedir que o tribunal anule o contrato de compra e venda celebrado entre os co-réus.

Quanto ao resto os argumentos deste réu contestante, são similares ao contestante anterior pelo que dão se por reproduzidos, naquilo que forem aplicáveis com as devidas adaptações (cfr. fls. 56 a 68 e cfr. fls 90 a 95 dos autos).

Termina pedindo nos termos em que pede, e nos demais de direito aplicáveis ao caso, **seja o co-reu Abdala Danil Salim absolvido do pedido ou da instância, pela procedência das exceções invocadas; Caso assim não seja, pede a procedência da matéria de facto impugnada, devendo consequentemente o mesmo ser absolvido.**

O autor respondeu as exceções levantadas pelo co-réu **Abdala Ismael e Abdalda Danil Salim** nos termos do nº 1 do artigo 502º do CPC, pelo que reproduz-se o que disse a fls. 104 a 107. Termina pedindo nos termos em que pede, que **sejam julgadas improcedentes as exceções deduzidas pelos réus e por via disso, o tribunal declare-se competente para conhecimento do mérito da causa, seguindo os autos os ulteriores termos do processo até final.**

Foi marcada a audiência preliminar, para tentativa de conciliação e discussão das exceções (cfr. fls. 112) que foi realizada, sem acordo e o juiz da primeira instância julgou improcedente as exceções levantadas (cfr. fls. 117 e 118).

Seguiu-se a fase do saneamento do processo, e foi proferido o despacho conjunto ou unitário, saneador, especificação e questionário (cfr. fls. 120 a 122 dos autos), que se reproduz.

O despacho supra foi reclamado pelo autor **Faizal Badru dos Anjos Juma** (cfr. fls 127 dos autos), e **Momade Riage Abdala Ismael** a fls 141 e 142 dos autos, veio reclamar do facto de ter sido marcada data de discussão e julgamento sem que o novo mandatário judicial tenha tido oportunidade para reagir à reclamação a especificação e ao questionário. **Momade**

Riage Abdala Ismael, reclamou igualmente contra a avaliação feita pelo Departamento de Edificações da Direcção Provincial das Obras Públicas e Habitação a fls. 98 a 100 dos autos.

A reclamação do autor originou o despacho de fls. 133 a 134 dos autos que se reproduz, tendo ficado um único quesito "**O co-réu Abdala Danil Salim tinha poderes suficientes para vender os imóveis?**". Autor respondeu a reclamação do réu nos termos constantes de fls. 149 a 154 dos autos, que se reproduz, pugnando pelo indeferimento do pedido do réu.

Houve outro despacho contemplando as últimas reclamações cujo teor se reproduz e no mesmo despacho houve marcação de julgamento (cfr. fls. 157 a 159 e 177 dos autos).

Houve audiência de discussão e julgamento (cfr. fls 177, 187 dos autos), mas a acta refere ser audiência preliminar, que foi realizada sem a presença do Advogado de **Momade Riage Abdala Ismail**, portanto sem o amplo direito a defesa a que por lei tem direito.

Mais estranho ainda é que depois da pretensa audiência preliminar (cfr. fls. 187 dos autos - por isso pensarmos que pretendia-se dizer audiência de discussão e julgamento), logo a seguir foi fixada matéria factual apurada (fls 188 dos autos que se reproduz), respondendo ao quesito único que **o co-réu Abdala Daniel Salim não tinha poderes suficientes para vender os imóveis, por documento de fls. 44 no nº 2 reconhece o dever de restituir os imóveis ao seu legítimo proprietário, o senhor Faizal dos Anjos Badru Juma, ora autor.**

Houve recurso de agravo, elaborado pelo Dr. **João Francisco Gamba Razão** (cfr. fls. 182, 189 a 193 dos autos), refutando o despacho que o intima a continuar Advogado do réu, até porque por despacho de Meretíssimo juiz *a quo*, já tinha cessado como Advogado do réu.

De seguida o juiz da primeira instância exarou a sentença cuja parte decisória se reproduz "**...Pelo exposto, julgo procedente a acção na medida do provado e, em consequência, declaro nulo o contrato de compra e venda celebrado entre Abdala Daniel Salim e Momad Riage Abdala Ismael, pois, o vendedor carecia de legitimidade para realizá-lo, devendo restituir os imóveis ao legítimo proprietário, Faizal dos Anjos Badru Juma. Fixo o valor da acção em 88.325,670, 00 MT (oito milhões, trezentos vinte e cinco mil, seiscentos setenta Meticais, nos termos do nº 1 do artigo 311 do CPC. Custas pelos réus, com o máximo de imposto...**".

Inconformado porque não concorda com a decisão supra, ao abrigo dos artigos 676º nº s 1 e 2, 685º nº 1, 687º nº1, 691º e 692º nº 2 do CPC, **Momade Riage Abdala Ismael** interpôs e fez seguir recurso de apelação (cfr 216 dos autos).

O requerimento de interposição do recurso foi admitido (cfr. fls 217 dos autos), tal como referiu o juiz *a quo*, no seu despacho que se reproduz, trata-se de apelação, com efeitos suspensivo, conforme os artigos 685º nº1, 687º nº1, 691º e, 692º nº2 todos do CPC.

O apelante **Momade Riage Abdala Ismael** apresentou tempestivamente as suas alegações (cfr. fls. 231 a 238 dos autos), que consideramos reproduzidas para todos efeitos deste

processo, e indicou as **conclusões** como se lhe impunha por lei, nº 1 do artigo 690º do CPC e da forma como se segue:

Conclusões das alegações

- 1) *Que nos presentes autos não foram seguidas tramites obrigatórios sobretudo no que diz respeito a manutenção ou não do mandato dos advogados que renunciaram;*
- 2) *Que um dos co-réus não lhe foi dado a possibilidade de exercer o contraditório afectando a decisão da causa;*
- 3) *Que a decisão do Tribunal a quo entra em crise pelo facto de fundamentar a decisão com o alegado negócio dissimulado quando na verdade este não existe.*

Termina pedindo nos termos em que pede, e nos demais termos de que **seja revogada a decisão ora em crise assim se fazendo inteira, sã, serena e objectiva justiça.**

As alegações ou minuta são as peças forenses em que recorrente e recorrido consignam os fundamentos da pedida confirmação ou não confirmação da decisão impugnada. Vigora, assim, plenamente o princípio do contraditório nesta fase, sendo normal (embora não necessário, em certos casos) que as alegações do recorrente sejam apresentadas antes do recorrido¹.

O ónus (de alegar e apresentar as **conclusões** das alegações) só é imposto ao recorrente; não está sujeito a ele o recorrido, como bem se compreende. Pode por isso, o recorrido dispensar-se de contra-alegar ou continuar o recurso. Se lhe convém ou não alegar, é problema que ele resolverá, consoante as circunstâncias. Em princípio, há vantagem em responder às razões aduzidas pelo recorrente em sustentação da tese de que o recurso deve ser provido; mas se a sentença ou despacho está bem fundamentado, se as alegações do recorrente são manifestamente inconsistentes e infundadas, a falta de alegação, por parte do recorrido, não é provável que o prejudique².

Mas no presente caso, o recorrido **Faizal Badru dos Anjos** contra minutou (contra-alegou), nos precisos termos de fls.283 a 291 dos autos, que se dão por reproduzidas e apresentou as **conclusões**.

Conclusões das contra-alegações

- 1) *Que não constitui verdade que o co-réu **Abdala Danil** tenha sido em algum momento privado de exercer o direito do contraditório, pois foi notificado de todos os despachos proferidos nos autos;*
- 2) *Que de igual modo, não constitui verdade que em alguma fase do processo tenha sido privado do seu mandatário judicial por qualquer motivo, pois à luz do que dispõem o artigo 39º do CPC, os efeitos de renúncia do mandato, nos casos em*

¹MENDES, Ribeiro, *Direito Processual Civil*, 3º - Recurso, Portugal, 1982, edição AAFDJ, p.282

²REIS, Alberto dos, *Código de Processo Civil Anotado*, 5º, 1952, Coimbra, p.352

que é obrigatória a constituição de advogado, como no caso em apreço, só produzem efeitos depois de constituído novo mandatário;

- 3) *Que os réus simularam um negócio de compra e venda com o objectivo único de enganar terceiros e prejudicar o apelado.*

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir

Suscitam-se as seguintes questões de direito (**conclusões** das alegações) que sobre elas, este tribunal se irá pronunciar:

- 1) *Nos presentes autos não foram seguidas tramites obrigatórios sobretudo no que diz respeito a manutenção ou não do mandato dos advogados que renunciaram?*
- 2) *Um dos co-réus não lhe foi dado a possibilidade de exercer o contraditório afectando a decisão da causa?*
- 3) *A decisão do Tribunal a quo entra em crise pelo facto de fundamentar a decisão com o alegado negócio dissimulado quando na verdade este não existe?*

O Tribunal de recurso não tem de apreciar todas as questões decididas pelo Tribunal *a quo* mas só aquelas que expressamente a parte submete à apreciação daquele. É a doutrina imposta pelos artigos 684º n.º 2 e 690º do CPC. Isto é, a parte pode restringir a amplitude do recurso de forma a abranger, ele, só parte de decisões tomadas³. Assim, não obstante este tribunal de recurso, ter analisado todo o arrazoado dos recursos, interessa a este juízo, pronunciar-se sobre as **conclusões** das alegações do recurso, feitas pelo recorrente.

Trata-se pois de delimitação objectiva do recurso, porquanto as alegações de recurso estruturam-se em duas partes: o corpo das alegações, em que o recorrente expõe, de forma argumentativa, as razões com que sustenta os fundamentos do recurso; as **conclusões**, em que remata com uma síntese indicativa dos fundamentos por que pede a alteração ou a anulação da decisão e com a indicação das normas jurídicas que entende violadas ou indevidamente não aplicadas, artigo 690º n.º 1 e 3 do CPC, delimitando, desse modo, o objecto do recurso, nos termos consignados no n.º 3 do artigo 684º do Código de Processo Civil.

Quanto às questões levantadas nas **conclusões** das alegações, colhem razão ao apelante, senão, vejamos:

Constitui verdade que o co-réu **Abdala Danil** tenha sido em algum momento privado de exercer o direito do contraditório, embora tenha sido notificado de todos os despachos proferidos nos autos, nomeadamente o despacho de citação (cfr. fls 53 e 57 dos autos-mandado e certidão de citação) e mais contestou (cfr. fls 90 a 95 dos autos). Mas houve despacho do Meretíssimo Juiz *a quo* que intima o anterior defensor não qualificado (não era Advogado inscrito na Ordem de Advogados de Moçambique, mas membro do IPAJ), a

³ Notas do Conselheiro Rodrigues Bastos, Vol. III, p.286. LEITÃO, Hélder Martins; NETO, Manuela, **Código de Processo Civil**, Ecla Editora, Porto, 1991, p. 777.

continuar Advogado do réu, numa altura em que por despacho de Meretíssimo juiz *a quo*, já tinha mandado cessar como defensor do réu

Constitui verdade que em alguma fase do processo **Abdala Danil** tenha sido privado do seu mandatário judicial, pois à luz do que dispõem o artigo 39º do CPC, os efeitos de renúncia do mandato, nos casos em que é obrigatória a constituição de advogado, como no caso em apreço, só produzem efeitos depois de constituído novo mandatário. Até ao dia 18 de Setembro de 2015, **Abdala Danil** tinha como defensor **João Francisco Gamba Razão** (Cfr. fls. 90 a 96 dos autos), mas que não era Advogado, era sim Advogado estagiário e técnico do IPAJ (Cfr. fls 96 dos autos). Na verdade não tinha advogado.

Mesmo assim, **João Francisco Gamba** não podia exercer a defesa de **Abdala Danil Salim** porque estava ausente da audiência preliminar (*Abdala Danil Salim, melhor identificado nos autos, verificou-se estar ausente e o seu mandatário judicial...não tendo motivo de adiamento, prossiga a audiência até final* - cfr. acta de audiência preliminar de fls. 187 dos autos-). Portanto a audiência (preliminar! Cfr. fls. 187 dos autos) de julgamento foi realizada sem o referido réu e seu Advogado, que não tinha constituído, pois já vimos que **João Francisco Gamba** não é Advogado.

Mesmo com essas insuficiências de defesa, de seguida foi proferido o despacho de fls. 188 dos autos que citamos "*Acórdão em conferencia os juizes da 1ª Secção Civil do Tribunal Judicial da Província de Cabo Delgado deliberam por unanimidade em dar não provado:: Quesito único. Que o co-réu Abdala Danil Salim não tinha poderes suficientes para vender os imóveis, por documento de fls. 44 nº 2 reconhece o dever de restituir os imóveis ao seu legítimo proprietário, o senhor Faizal dos Anjos Badru Juma, ora autor*".

É estranho que logo depois de audiência preliminar se siga acórdão fixando matéria de facto, que normalmente resulta da audiência de discussão e julgamento (cfr. fls. 188 dos autos), ou então como é lógico, a audiência de fls 187 não foi preliminar, terá sido audiência de continuação de julgamento, a ser assim, ainda se reforça a ideia de réu **Abddala Danil Salim** não ter tido oportunidade de se defender.

Outrossim, o princípio registral de oponibilidade a terceiros estabelecido no artigo 7º nº 1 do Código do Registo Predial, tornado extensivo em Moçambique na altura de Província ultramarina de Portugal, pela Portaria nº 23088 de 26 de Dezembro, dispõe que "*Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos depois da data do respectivo registo*".

Que sendo o registo predial no caso concreto oponível a terceiros, não há legalmente espaço para o autor reclamar a propriedade ou nulidade de negócio, nos termos do artigo 85º do Código do Registo Predial supra citado, a nulidade do registo nunca afecta os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa-fé devidamente registados na altura da invocação da tal nulidade.

A aquisição tabular é a aquisição da propriedade de bem imóvel ou de móvel sujeito a registo, em que, sofrendo embora a transmissão da propriedade de certo vício, o adquirente vem a adquirir efectivamente, por efeito de ter reistado o facto aquisitivo, sendo ainda cumulativamente necessário que esta aquisição tenha sido feita de boa fé e a título oneroso.

Tratando-se de aquisição tabular, é um facto que impede que os factos articulados pelo autor produzam os efeitos jurídicos por ele pretendidos, consubstanciando assim numa excepção peremptória, nos termos do artigo 493º nº 3, *in fine*, do Código de Processo Civil.

Sabe-se de antemão que a enumeração de excepções peremptórias elencadas no artigo 496º do CPC não é taxativa, ou seja, é exemplificativa por isso a aquisição tabular lá se enquadra também. A procedência de qualquer excepção peremptória importa a absolvição total ou parcial do pedido, nos termos do artigo 493º nº 3 do CPC.

Nada se decide por enquanto sobre as excepções dilatórias e peremptória invocadas, por razões que a seguir se explicam.

Antes de ajuizar sobre excepções peremptórias, o juiz ou relator deve pronunciar-se sobre as questões que possam conduzir à absolvição da intância, artigo 660º nº 1 do CPC, nomeadamente as excepções dilatórias, artigo 288º do CPC. Mas para se pronunciar sobre excepções dilatórias, que são de conhecimento oficioso, 495º do CPC, o juiz ou o relator deve fixar na sentença ou acórdão as questões a resolver, artigo 659 nº 1 do CPC.

Uma das questões a resolver aqui, que ressalta mesmo antes de haver pronunciamento das excepções dilatórias e quiçã peremptórias, que até podem existir, existido, mas que ainda não cabe pronunciamento, caberá ao juiz *a quo*, há que resolver a situação de inúmeras situações de irregularidades processuais que foram mal tratadas, principalmente a partir da audiência preliminar, como se deu nota acima, o que comprometeu todo o resto do processo até a sentença ora recorrida.

Nestes termos, os Juízes Desembargadores da 1ª Secção Civil do Tribunal Superior de Recurso de Nampula, dando provimento ao recurso por outros motivos, decidem em declarar nulo o julgamento, e ordenam a repetição dos actos processuais precedentes a partir da audiência preliminar.

Sem custas por não serem devidas

Nampula, 14 de Dezembro de 2021

Pascoal Francisco Jussa

Ana Piquitai

Alexandre Dimbane