



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

TRIBUNAL SUPREMO

1ª SECÇÃO CÍVEL

Processo n° 40/2021 - Recurso de Revista

Recorrente: CFM – Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, E.P.

Recorridas: Nikita Américo Dalpate Ambaramo e Bhavia Américo Dalpate

Relator: Matilde Augusto Monjane Maltez de Almeida

- I. **É nula a venda de bens alheios que o vendedor careça de legitimidade para a realizar; mas o vendedor não opor a nulidade ao comprador de boa fé, como não pode opô-la ao vendedor de boa fé o comprador doloso, nos termos do artigo 892º do Código Civil.**

- II. **De acordo com disposto no artigo 879º do Código Civil, a compra e venda tem como efeitos essenciais: a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; a obrigação de entrega a coisa e a obrigação de pagar o preço.**

- III. **Compete ao tribunal da segunda instância resolver as questões submetidas pelas partes à sua apreciação, por meio de recurso, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras ou se a lei permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outros, nos termos do n° 2 do artigo 660º do Código de Processo Civil.**

ACÓRDÃO

Acordam, em conferência, na Secção Cível do Tribunal Supremo:

Nikita Américo Dalpate Ambaramo e Bhavia Dalpate Ambaramo, representadas pelo seu pai Américo Dalpate Ambaramo, com domicílio na Av. 24 de Julho, n° 1741, Bairro Central, Cidade de Maputo, intentaram Acção Especial de Restituição de Posse, na 2ª Secção do Tribunal Judicial da Província de Maputo, contra CFM-Porto e Caminhos de Ferro de Moçambique-Sul, EP., com sede no Largo da Praça dos Trabalhadores, pedindo:

- Que seja ordenada a restituição definitiva do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Maputo, sob o nº Quarenta e Nove Mil Seiscentos e Dezanove, a fls. 76, do Livro B barra Cento e Trinta e Oito, inscrito a favor das autoras, livre de pessoas e bens, com fundamento na aquisição, por contrato de compra e venda celebrado entre o pai destas, Dalpate Ambaramo e os CEM – Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique - Sul, E.P., em 1983;
- Que seja autorizado o apenso da providência cautelar de restituição provisória de posse, registada sob o nº 54/17/B, que correu termos na 1ª Secção do Tribunal Judicial da Província de Maputo, ao abrigo do artigo 384º, nº 2 do Código de Processo Civil, fls. 2 a 5 dos autos.

Com a petição inicial juntaram os documentos de fls. 6 a 36 dos autos.

Citada, a ré veio aos autos contestar, defender-se por excepção e impugnação, para além de ter deduzido um pedido reconvenicional, fls. 42 à 52 dos autos.

- Por excepção de nulidade do registo e invalidade do negócio jurídico celebrado entre Dalpate Ambarama e Salvador Nhampule, na qualidade de representante do Governo no Distrito de Marracuane, em nome da empresa CFM, pessoa que nem fazia parte da empresa.
- Por excepção de impedimento do direito, por violação do regime jurídico de zona de protecção parcial por considerar que, o imóvel situa-se a menos de 25 metros do eixo da linha férrea, conforme resulta da descrição da certidão, a indicar que o imóvel confronta a Este com a linha férrea, não subsistindo dúvidas de que essa localização não permite que os particulares sejam titulares de propriedades implantadas nessa área, por violar o disposto nos artigos 8, alínea f) e 9 da Lei nº 19/97, de 1 de Outubro (Lei de Terras). Acrescenta ainda que, nos termos do artigo 286º do Código Civil, o negócio é nulo, o que implica a nulidade do registo, nos termos do artigo 83, alínea a), do Código do Registo Predial e, consubstancia excepção peremptória, que tem como efeito a absolvição da ré CFM do pedido.
- Por prioridade do registo e da aquisição de propriedade, alegou ser legítima proprietária do imóvel e que o seu direito resulta de uma transferência, por via de Lei, de todo o património da então Empresa Nacional dos Portos e Caminhos de

Ferro de Moçambique, E.E., que, posteriormente, foi sendo transmitida para Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, E.P. Salaria que o imóvel sempre esteve registado em nome do Estado e que, nos termos do artigo 9 do Código do Registo Predial, o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que, por ordem da data de registo, se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens.

Por impugnação, a ré alegou que:

- A titularidade invocada pelas autoras está inquinada de vício orgânico, uma vez que a pessoa que outorgou a venda não tinha poderes para o acto;
- Nunca houve esbulho, mas sim manutenção de posse, por meios normais, pois, ele recorreu a uma providência cautelar para se manter no imóvel de que é titular;
- A providência cautelar mencionada no artigo 7º já caducou, por inércia das autoras em instaurar a acção principal;
- A presença dos seguranças no local, deve-se ao facto de o imóvel estar localizado na zona de protecção parcial e estar sujeita a vigilância de ré, não podendo falar de qualquer desobediência por parte desta;

Por reconvenção, alega, em suma, que o imóvel foi adquirido pela ré, em 1969, através da portaria nº 22336, publicada no Boletim Oficial de 1969;

- Que uma vez que as autoras não adquiriram o imóvel de modo válido e eficaz, a aquisição deve ser declarada nula e de nenhum efeito, prevalecendo a propriedade da ré e, por consequência, ordena a a restituição do imóvel.

Terminou pedindo que as excepções sejam julgadas procedentes; que seja reconhecido o seu direito de propriedade, condenando-se as autoras a restituir o imóvel que ocupam e do qual se arrogam titulares; que o registo de propriedade das autoras sobre o imóvel, seja cancelado, em virtude de ser nulo o negócio jurídico que lhe serviu de base e que o pedido de restituição do imóvel formulado pelas autoras seja julgado improcedente, por infundado.

Juntou os documentos de fls. 53 a 70 dos autos.

Notificadas da contestação, as autoras vieram responder nos termos constantes a fls. 76 a 80 dos autos, pugnando, no essencial, pela improcedência das excepções, bem como de todos os pedidos formulados pela ré.

A data designada para a realização da audiência preliminar, a ré requereu que a realização de inspecção judicial, com o objectivo se apurar, se o imóvel em litígio era o mesmo. O pedido foi deferido, fls. 87 e 89 dos autos.

Em 18 de Julho e 2019, foi realizada a inspecção judicial, na qual o Tribunal aferiu que, efectivamente, o imóvel em litígio em o mesmo, fls. 97 e 98 dos autos.

Designada nova data para a realização da audiência preliminar, fls. 99, nela foi proferrida sentença que julgou procedente a excepção de invalidade do negócio jurídico e absolveu a ré co pedido, fls. 105, 106 e 113 a 115 dos autos.

Inconformadas com a decisão assim proferida, as autoras interpuseram recurso de apelação, requerendo a fixação de efeitos suspensivos, o que foi deferido, fls. 120 a 122, 129 a 138 dos autos

Nas suas alegações, as autoras concluíram de modo seguinte:

- As Apelantes moveram uma Acção Especial de Restituição de Posse, contra a Apelada, que veio a ser julgada improcedente, por sentença datada de 07 Novembro de 2019;
- Na decisão, o tribunal *o quo* entendeu que o negócio é inválido, alegadamente, por ter sido celebrado por alguém que não tinha competência par o efeito e, por via disso, o registo é nulo. Ora;
- As alegações apresentadas polo tribunal *a quo* não procedem, primeira porque este aderiu aos fundamentos apresentados pela Apelada, segundo as quais o contrato foi subscrito por quem não tem legitimidade pera o efeito, situação em que a lei assim não o permite, como estabelece o nº 2 do artigo 158º do Código Processo Civil;
- Os fundamentos apresentados pela Apelada sufragados pelo tribunal *a quo*, para justificar a invalidade do negócio jurídico não procedem, tendo em conta que a própria Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, autorizou a vende do

prédio em litígio, tanto é que realizou a vistoria, recebeu o pagamento e procedeu e entrega do mesmo, tal como demonstram o Auto é vistoria nº 1/SVO/983 e o documento de tesouraria nº 103/MAR/84:

- A venda do imóvel foi decidida no Assembleia Popular Distrital de Marracuene, dirigida pelo próprio Director Nacional de Empresa CFM-Sul, que autorizou a vistoria através do ofício nº240/OPTC/M/B1, datado de 06 de Novembro de 1981;
- Acresce referir que, na sequência dos despachos exarados pelo Governo Distrital de Marrecuene em promoção das decisões tomadas na referida Assembleia Popular pelo Director Nacional da Empresa CFM-Sul, que demandavam a formalização no processo de venda do prédio, a Direção Nacional dos Serviços de Finanças lavrou a Certidão nº419/96 confirmando o pagamento do respectivo preço;
- O preço estabelecido pela compra e venda foi de 356 277.00Mts (trezentos e cinquenta e seis mil e duzentos e setenta e sete meticais da antiga moeda), e foi devidamente pago a Apelada como prova o recibo nº 103/MF-M/84, datado de 20 de Fevereiro de 1984:
- Diante dos factos acima, não restam dúvidas de que, as Apelantes foram adquirentes de boa-fé e observaram escrupulosamente as regras para a alienação do imóvel, daí que invocar a invalidade do negócio configura claro abuso do direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*;
- O comportamento da Apelada, de exercício abusivo de um direito, e neste caso considerado ilegítimo, conforme estabelece o artigo 334º, do Código Civil;
- A Apelada beneficiou-se dos valores pagos pelas Apelantes, entretanto, não se compreende como é que a Apelada vem arguir a sua nulidade;
- Da análise dos factos vertidos nos presentes autos, sobretudo os actos praticados pelo Governador do Distrito de Manacuene, não restam dúvidas que estamos perante uma situação de representação ou mandato aparente;
- A "Representação Aparente" ou o "Mandato Aparente" estabelece que: *se por negligência ou falta de cuidado, o representado permitir que outra pessoa passe*

por seu representante perante terceiros de boa-fé, comete uma falta pela qual é responsável. Isso induz a obrigação de reparar o dano (note-se que para isso acontecer - na obrigação de reparar o dano - deve considerar-se que o negócio é válido para o pretense representado);

- Neste caso, a Apelada, permitiu e autorizou a celebração do negócio, tendo até recebido o preço e conferido quitação;
- Assim, os requisitos de aplicação da figura do mandato aparente estão completamente preenchidos, pois houve alguém (a Apelada) que agiu de modo a criar no terceiro (neste caso as Apelantes) a aparência de ser representante de alguém, levando o terceiro (as Apelantes) a acreditar na
- Nos termos estabelecidos nos artigos 227º e 762º, todos do Código Civil, recai sobre os contraentes, uma obrigação de actuar de boa fé, sob pena de terem de responder pelos danos que culposamente tiverem causado a outra parte;
- Na verdade o que aconteceu foi precisamente isso, a Apelada sempre induziu as Apelantes nesse sentido e esta última, dentro do princípio da boa fé teve confiança e acreditou. Ademais;
- Os documentos apresentados nos presentes autos, provam, indubitavelmente, o reconhecimento do negócio pela Apelada;
- De todo o exposto, a representação, mesmo sem poderes, a questão que se prende com a validade de um negócio celebrado por um representante sem legitimação representativa, justifica-se pela necessidade da protecção da outra parte do negócio (o terceiro que age de boa fé que, neste caso, são as Apelantes):
- É essa boa fé do terceiro e o clima de confiança que o mesmo deposita na validade do negócio que conduz a que o pretense representante vai determinar a que a mesma (confiança) deva ser digna de protecção;
- Diante dos factos retro mencionados, não subsistem dúvidas de que, o negócio celebrado entre as partes deve ser considerado válido, para todos os efeitos legais;

- As alegações concernentes a nulidade do registo, não procedem, tendo em conta que os fundamentos acima referidos provam, indubitavelmente, que as Agravadas são adquirentes de boa-fé, nos termos do previsto no n° 3 do artigo 291° do Código Civil.

Terminaram pedindo a revogação da decisão do tribunal *a quo* e, por conseguinte, a improcedência das alegações das Apelantes.

Notificado do despacho que admitiu o recurso, o réu requereu a fixação do efeito devolutivo (fls. 127 e 128 dos autos) e contra-alegou, nos termos seguintes:

- A Recorrida é a legítima proprietária do imóvel em disputa e o seu direito de propriedade resulta de uma transferência, por via de Lei, de todo o património da então Empresa Nacional de Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, E.E.;
- A Recorrida CFM adquiriu o imóvel em 1969, através da portaria n° 22336, publicada no Boletim Oficial, de 09 de Agosto de 1969, que autoriza a desanexação da área atribuída à Direcção Provincial dos Serviços de Agricultura e Floresta, onde se localiza o salão de chá dos CFM, para ser entregue à Direcção dos Serviços dos Portos, Caminhos de Ferro e Transportes;
- Com fundamento no Decreto n° 40/94, de 13 de Setembro que atribui ao CFM autonomia para registar o seu património do domínio privado, o CFM iniciou o processo de registo dos seus imóveis no qual o "Chá café" faz parte dos mesmos, pelo que, foi submetido ao Gabinete Central de Registo de Imóveis um processo de pedido de certidão, conforme requerimento junto como Documento n° 4, tendo sido passada uma certidão que confirma que o imóvel está registado em nome do Estado, vide Documento n° 5 que protesta juntar;
- Sucede que as Recorrentes vem demandar a Recorrida alegando que adquiriram o imóvel do seu pai;
- As Recorrentes tem conhecimento claro das circunstâncias da realização do negócio primitivo;
- O referido negócio, está inquinado de vícios formais e orgânicos, por ter sido celebrado por pessoa que não tinha poderes para o efeito;

- Com fundamento na invalidade do negócio, o tribunal a quo julgou procedente a excepção peremptória da nulidade do negócio e absolveu a Recorrida do pedido;
- As Recorridas nem podem sequer beneficiar do regime de adquirentes de boa fé, pela prematuridade da aquisição e registo e por se presumir que conhecem as circunstâncias do negócio primitivo.

Termina requerendo a manutenção da sentença recorrida e improcedência do recurso, fls. 159 a 166 dos autos.

Por acórdão de 19 de Maio de 2021, o Tribunal Superior de Recurso de Maputo julgou o recurso procedente e determinou a restituição definitiva da posse do imóvel descrito nos autos às apelantes Nikita Américo Dalpate Ambaramo e Bhavia Américo Dalpate e, condenou o apelado no pagamento de uma multa fixada em 15.000,00MT (Quinze Mil Meticais), por litigância de má-fé-fls. 187 a 197 dos autos.

Para alicerçar a sua decisão, o colectivo de Juízes do Tribunal Superior de Recurso de Maputo considerou o seguinte:

- *Consta a fls. 64, cópia da portaria n° 22336, pela qual foi desanexada uma área onde se encontra "um pavilhão de chá" e entregue à Direcção dos Serviços dos Portos, Caminhos de Ferro e Transportes e a fls. 55 o Decreto n° 40/94, de 13 de Setembro, que transforma a Empresa Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique EE, em Empresa pública abreviadamente designada CFM, que herdou a universalidade do património da anterior empresa;*
- *Entretanto, a ora apelada não pode ignorar que nunca herdou o imóvel descrito nos autos, porque à data da entrada em vigor do Decreto n° 40/94, de 13 de Setembro, já não fazia parte do património da Empresa Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, EE;*
- *Como se comprova pela escritura pública de fls. 27 a 30, lavrada no dia 01 de Março de 1984, o imóvel referido foi vendido ao pai das apelantes, sr. Dalpate Ambaramo pelo preço de 356.277,00Mt, valor integralmente pago à Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro (vide fls. 140 e 141);*

- *A referida compra e venda foi antecedida de uma Sessão da Assembleia Popular Distrital de Marracuene, presidida por Sua Excelência Governado: da Província de Maputo, que autorizou a venda do Edifício abandonado denominado "pavilhão de chá de Marracuene" propriedade dos C.F.M., ao Senhor DALPATE AMBARAMO para sua transformação em instância turística e como restaurante de luxo, pelo preço de 356.277,00 MT, valor avaliado pelos serviços das obras públicas." 'sic, e por um despacho do Governador da província de Maputo (vide fls. 139 e 141);*
- *Seguidamente, a Direcção de Finanças e aprovisionamento da Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, conferiu quitação, certificando a recepção do montante da venda do imóvel. A mesma Direcção Nacional dos Portos: Caminhos de Ferro, emitiu o "AUTO DE VISTORIA E ENTREGA" n°1/SV0/983, pela qual procedeu à vistoria e entrega do imóvel ao Administrador do Distrito de Marracuene, "em cumprimento de despacho do dia 19/7/83 de Sua Excelência o Governador a Província de Maputo, "Por motivo da sua venda ao comerciante DALPATE AMBARAMO, pela importância de 356.277,00 Mt (...)." sic. E por fim, a Direcção Nacional dos Serviços de Finanças, emitiu a certidão N° 419/96, que certifica ter o pai das apelantes pago o SISA no valor de 21.029,00Mt por ter "adquirido à Empresa Caminhos de Ferro de Moçambique-Sul um imóvel situado no Distrito de Marracuene...". fls. 139, 140 142 dos autos:*
- *Como claramente se vê, o processo de compra e venda do imóvel, (na altura edifício abandonado), envolveu não só as estruturas governamentais da província de Maputo e do Distrito de Marracuene, mas também e sobretudo, da Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, que na altura geria o sistema ferro portuário do país;*
- *Foi a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro que recebeu o preço ajustado, e foi ela que procedeu à entrega do imóvel vendido; por sua vez, foi o Sr. Dalpate Ambaramo que pagou o preço que the foi fixado, e recebeu o imóvel que comprou, cumprindo deste modo, cada uma das partes, a sua obrigação no contrato de compra e venda e recebendo o beneficia correspondente;*

- *Diz a ora apelada que o Sr: Salvador Nhampule, na altura Administrador do Distrito de Marracuene, um dos outorgantes na escritura pública de compra e venda do imóvel, não tinha poderes para outorgar a venda do mesmo (imóvel);*
- *Diremos a este propósito que o imóvel não foi vendido por iniciativa e nem por acto pessoal do Administrador de Distrito de Marracuene; a venda do imóvel foi antecedida por uma autorização da Assembleia Popular Distrital de Marracuene, em sessão precedida pelo Governador da Província de Maputo; seguida do despacho do mesmo Governador do dia 19 de Julho de 1983, foram os serviços de obras públicas que fixaram o valor do imóvel, a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro recebeu o valor correspondente ao preço fixado, conferiram: quitação e procederam à vistoria e entrega do imóvel ao administrados do Distrito de Marracuene para o entregar ao comprador, e, por fim, os serviços de finanças certificaram ter o Sr. Dalpate Ambaramo pago o sisa pela compra do imóvel à ora apelada;*
- *Por outro lado, e como se evidencia a fls. 27 a 30 dos autos, o oficial do cartório notarial que lavrou a escritura pública de compra e venda, certifica que o outorgante Salvador Nhampule, "na qualidade do encarregado o governo do Distrito de Marracuene, com poderes suficientes para este acto", "represento também a Empresa do Caminhos de Ferro-Sul";*
- *Certamente que o referido Salvador Nhampule, terá sido portador de instrumentos bastantes para convencer o oficial notarial de que outorgou em representação do Governo de Marracuene e da ora apelada;*
- *Por fim, e não menos importante, é preciso ter presente o contexto histórico em que o negocio jurídico foi celebrado, em que a ora apelada não era tanto uma empresa com autonomia administrativa, financeira e patrimonial como o é agora, mas antes, era uma unidade orgânica do Ministério dos Transportes e Comunicações, como uma Direcção Nacional sujeita à subordinação própria de uma estrutura governamental; vai daí que o negócio foi tratado no âmbito governamental com interção da Assembleia Popular Distrital de Marracuene, Governador da Província de Maputo, Administrador do Distrito de Marracuene, e da própria Direcção Nacional dos Porto: e Caminhos de Ferro;*

- *Conclui-se que a ora apelada age claramente de má-fé, quando procura ignorar que a sua antecessora, Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, nunca impugnou o contrato de compra e venda do imóvel, mas antes tomou parte activa em todas as fases da contratação, que culminou com a entrega do mesmo ao comprador, e sobretudo quando no lugar de dialogar, arrombou e imóvel, introduziu-se no seu interior e substituiu as fechaduras por outras, num verdadeiro esbulho violento, cujas consequências legais serão afinal assacadas;*
- *Improcede, portanto, o alegado pela apelada, quanto à invalidade do contrato de compra e venda e nulidade do registo do imóvel nos nomes das apelantes e declara-se a validade tanto do contrato como do registo actual do imóvel;*
- *Dispõe o artigo 879º do Código Civil, que a compra e venda tem como efeitos essenciais:*

A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito;

A obrigação de entregar a coisa;

A obrigação de pagar o preço;

- *Portanto, a propriedade do imóvel transmitiu-se para o pai das apelantes no ano de 1983, por efeito do contrato de compra e venda validamente celebrado é cada uma das partes contratantes cumpriu com a respectiva obrigação.*

Inconformada com o teor do acórdão acima citado, a apelada veio interpor o presente recurso de revista para o Tribunal Supremo (fls. 209 dos autos) que, por despacho de 03 de Junho de 2021, foi admitido, com efeito devolutivo, fls. 206 dos autos.

Nas conclusões delimitadoras de alegações, a apelada, ora recorrente, alega, em síntese, que:

- A decisão do Tribunal toma por assente que no processo estamos em face de um contrato válido e foram cumpridas as obrigações dos contratantes;
- Nos termos da lei aplicável, um dos requisitos de validade do negócio de compra e venda é que a coisa seja alienada pelo seu proprietário, sob pena de existir uma venda de bem alheio, nula por força do disposto no artigo 892º do Código Civil;
- O tribunal *a quo* não interpretou correctamente o regime do artigo 892º do Código Civil, e não integrou os factos assentes neste preceito legal;

- Assim, bastava que o Tribunal apreciasse todas as provas apresentadas pelo Recorrente, para concluir que os requisitos do artigo 892º do Código Civil não estão preenchidos;
- Posto isto, foi suficiente a posição do tribunal de ordenar a restituição do imóvel às Recorridas (e não o contrário);
- O processo instaurado pela Recorrido teve como pedido principal a restituição definitiva da posse;
- Ora, o Tribunal não demonstra o raciocínio por detrás da decisão de que o negócio de compra e venda é válido, imitando-se a dar por assente esse facto, quando o mesma tinha mais elementos para tomada de posição contrária, que constitui falta de fundamentação do acórdão;
- O tribunal *a quo* não apreciou a questão suscitada nos autos sobre a impossibilidade de aquisição de um bem numa zona de protecção parcial, o que configura nulidade nos termos do artigo 668º nº 1, alínea d) do CPC.

Terminou requerendo que o recurso seja julgado procedente e, em decorrência disso, o Acórdão recorrido seja revogado, mantendo-se a decisão da primeira instância.

Notificadas, as recorridas contra-alegaram, tendo formulado as conclusões seguintes:

- O tribunal *a quo* ao decidir pela manutenção definitiva da posse a favor das Recorridas, aplicou correctamente a lei, já que os autos são claros quanto a qualidade dos intervenientes na venda;
- Ao contrário do que alega a Recorrente, o imóvel objecto da lide não foi vendido por iniciativa e nem por acto pessoal do Administrador do Distrito de Marracuene, tal como prova a escritura pública junta a pi, a fí. 27 a 30 dos autos;
- O Tribunal *a quo* considerou, e resulta da certificação pelo oficial do cartório que o outorgante Salvador Nhampule, interveio na qualidade de encarregado do governo do distrito de Marracuene, com poderes suficientes para o acto,

representando também a Empresa dos Caminhos de Ferro-Sul, na qualidade de dona legítima do imóvel;

- A venda do imóvel foi antecedida por uma autorização da Assembleia Popular distrital de Marracuene, em sessão presidida pelo Governador da Província de Maputo; seguida do despacho do Governador; Foram os serviços das Obras Públicas que fixaram o preço da venda; O pai das Recorrentes pagou o preço de 356.277.00Mt, valor avaliado pelos serviços de Obras Públicas; a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, recebeu o preço e conferiu a quitação (vide fls. 8 e 10 do acórdão);
- No contexto histórico em que a venda se efectivou, a Recorrente não era tanto uma empresa com autonomia administrativa, financeira e patrimonial como é agora, mas antes era uma unidade orgânica do Ministério dos Transportes e Comunicações, com uma Direcção Nacional sujeita a subordinação própria numa estrutura governamental;

No acto da venda foi indigitado Salvador Nhampule para em representação do governo e os CFM, na qualidade de legítimo proprietário do imóvel, celebrar o negócio.

- O Auto de vistoria e entrega n.º 1/SVO/983, o despacho do Governador datado de 19 de Julho de 1983 e a certidão n.º 419/96, juntos a fls. 140, 142 e 139, são provas bastantes para aferir a legalidade da venda efectuada;
- Com efeito, a venda foi efectuada pela então Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, por ser a entidade autorizada a fazê-lo, por interpretação a contrário *sensu* do preceituado no artigo 12 do Decreto n.º 6/89, de 11 de Maio;
- A venda obedeceu todos os procedimentos, incluindo os estatutários, razão porque a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro conferiu quitação e efectuou a entrega do imóvel ao pai das Recorridas;
- A Recorrente não é proprietária do imóvel em referência e tão pouco o adquiriu por sucessão dos bens pertencentes à extinta Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, porquanto à data da aprovação do Decreto n.º 6/89, de 11 de

Maio, que cria a Empresa Nacional de Portos e Caminhos de Ferro, o imóvel objecto do litígio já havia passado para a titularidade do pai das Recorridas;

- Tanto a compra do imóvel pelo pai das Recorrentes, como a transmissão do mesmo a estas, são válidas por terem sido efectuadas nos termos da lei;
- A pretensa nulidade da venda por alegada compra do imóvel localizado na zona de protecção parcial, não se aplica ao caso concreto, uma vez que o artigo 9º da Lei nº 19/97, de 1 de Outubro (Lei de Terras) refere-se à aquisição de DUAT e não de imóveis;
- A transmissão da propriedade para a família Ambaramo, ocorreu muito antes da aprovação da Lei de Terras, portanto em 1983, passando depois a titularidade das Recorridas em Novembro de 2017;

Termina pedindo que o recurso seja julgado improcedente, confirmando-se a decisão da segunda instância que julga procedente o recurso interposto pelas recorridas, em face da validade da venda efectuada a Dalpate Ambaramo e da posterior transmissão do imóvel para a titularidade das recorridas, bem como a condenação da recorrente em multa e indemnização por má-fé, no montante de 20.000,00MT (Vinte Mil Meticais), fls. 223 a 230 dos autos

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

Tendo em conta as conclusões formuladas, a questão a resolver consiste em aferir:

- I. Se o tribunal *a quo* interpretou corretamente o regime estabelecido no artigo 892º do Código Civil;
- II. Se o acórdão proferido pelo TSR de Maputo padece da nulidade prevista na alínea d) do nº 1 do 668 do Código de Processo Civil.

I. Da interpretação incorreta do regime estabelecido no artigo 892º do Código Civil

A recorrente alega que o Tribunal a quo não entendeu que estamos em face de uma situação de nulidade de registo do imóvel, em virtude de o negócio não ter sido celebrado por quem tivesse capacidade jurídica para o efeito, pois, os CFM cuja direcção era constituída pelo Conselho Directivo Sul, não podiam nem por si, nem por interposta pessoa, dispor do património em causa, portanto, inválido por incapacidade de uma das partes. Acrescente ainda que, a transmissão do direito de propriedade às recorridas é de Novembro de 2017 e o negócio primitivo já tinha o vício de invalidade pela impossibilidade de exercício de actividade comercial e vício orgânico, por invalidade do primitivo negócio jurídico, em virtude da transmissão através de pessoa sem poderes para o efeito, duplicação de registos do mesmo imóvel, e considera que o acórdão devia apreciar esta questão, interpretando e aplicando a Lei, sem prejuízo do efeito decorrente da declaração de nulidade, mormente, a restituição do que tivesse sido prestado, vide fls. 218 a 220 dos autos.

Ora, da incursão aos autos constata-se que, por portaria n° 22336, de 9 de Agosto de 1969, foi desanexada da área atribuída à Direcção Provincial dos Serviços de Agricultura e Florestas pela portaria n° 4651, de 4 de Fevereiro de 1942, um terreno com a área gráfica de 3460m², situado na zona urbana de Vila Luísa, concelho de Marracuene, distrito de Lourenço Marques, onde se encontra um pavilhão de chá, campo de ténis, cais e outras obras para exploração directa ou por contrato de concessão de serviço público, limitando a partir do sul, seguindo por oeste com terreno reservado pela portaria n° 4651, de 4 de Fevereiro de 1942, Rua pública, terreno reservado pela portaria já mencionada e faixa de 3m de largura ao longo da linha férrea do Limpopo, e o mesmo entregue à Direcção dos Serviços dos Portos, Caminhos de Ferro e Transportes, nos termos da alínea b) do artigo 39° do Regulamento da Ocupação e Concessão de Terrenos nas Províncias Ultramarinas, aprovado pelo Decreto n° 43894, de 6 de Setembro de 1961, vide fls. 64.

E, conforme se pode ver a fls. 53 a 63 dos autos, em 1994, a recorrente, foi transformada em empresa pública, através do Decreto n° 40/94, de 13 de Setembro, tendo herdado o património da Empresa Nacional de Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, E.E., assumindo todos os direitos e obrigações derivados de actos ou contratos praticados ou celebrados pela Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, até à data da entrada em vigor do referido Decreto, (cfr. artigos 11 e 12 do Decreto n° 40/94, de 13 de Setembro).

No entanto, resulta de fls. 27 a 30 dos autos que, a escritura de compra e venda foi outorgada, em 21 de Março de 1984, pelos senhores Salvador Nhampule, na qualidade de encarregado do Governo do Distrito de Marracuene e representante da Empresa Caminhos de Ferro-Sul e Dalpate Ambaramo (avó das recorridas e pai do Sr. Américo Dalpate Ambaramo, cfr. fls. 12).

De realçar, ainda, que a venda foi feita mediante o pagamento integral do montante de 356.277,00MT (Trezentos e Cinquenta e Seis Mil, Duzentos e Setenta e Sete Meticais) à Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, tendo o comprador (Dalpate Ambaramo) pago o valor de 21.029,00MT (Vinte e Um Mil e Vinte e Nove Meticais) correspondentes a SISA (fls. 140 e 142 dos autos). Tal venda, foi antecedida da realização de uma Sessão da Assembleia Popular Distrital de Marracuene, presidida pelo Governador a Província e seguida da realização de uma vistoria e entrega levada a cabo pela referida Direcção (Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro), em 1983 - vide fls. 139 e 141 dos autos.

Portanto, a compra e venda do imóvel em alusão foi anterior ao ano de 1994, o que significa que, à data da transformação da recorrida em empresa pública, o imóvel em disputa já havia sido vendido a Dalpate Ambaramo e, conseqüentemente, não fazia parte do património da mesma.

O artigo 879º do Código Civil, estabelece que, a compra e venda tem como efeitos essenciais:

- a) A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito;
- b) A obrigação de entregar a coisa;
- c) A obrigação de pagar o preço.

E de acordo com o artigo 892º do Código Civil "É nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar; mas o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé, como não pode opô-la ao vendedor de boa fé o comprador doloso¹, (892º do Código Civil) resultam duas limitações ao princípio geral da legitimidade, expresso no artigo 286º. Por um lado, o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé (não importa que aquele esteja de boa fé ou má fé); por

¹ Vide nº3 da anotação ao *Código Civil Anotado*, II Volume; 4ª Edição revista e actualizada; Coimbra Editora; 2011, pág. 185.

outro lado, o comprador que se comportou com dolo (cfr. art. 253º) também a não pode opor ao vendedor de boa fé.

No caso em apreciação, o processo de compra e venda do imóvel, (na altura edifício abandonado), envolveu não só as estruturas governamentais da Província de Maputo e do Distrito de Marracuene, mas também e sobretudo, a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique que, à época, geria o sistema ferro portuário do país e recebeu o preço justado, para além de ter efectuado a vistoria e entrega do imóvel. Com o pagamento efectuado por Dalpate Ambaramo e a recepção do valor pela Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, seguida da entrega do imóvel ao comprador, cada uma das partes cumpriu com as suas obrigações e recebeu os correspondentes benefícios.

A alegação da recorrente, faria sentido caso a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique não tivesse intervindo na alienação do imóvel, o que podia ser entendido como uma venda *res inter alios acta*, e, como tal, puramente ineficaz². Porém, não foi o que ocorreu no presente caso, pois, a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, proprietária do imóvel, teve intervenção directa na alienação do imóvel.

Do acima exposto, resulta que pese embora o esforço demonstrado pela recorrente para convencer esta instância sobre a invalidade do negócio em análise, os argumentos por si aduzidos, soçobram, atento que, contrariamente ao que a mesma pretende agora dar a entender, como e muito bem referiu o Tribunal *a quo*, a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, antecessora da Empresa Nacional de Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, E.E., também designada por CFM (criada pelo Decreto nº 6/89, de 11 de Maio) e transformada, posteriormente, em empresa pública (Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, E.P., teve um papel activo no negócio ao intervir e receber, em contrapartida da venda do imóvel, o montante de 356.277,00MT (Trezentos e Cinquenta e Seis Mil, Duzentos e Setenta e Sete Meticais), ciente da sua localização (que aliás, já constava da Portaria nº 22 336, de 9 de Agosto de 1969), não se percebendo a sua atitude nesta fase em que alega, de forma insistente que o negócio é inválido.

² De acordo com os Professores Pires de Lima e Antunes Varela em anotação ao artigo 892º do *Código Civil Anotado*, II Volume; 4ª Edição revista e actualizada; Coimbra Editora, 2011, pag. 185.

Por conseguinte, somos de concluir que a interpretação feita pelo Tribunal *a quo*, no que a questão diz respeito, é consentânea com a *ratio* do artigo 892º do Código Civil.

II. Da nulidade prevista na alínea d) do nº 1 do 668 do Código de Processo Civil

A alínea d) do nº 1 do artigo 668º do Código de Processo Civil, dispõe que: "*a sentença é nula quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que tinha o dever de apreciar*" (omissão de pronúncia) "*ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento*" (excesso de pronúncia).

O nº 2 do artigo 660º do Código de Processo Civil, por seu turno, estabelece 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. Não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei permitir ou impuser o conhecimento officioso de outras*"

De acordo com a norma legal supracitada, em homenagem a princípio do dispositivo, a intervenção do tribunal fica condicionada à manifestação de interesse nesse sentido pelo titular do direito, pese embora, a própria lei consinta excepção àquele princípio, tal como se pode ver da última parte da transcrição acima.

A recorrente alega que, o Tribunal *a quo* não apreciou a questão suscitada nos autos sobre a impossibilidade de aquisição de um bem numa zona de protecção parcial, o que configura nulidade nos termos do artigo 668º, nº 1 alínea d) do Código de Processo Civil.

Na verdade, fazendo uma incursão aos autos verifica-se a fls. 113 a 115, que o Tribunal de primeira instância decidiu sobre as excepções deduzidas pela ré, ora recorrente e concluiu pela procedência da excepção de invalidade do negócio absolvendo a ré da instância.

Foi na sequência da decisão supramencionada que as autoras interpuseram recurso de apelação, relativamente ao qual a recorrente apresentou as contra-alegações e respectivas conclusões, cingindo-se a impugnar o modo de aquisição do imóvel pelas recorridas, sendo que, ao abrigo do disposto no nº 2 do artigo 660º do Código de Processo Civil, competia ao tribunal de segunda instância resolver as questões submetidas pelas partes à sua apreciação, por meio de recurso, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada

pela solução dada a outras ou se a lei permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outros.

E foi o que sucedeu nos presentes autos, pois, conforme se extrai do acórdão proferido a fls. 187 a 197 dos autos, o Tribunal Superior de Recurso de Maputo pronunciou-se em função das conclusões apresentadas pelas partes, em sede de recurso de apelação, mormente, as alíneas a) a u) de fls. 136 a 137 (quanto às recorrentes Nikita Américo Dalpate Ambaramo e Bhavia Américo Dalpate, ora recorridas) e fls. 165 dos autos (quanto à recorrida Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, E.P.-CFM, ora recorrente), tal pronunciamento foi feito com a observância das normas jurídicas aplicáveis ao caso concreto, não havendo omissão de pronúncia, nem interpretação errada, como alega o recorrente, improcedendo assim os fundamentos por ela apresentados.

Nesta medida, a argumentação expendida pela recorrente no sentido de que o acórdão enferma do vício de nulidade, previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 668 do Código de Processo Civil, nos termos expostos nas suas alegações não é consentânea com a *ratio* que ditou a previsão normativa da disposição supramencionada, sendo assim de improceder os fundamentos por ela aduzidos.

No que se refere ao pedido formulado pelas recorridas, no sentido de condenar a recorrente no pagamento de multa e indemnização a favor das recorridas, o Tribunal entende ser de julgar procedente na medida em que esta instância, conforme o anteriormente referido, não pode ignorar a circunstância de que, a recorrente ciente do facto de a Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro, antecessora da Empresa Nacional de Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique-CFM (criada pelo Decreto n.º 6/89, de 11 de Maio) transformada, posteriormente, em empresa pública (Portos e Caminhos de Ferro de Moçambique, E.P., abreviadamente CFM) ter tido um papel activo no negócio de compra e venda do imóvel em disputa, mediante o pagamento de 356.277,00MI (Trezentos e Cinquenta e Seis Mil, Duzentos e Setenta e Sete Meticais) efectuado à Direcção Nacional dos Portos e Caminhos de Ferro (CFM), tenha optado por *venire contra factum proprium*, numa clara atitude de alterar a verdade dos factos, com o fim de entorpecer a acção da justiça e conseguir um objectivo contrário à lei, comportamento este que, pela sua gravidade, requer uma adequada censura desta instância, nos termos do artigo 456.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil, conjugado com o artigo 139, n.ºs 1 e 2 do Código das Custas Judiciais, tendo em atenção a redacção

introduzida pelo Decreto n° 82/2009, de 29 de Dezembro. Aliás, a recorrente tinha o dever de, conscientemente, não formular pedidos ilegais, não articular factos contrários à verdade nem requerer diligências meramente dilatórias, conforme o disposto no artigo 264º, e n° 2 do Código de Processo Civil.

Contudo, nos termos do artigo 139, n°s 1 e 2 do Código das Custas Judiciais, tendo em atenção a redacção introduzida pelo Decreto n° 82/2009, de 29 de Dezembro, a multa não pode exceder os 15.000,00MT (Quinze Mil Meticais).

Em face do exposto, decidem julgar:

1. Improcedente o recurso interposto pela recorrente, em consequência, manter *in totum* o acórdão recorrido.
2. Condenar a recorrente no pagamento de multa no montante de 15.000,00Mt (Quinze Mil Meticais), nos termos da aplicação conjugada dos artigos 456º, n°s 1 e 2 do Código de Processo Civil e 139, n°s 1 e 2 do Código das Custas Judiciais, tendo em atenção a redacção introduzida pelo Decreto n° 82/2009, de 29 de Dezembro.

Custas pela recorrente.

Maputo, 02 de Maio de 2023

Assinado: Matilde Augusto Monjane Maltez de Almeida, Adelino Manuel Muchanga e Henrique Carlos Xavier Cossa - Venerandos Juízes Conselheiros.