



## REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

### TRIBUNAL SUPERIOR DE RECURSO DE NAMPULA

#### PRIMEIRA SECÇÃO CÍVEL

**Processo nº 35/014 - Apelação**

**Ação de anulação de Negócio Jurídico**

**Relator:** Francisco M Murrula

#### **Sumário:**

A ausência de contrato de arrendamento com APIE obsta que “os cidadãos nacionais e as pessoas colectivas ou sociedades nacionais possam alienar imóveis do Estado sob a Administração da APIE, como estabelece o artigo 4 nº 1 e 6 alíneas e) e f), do Diploma Ministerial nº 81/2008, de 24 de Setembro”.

#### **Acórdão**

Acordam em conferência os Juízes Desembargadores da Primeira Secção Cível do Tribunal Superior de Recurso de Nampula:

Veio **Jubeda Taibo**, solteira, maior e residente em Namapa, neste acto legalmente representada pelo seu mandatário **Dr. Vernisto Adelino**, Advogado com demais sinais de identificação, interpor e fazer seguir o presente processo Acção de anulação de Negócio Jurídico contra **Estado Moçambicano** – Comissão de alienação de Imóveis Destinados ao Comércio nas Zonas Rurais – Nampula e APIE – *Administração do Parque Imobiliário do Estado* – Nampula, todos representados pelo Ministério Público, nos termos do nº 1 do artigo 20 do CPC, doravante designados por Réus, e abreviadamente por R1 e R2, e Marta Aurora dos Inocentes Mulessiua, Funcionária Pública da Secretária Distrital de Eráti, localizável por intermédio do Governo Distrital de Eráti, doravante designada por terceira Ré e Abreviadamente por R3, nos termos do artigo 287 do CC com fundamentos seguintes:

#### **Dos Factos**

Em 07.06.2010, A. requereu ao Exmo Senhor Governador da Província de Nampula doc.1, a compra de uma loja sita em Namapa, antes pertencente a **Luso – África**, que se encontrava fechada há mais de 12 meses.

Ao respectivo requerimento anexou uma declaração de compromisso de reabilitação da loja e de instalar e explorar uma actividade comercial ou outra económica doc.2, num prazo de 180 dias.

A. Ficou convicta que tudo estava feito para ter o direito da compra da loja, tanto mais;

Que, aos 08 de Setembro de 2010, a Comissão Provincial de Alienação das lojas Rurais, fez saber através do Aviso Nº 16/CPLARN/2010, publicado no jornal de 01/10/2010, doc.3, que A. havia requerido a compra do referido imóvel.

O mesmo Aviso convidava aos cidadãos a denunciarem quaisquer irregularidade que poderiam existir nos processos referidos no Aviso atrás citado, num prazo de 30 dias, a partir de sua publicação.

Decorrido o referido prazo A. não recebeu nenhuma notificação das instâncias competentes sobre quaisquer irregularidades que pudessem impedir ou pôr a aquisição da referida loja.

A falta da notificação atrás referida consubstancia a existência de requisitos legais para compra da loja.

Dentro do mesmo pensamento, em 04.12.2010 veio a Namapa uma comissão composta de Técnicos da Direcção Provincial de Obras Públicas e Habitação e Direcção Provincial de Industria e Comércio.

A referida Comissão, tinha em vista avaliar o imóvel tendo tirado todas medidas necessárias conforme regras, o que ditaria a afixação do preço para sua aquisição.

Enquanto A. aguardava a informação dos valores apurados para pagamento, eis que, surpreendentemente em 19/01/2011, vê-se confrontado com o Aviso Nº 01/SPALRN/2011 da R1 doc.4, onde consta o nome da R3, na pretensão da compra da mesma loja.

Prontamente, e dentro do prazo legal, isto é, antes dos 30 (trinta) dias em 17/02/2011, a A. apresentou a R1. Reclamação da irregularidade doc.5, em face do aludido Aviso.

Como não obtivesse dentro dos prazos legais respostas da denúncia por parte do R1, atrás mencionada, a A. em 01.08.2011, submeteu um requerimento à sua Excelência Governador da Província pedindo a fundamentação do indeferimento tácito recaído sobre a denúncia de irregularidade constatada no aviso publicado no Jornal Notícias do dia 19.01.2011 doc.6.

O referido requerimento, foi com conhecimento as seguintes Entidades: R1; Direcção Provincial da Industria e Comércio; Direcção Provincial do Plano e Finanças e ao Governo do Distrito de Eráti.

Em 02.08.2011, A. estando em Namapa, recebeu em mão para conhecimento, e através do senhor Teófilo, funcionário das Obras Públicas e Habitação de Nampula, um envelope, onde continha a resposta da R1, sobre suposta irregularidade no processo de compra de um armazém no distrito de Eráti, e do indeferimento do pedido de compra da A.

A A. inconformada com a decisão da R1, em 14.09.2011, recorreu da decisão que a prejudica à sua Excelência Senhor Governador da Província de Nampula, com conhecimentos da R1; R2; R3, na tentativa de reposição do seu direito furtado pela R1, doc.7.

Aos 30.09.2011 a coberto da nota nº 470/GGPN/EXP/SIC/023/72, A. teve a resposta de indeferimento de sua reclamação e a manter-se a decisão da R1, resposta que lhe foi entregue apenas aos 18.11.2011, doc.8.

Do despacho de indeferimento de reclamação atrás mencionado, A. não se conforma com o aludido indeferimento, porque fere sobremaneira o seu direito, porquanto a data do seu pedido de compra da referida loja possuía elegibilidade para a sua alienação, ao abrigo do nº 1 do artigo 4 do DM nº 81/2008, de 24 de Setembro (Diploma Ministerial) dos Ministérios da Indústria e Comércio, das Obras Públicas e Habitação e das Finanças.

**Ademais,**

A R1, em 02.08.11, dirigiu uma nota sob nº 727/522/N6/A-26/04/2011, doc.9, sustentado o indeferimento da A. do pedido da compra da loja, mesmo ter sido publicado no Jornal Notícias pela R1, e ter iniciado o processo da avaliação do imóvel

(como foi atrás referido), no facto da R3, ter apresentado um suposto contrato de arrendamento entre R2 e R3.

A alegação constante no nº 4 da nota atrás referida, não se encontra coberta de nenhum fundamento jurídico, porquanto o contrato de arrendamento não é requisito imprescindível para ter o direito de compra de lojas Rurais, nos termos do nº 1 do artigo 4 do Diploma Ministerial nº 81/2008, de 24 de Setembro, que refere: (Elegibilidade de alienação) 1.”Os cidadãos nacionais e as pessoas colectivas ou sociedades nacionais, mesmo não sendo inquilinos de imóveis destinados ao comércio localizados nas zonas rurais, podem aliená-los nos termos do presente Diploma”.

No entender da R3, ao celebrar o suposto contrato de arrendamento com a R2, (se bem que existe, porque em nenhum momento foi exibido a A), em violação do nº 1 do artigo 4 do DM nº 81/2008, de 24 de Setembro, foi aconselhada por alguns funcionários da R1, pautando-se por princípios de má fé em violação do que encontra preconizado na lei, artigo 5 do Decreto nº 30/2011, de 15 de Outubro, conjugado com os artigos 227 e 1260 ambos do CC, tudo isto, como forma de prejudicar directa e dolosamente a A.

Não subsistem dúvidas que A, foi a primeira a requerer a compra da loja em questão e publicado no Jornal Noticias aos 27.09.2010, e a R3 apresentou muito depois do pedido da A, onde foi também publicado no Jornal Noticias em 10.01.2011.

**Ainda mais,**

O artigo 6 do Decreto nº 30/2011, de 15 de Outubro, nos diz que os “Funcionários Públicos no exercício das suas funções e nos relacionamentos com as pessoas singulares ou colectivas, devêm actuar de forma justa e imparcial, isto é, devem abster-se de praticar ou participar nas práticas de actos que visem interesse próprio, do seu cônjuge, parente ou afim, bem como de outras entidades com as quais possa ter conflitos de interesse, nos termos da lei”.

A R2, não tomou os cuidados necessários para verificar a ordem de prioridade de direito antes de celebrar o suposto contrato de arrendamento com a R3, posteriormente ao pedido de compra da A, e com isto, incorre numa violação clara e inquestionável, nos termos do nº 1 do artigo 4 do DM nº 81/2008, de 24 de Setembro, conjugado com o artigo 407 do CC.

## **Outrossim,**

No Ordenamento Jurídico Moçambicano, os cidadãos são iguais perante a lei, e gozam dos mesmos direitos e estão sujeitos aos mesmos deveres, independentemente de cor, raça, sexo, origem, etnia, lugar de nascimento, religião, grau de instrução, posição social, estado civil dos pais, profissão ou opção política, segundo plaina o artigo 35 da CRM/2004, conjugado com o artigo 14 do Decreto nº 30/2001, de 15 de Outubro.

Com isto, A, quer dizer, que também devia ter sido aconselhada a dirigir-se ao serviço da R2, para celebrar o contrato de arrendamento, embora este acto administrativo, não fosse e não é elemento imprescindível, como foi feita a R3.

Por outras palavras, nem o contrato de arrendamento seria necessário pois essa não é condição *sine qua non* para ter o direito de posse e posteriormente de propriedade, conforme preceitua o nº 1 do artigo 4 do DM nº 81/2008, de 24 de Setembro.

Ao abrigo do artigo 7 conjugado com o artigo 11 todos do DM nº 81/2008, de 24 de Setembro, o pedido de arrendamento e o da compra do imóvel feito pela R3, nunca deveria ter sido aceite, uma vez ter decorrido mais de 50 dias, e, também porque o referido imóvel nunca lhe pertencera, e, aliás como vem referido no parágrafo 5º da Nota nº 727/522/N6/A-26/041/2011, de 02 de Agosto de 2011, dirigida à Direcção Provincial da Indústria e Comércio – Nampula, era um armazém abandonado pela Luso-África.

Tudo indica, sem dúvida nenhuma, que o negócio entre a R1,R2 e R3, foi um negócio simulado na mais requintada má fé, nos termos dos artigos 227, 240 e 1260 todos do CC.

## **De Direito**

Portanto, A, foi a primeira cedida o direito da compra da loja, e segundo o artigo 407 do CC, refere que; “Quando, por contratos sucessivos, se constituírem, a favor de pessoas diferentes, mas sobre a mesma coisa, direitos pessoais de gozo Incompatíveis entre si, prevalece o direito mais antigo em data, sem prejuízo das regras próprias do registo”.

Ademais, no que se relaciona ao princípio “*Prior itempore potior jure*”, PRATA, Ana, Dicionário Jurídico, Volume I, 5ª Edição, 2006:1126 nos diz que: “concorrendo dois direitos iguais, prevalece aquele que anteriormente foi constituído”.

**E, ainda,**

Este princípio vem reforçado nas anotações do artigo 407 CC feitas por **Lima**, Fernando Andrade *Pires* de e Varela, João de Matos Antunes, Código Civil Anotado, Volume I, 1967:269, que nos diz o seguinte: “Afastadas as regras próprias do registo, que dominam em qualquer caso, embora a título excepcional em relação a direitos pessoais, prevalece contra, o princípio *melior est conditio possidentis*, a data da constituição do direito”.

Posto isto, não subsistem dúvida que no caso "*subjudice*", houve violação do princípio "*Prior tempore potior jure*" consagrado no artigo 407 CC, como atrás nos referimos.

***Termina pedindo que a presente acção seja dada como procedente e por conseguinte deve o negócio ser declarado nulo, e que sejam os réus citados.***

Juntou documentos fls.10 a 20 dos autos.

Regularmente citados o Ministério Público representando o Estado contestou nos seguintes termos cfr.fls. 32 a 35 dos autos, a Co Ré Marta Auroura dos Inocentes Mulessiua contestou conforme se alcança a folhas 29 a 31 dos autos.

A Autora respondeu a matéria da excepção conforme ilustram folhas 59 a 60 dos autos.

Findos articulados foi marcada data (18 de Maio de 2012) para a realização de audiência preliminar (cfr.fls. 61 dos autos), que foi realizada no dia 12 de Outubro dado a sucessivos adiamentos, cfr.fls118 dos autos.

De seguida foi proferido o saneador sentença que passamos a citar a parte decisória:

Em 7 de Junho de 2010, a autora requereu ao Exmo. Senhor Governador da província de Nampula a compra de um loja sita em Namapa, Distrito de Erati, antes pertencentes a Luso África (doc. Fls.8).

Através do jornal noticia, publicado a 1 de Outubro de 2010, a ré estado Moçambicano – comissão de alienação de imóveis destinados ao comercio nas zonas Rurais - Nampula – fez saber através do aviso n° 16/ CPALRN/ 2010, que a autora havia requerido a comprar da loja mencionada em a), ( Doc. Fls. 10).

A 17 de Dezembro do mesmo ano, a ré Marta Mulessiua requereu a compra do mesmo imóvel (Doc fls. 34); e ,

Através do jornal de 09 de Janeiro de 2011 a ré estado Moçambicano comissão de alienação de imóveis destinados ao comercio nas zonas Rurais - Nampula fez saber que a que aquele havia feito requerimento nesse sentido (Doc. Fls. 11).

Depois de tomar conhecimento referido em c), a autora, presidente da comissão provincial de venda de loja nas zonas Rurais, que foi indeferida tacitamente (Doc.fls.12).

Insatisfeita, a autora requereu ao Exmo. Senhor Governador da Província de Nampula a anulação de todos os actos praticados pela ré Marta e, conseqüentemente, se considerasse de nenhum efeito o contrato de arrendamento da APIE efectuado com aquela (Doc. Fls. 14 a 18).

Através da nota número 470/GGPN/EXP/SIC 023/72, de 30 de Setembro de 2011, do gabinete a autora foi comunicada do indeferimento do seu pedido.

Na data mencionada em c), a ré Marta possui contrato de arrendamento celebrado com APIE a 23 de Novembro de 2010 e juntou aquando do seu pedido de compra do imóvel em litigio um recibo de renda (Doc. Fls. 35);

Através o título de *adjudicação* numero 3/LR/2012, datado de 5 de Janeiro de 2012, foi o imóvel em litigio *adjudicado* a ré **Marta Auroura dos Inocentes Mulessiua** (Doc. Fls. 52).

Não resultaram provados quaisquer outros factos que se mostrem essências para decisão.

"Nos termos acima expostos, decide o tribunal Judicial da Província de Nampula, através da Primeira Secção julgar improcedente por não provada a presente acção e, em consequência decide absolver os réus. Custas pela autora."

Notificada da sentença e não conformada com assim decidido a A interpôs recurso de apelação (cfr.fls. 130 dos autos), que foi admitido, apresentou as alegações e formulou as seguintes conclusões:

- a) Que A, ora apelante viu o imóvel a degradar-se e rodeado de erva daninha, dentro da Vila de Namapa e para ter certeza pediu ao marido para verificar através das fendas, se no interior havia algo que pudesse supor que pertence a alguém, tendo constado que nada tinha.
- b) Estando completamente vazia a degradar-se encetou formalidades juntos das instituições competentes e formalizou o pedido de compra do imóvel.
- c) A co-apelada **Marta Aurora dos Inocentes Mulessiua** formalizou o pedido do mesmo imóvel em segundo lugar, como se verifica dos documentos das petionárias, ora co-apelada e apelante.
- d) O co-apelado **Estado Moçambicano** – Comissão de Alienação de Imóveis Destinados ao Comércio nas Zonas Rurais – Nampula e APIE – Administração do parque Imobiliário do Estado – Nampula não devia fazer a locação do mesmo imóvel a segunda requerente, ora co-apelada, por já ter sido formalizado anterior pedido de compra pela apelante.
- e) O segundo negócio forjado pelos co-apelados violou claramente o direito da primeira adquirente do imóvel, ora apelante, conforme é defensável em conformidade com o artigo 407 do Código Civil.
- f) No segundo negócio houve vício de locação nos termos do artigo 1032 do CC, e, com o segundo negócio feito pelo Estado a favor da co-apelada realizou-se com dolo, o negócio é anulável nos termos do artigo 1035 do mesmo diploma.

Termina pedindo que o despacho saneador sentença seja considerado injusto e decidir-se pela anulação do segundo negócio.

**Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.**

Compulsados os autos depreende-se que efectivamente a autora no dia 07 de Junho 2010 requereu ao Exmo Senhor Governador da Província de Nampula a compra de uma loja sita em Namapa, distrito de Eráti, antes pertencente a **Luso-África**, que se encontrava fechada a mais de 12 meses.

Entretanto a autora não havia celebrado contrato de arrendamento com APIE como estabelece o artigo 4 n° 1 do Diploma Ministerial n° 81/2008, de 24 de Setembro, que estabelece o seguinte “Os cidadãos nacionais e as pessoas colectivas ou sociedades



nacionais, mesmo não sendo inquilino de imóveis destinados ao comércio localizados nas zonas rurais podem aliena-los nos termo do presente diploma”.

Efectivamente refere o artigo 6 do diploma a cima supra, que os imóveis só podem ser alienados se, cumulativamente forem preenchidas as condições nele referidas, onde se incluem na al. e) e f) respectivamente, o contrato de arrendamento e último recibo de Renda.

"No caso em apreço constata-se que autora candidatou-se para alienação do imóvel sem que tivesse preenchido todos os pressupostos necessários, conforme preceitua os artigo 4 numero 1 e 6 alíneas e) e f) do DM numero 18/ 2018, celebração do contrato de arrendamento e junção do último recibo de renda.

Segundo o artigo 277 do CC mencionado pela autora, da analises dos autos não há evidencia de ter havido ma fé por parte dos réus.

Relativamente mencionado ao artigo 240 do CC pela autora não se constata nos autos ter algum momento divergência entre as partes do contrato com vista a enganaram terceiro.

Relativamente a posse artigo 1260 do CC, autora aquando da sua candidatura para a alienação do imóvel não detinha posse sobre ele. Não tinha nenhum direito constituído sobre aquele imóvel.

Mesma conclusão se alcança da análise do artigo 207 do CC.

Nesta conformidade, fica demonstrada a inexistência de fundamentos legais porque a apelante pretende ver apreciada a decisão da primeira instância, a qual não merece qualquer reparo.

**Nestes termos, e com fundamentos supra referenciados os Juízes Desembargadores afectos á Primeira Secção Cível do Tribunal Superior de Recuso de Nampula, decidem julgar improcedente o recurso por carecer de fundamentos e mantêm a decisão proferida pela primeira instância.**

Custas pela apelante.

Nampula, 22 de Outubro de 2021

-----

Francisco Mário Murrula

-----

Pascoal Francisco Jussa

-----

Ana Inês Piquitai