



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE
TRIBUNAL SUPERIOR DE RECURSO DE MAPUTO
5ª Secção (Cível)

Proc. nº 04/22-R - Apelação

Recorrente: P. S.

Recorrido: A. O.

Tribunal Recorrido: Tribunal Judicial da C. de Maputo

Sumário:

- I. Ao oferecer documentos com as alegações de recurso o recorrente deve expor as razões pelas quais apresenta-os tardiamente.
- II. Na acção de entrega judicial não há lugar à especificação e ao questionário, pois, devido ao título translativo de propriedade apresentado pelo requerente da acção, não há necessidade de proceder à mais indagação, conduzindo os autos à fase de julgamento.
- III. À luz do nº 2, do art. 15, conjugado com o art. 16, ambos do Decreto nº 68/98, de 8 de Dezembro, em zonas urbanas o Direito de Uso e Aproveitamento de Terras aparece sempre acoplado às infra-estruturas implantadas na respectiva parcela, de tal forma que, com a transmissão do prédio nele implantado, transmite-se, também, o direito de uso e aproveitamento de terra, o que não acontece com a transmissão de um prédio rústico.
- IV. No contrato de compra e venda de bens imóveis, é curial que o mesmo conste de escritura pública, para que se considere válido.

Palavras-Chave: Apresentação de Documentos. Acção de Entrega Judicial. Direito de Uso e Aproveitamento de Terras. Contrato de Compra e Venda.

Acórdão

Acordam, em conferência, os juízes da 5ª Secção (Cível) deste Tribunal.

A.O.S., residente na Cidade de Maputo, representado nos autos pelo seu advogado, propôs e fez seguir, no Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, uma Acção Especial de Entrega Judicial, contra **P.S.**, residente na Cidade de Maputo.

Pediu a entrega do imóvel localizado na Cidade de Maputo, Av. Ahmed Sekou Touré, nº 1849, R/C, condenando-se o réu no pagamento de custas e procuradoria condigna.

Em síntese, alegou que é legítimo proprietário do imóvel, que o adquiriu como corrolário de um processo de inventário obrigatório em que, na partilha da herança entre irmãos, coube-lhe o referido imóvel. Transmitida a propriedade, interpelou por diversas vezes o réu no sentido de, voluntariamente, proceder à entrega do imóvel, facto que o réu se recusa a fazê-lo.

Juntou um documento de prova de fls. 7 e procuração forense de fls. 6, todas dos autos.

O réu foi citado regularmente e, tempestivamente, ofereceu contestação de fls. 24 a 29, onde suscitou excepções e impugnou os factos arolados pelo autor, pedindo, à final, que a acção seja julgada improcedente, tendo juntado documentos de prova de fls. 30 a 37 e procuração forense de fls. 38, todas dos autos.

Nas excepções o réu suscitou a inexistência do direito invocado, alegando que na referida parcela estão implantadas infraestruturas constituídas por uma casa T3, 1 armazém, 1 escritório e muro de vedação, todas construídas pelo réu com autorização e consentimento do *de cujus*, pai do autor, que iria proceder o trespasse da parcela a seu favor (réu).

Suscitou, ainda, a nulidade do processo por falta de causa de pedir, sob alegação de que o autor vem em juízo pedir que seja entregue um imóvel sem, no entanto, demonstrar a titularidade sobre o mesmo visto que a certidão que apresentou refere-se à uma parcela de terra.

Alegou, ainda, haver contradição entre o pedido e a causa de pedir, justificando que existe o direito de Uso e Aproveitamento de Terra em nome do autor e o direito de propriedade de imóveis pertencentes ao réu, por ser ele quem ergueu tais imóveis.

Na impugnação alegou que:

- Não constitui verdade que o autor seja o proprietário de algum imóvel implantado na parcela nem que adquiriu algum imóvel coberto pela certidão predial;
- As infra-estruturas erguidas no talhão são propriedade do réu por terem sido erguidas por si com consentimento do pai do autor;
- Não é verdade ter sido ajustado um contrato de arrendamento das infra-estruturas nem existe nenhuma compropriedade dos imóveis implantados na parcela entre réu e o *de cujus* pai do autor;
- No ano de 1998 o réu foi contacto por Joaquim António Sendi para criarem uma sociedade, uma vez que o réu fazia trabalhos de mecânica;
- Foram avaliados em 600.000,00MT (seiscentos mil METICAIS) os trabalhos de limpeza do local, remoção de árvores e tratamento do terreno para os carros não enterrarem;
- Confrontado com a avaliação, o *de cujus* apresentou outra proposta de fazerem um contrato de trespasse do DUAT, mediante pagamento de 70.000,00USD (setenta mil dólares norte americanos) que foi aceite pelo réu;
- Depois de vários encontros no conselho Municipal para verificação da validade dos documentos e para dar andamento do projecto, o réu iniciou com os trabalhos de limpeza, destronca de árvores, vedação, empastamento de terreno, construção de dois escritórios e dois armazéns;

- E porque o réu não possuía o montante exigido pelo *de cujus*, ambos firmaram um acordo de o réu pagar uma prestação mensal de 10.000,00MT (dez mil METICAIS) mês, enquanto se organizava, como forma de garantir a viabilidade do negócio, sendo que tudo foi feito com o consentimento do *de cujus* pai do autor, estando certo que ambos seguiam estritamente o acordo sobre o talhão em referência;
- A planta topográfica foi feita pelo réu e submetido o processo na Administração Municipal em nome do réu;
- O réu foi ao Conselho Municipal de Maputo para tratar do contrato de trespasse do DUAT, tendo sido aconselhado a manter os pedidos em nome de Joaquim Sendi que, só depois de sair o DUAT, poderiam proceder à sua transmissão;
- No referido talhão teve o réu que indemnizar duas pessoas, a primeira, Barnabe Zuzé, num total de 1.400.000,00MT (um milhão e quatrocentos mil METICAIS), sendo 500.000,00MT (quinhentos mil METICAIS) em dinheiro e, 900.000,00MT (novecentos mil METICAIS) em material de construção e, a segunda, Sara Luisa Muchanga).

À matéria excepcionada, o autor respondeu nos termos constantes de fls. 44 a 48, onde promoveu a improcedência de ambas excepções e manteve o essencial da petição inicial.

Foi produzida prova testemunhal de cuja acta consta de fls. 59 a 65, à qual seguiu a sentença que julgou a acção procedente, condenando o réu a proceder à entrega do imóvel reclamado.

É desta sentença que o réu intrepôs, tempestivamente, o presente recurso, por meio do requerimento de fls. 84, tendo juntando alegações de fls. 98 a 104, das quais juntou documentos de fls. 105 a 110, ainda, 133 a 148 e imagens fotográficas de fls. 111 a 132, tecendo as seguintes conclusões:

- A juíza *a quo* violou o disposto no art. 523 e seguintes, do C. P. Civil, no que tange à prova documental, ao ignorar a sentença do Proc. 58/2016-T, que confirma a propriedade das infra-estruturas do recorrente e a existência do contrato de trespasse entre este e o pai do recorrido;
- Violou o art. 612, do C. P. Civil, uma vez existir uma titularidade do DUAT e a propriedade das infra-estruturas, sendo que o tribunal deveria ter-se assegurado, usando a inspeção judicial para habilitar o juiz;
- O tribunal *a quo*, ao mandar entregar o imóvel, propriedade do recorrente, agiu em violação do direito de propriedade do recorrente, por ter ficado assente “que as referidas infra-estruturas foram implantadas no talhão pelo recorrente com autorização ou consentimento do malgrado pai do recorrido”;
- O tribunal *a quo* ao decidir entregar o imóvel ao recorrido violou, de forma grave, os princípios do direito dos contratos, a saber: o princípio da **pacta sunt servanda**, o **princípio do consensualismo** e o **princípio da boa-fé objectiva e subjectiva**, visto que os acordos celebrados entre o recorrente e o malgrado pai do recorrido foram rasgados pela sentença recorrida.

A apelada respondeu com as contra-alegações de fls. 161 a 167, todas dos autos, promovendo, à final, a improcedência do recurso, mantendo-se, na íntegra, a decisão proferida pelo tribunal *a quo*, tendo concluído que:

- A junção de documentos às alegações só é permitida nos casos excepcionais, nos termos do art. 524, do C. P. Civil;
- As conclusões de recurso tem como interesse fundamental a exposição minuciosa das razões que levam o recorrente a discordar dos fundamentos da sentença recorrida e, por esta razão, devem ser claras e objectivas, nos termos do n° 3, do art. 690, do C. P. Civil;
- O recorrente, ao insurgir-se contra a sentença, deve basear-se nas causas de nulidade estabelecidas no n° 1, do art. 668, do C. P. Civil.

Nesta instância foi feita a revisão dos autos seguida de exame preliminar imposto pelo art. 701, do C. P. Civil que, no entanto, nada constatou que obste o conhecimento do seu mérito.

Das conclusões da apelante se extraem as seguintes questões a resolver:

1. Se a juíza *a quo* violou o disposto no art. 523 e seguintes, do C. P. Civil, ao ignorar a sentença exarada no Proc. 58/2016-T sobre a propriedade das infra-estruturas do recorrente e a existência do contrato de trespasse entre este e o pai do recorrido;
2. Se o tribunal *a quo* violou o art. 612, do C. P. Civil, uma vez existir a titularidade do DUAT e a propriedade das infra-estruturas, ao não recorrer à inspeção judicial para se habilitar para a decisão;
3. Se o tribunal *a quo*, ao mandar entregar o imóvel, propriedade do recorrente, agiu em violação do direito de propriedade do recorrente, visto ter ficado assente “que as referidas infra-estruturas foram implantadas no talhão pelo recorrente com autorização ou consentimento do malgrado pai do recorrido”;
4. Se a decisão do tribunal *a quo* viola, de forma grave, os princípios *pacta sunt servanda*, *consensualismo* e *boa-fé objectiva e subjectiva*.

Antes de mais, importa referir que, com as alegações do presente recurso, o recorrente juntou documentos de fls. 105 a 148, alguns deles apresentados com a contestação. Ao juntar tais documentos em sede de recurso, questiona-se se tal acto é ou não admissível à luz da lei.

Sobre a questão, o art. 523, do C. P. Civil fixa o momento até ao qual devem ser apresentados: “...com o respectivo articulado em que se aleguem os factos correspondentes”, podendo “...ser apresentados até ao encerramento da discussão em 1ª instância...”, mediante pagamento de uma multa, “...excepto se provar que os não pôde oferecer com o articulado” correspondente.

E o n°1, do art. 524, do mesmo diploma legal, admite a apresentação posterior de documentos, no caso do recurso, mas só aqueles que não tenha sido possível até àquele momento, sob pena de serem rejeitados.

Ora, ao oferecer os documentos com as alegações de recurso o recorrente não expôs as razões pelas quais fez tardiamente, sobretudo, aqueles que não foram apresentados com a contestação, termos em que, ao abrigo das normas acima citadas, deve o acto ser considerado de nenhum valor.

Voltando às questões a resolver, na primeira, diz o recorrente que a juíza *a quo* violou o disposto no art. 523 e seguintes, do C. P. Civil, ao ignorar a sentença exarada no Proc. 58/2016-T sobre a propriedade das infra-estruturas do recorrente e a existência do contrato de trespasse entre este e o pai do recorrido.

A citada norma dispõe sobre o momento em que, numa determinada acção judicial, devem ser apresentados os documentos que provam os seus fundamentos.

Destarte, para provar a propriedade das infra-estruturas implantadas na parcela em causa, o recorrente, ao contestar a presente acção, juntou cópia de sentença exarada a fls. 102 a 104, dos autos de acção especial de despejo registados sob o número 58/2016/T, que o recorrido movera, pedindo a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre o malogrado pai do recorrido e o aqui recorrente, ordenando-se o despejo deste do imóvel objecto dos presentes autos, pedido este que veio a improceder por ter constatado o tribunal a ausência do contrato de arrendamento, condição *sine qua non* para acção de despejo.

No que tange a propriedade das infra-estruturas implantadas na parcela, questão fulcral que o recorrente pretende ver resolvida nesta instância, o tribunal recorrido foi no sentido contrário àquele trilhado pelo juiz que julgou a acção de despejo, ao considerar como facto não provado que aquelas infra-estruturas tenham sido construídas pelo aqui recorrente, que este vem realizando seus trabalhos nas referidas instalações, autorizado pelo pai do recorrido.

Foi bem feita esta constatação pelo tribunal *a quo* em relação às infra-estruturas construídas na parcela aqui reclamada pelo recorrente. É que, ao contestar a acção, o recorrente não juntou nenhum documento com força probatória suficiente que provasse a propriedade dos imóveis construídos na parcela em destaque nestes autos.

A cópia da sentença que o recorrente pretende usar como prova não serve para o efeito e, neste sentido, foi bem valorada pelo tribunal *a quo* ao julgar facto não provado que os imóveis implantados na parcela foram construídos pelo recorrente às suas expensas, assim como, não ficou provado o acordo que alega ter firmado com o pai do recorrido ou a promessa de trespasse da parcela.

Mesmo considerando, por hipótese, que tenha havido tal acordo com o *de cuius*, pai do recorrido, o recorrente está ciente de que o referido acordo não se materializou por não ter ele mesmo efectuado o pagamento de 70.000,00USD (setenta mil dólares norte Americanos), quantia pela qual o pai do recorrido haveria de proceder ao trespasse da propriedade do imóvel a seu favor, tal como confessa no art. 16º da contestação, a fls. 27).

Está patente nos autos que a quantia de 10.000,00MT (dez mil Meticais) que o recorrente, supostamente, vinha pagando ao pai do recorrido correspondia à uma taxa mensal pelo tempo que levasse para o pagamento da quantia referida no parágrafo anterior, com vista a manter viável o acordo havido, mas não tinha nada a ver com o pagamento em parcelas daquela quantia devida pelo trespasse (vide doc. a fls. 146).

Ante o acima exposto, conclui-se que o recorrente não juntou aos autos documento idóneo que suscite no julgador a convicção de ser o proprietário das infra-estruturas implantadas na parcela objecto dos autos, pelo que, não procede este argumento.

Na segunda questão diz o recorrente que o tribunal *a quo* violou o art. 612, do C. P. Civil, ao não recorrer à inspecção judicial para se habilitar, uma vez existir a titularidade do DUAT e a propriedade das infra-estruturas.

A norma dispõe sobre o fim da inspecção Judicial, dando ao julgador a faculdade de, por sua iniciativa ou a requerimento das partes, “...inspeccionar coisas ou pessoas, a fim de se esclarecer sobre qualquer facto que interesse à decisão da causa, podendo deslocar-se ao local da questão ou mandar proceder à reconstituição dos factos, quando a entenda necessária”.

Nos termos da mesma norma, o tribunal pode proceder à inspecção com o fim de se habilitar “...a organizar a especificação e o questionário”, nos casos em que for aplicável, o que não é o caso dos autos, pois, deve o recorrente estar ciente de que, no âmbito da tramitação processual, a acção especial de entrega judicial segue o formalismo estabelecido no art. 1044 e seguintes.

À respeito, estabelece o nº 1, do art. 1049, do C. P. Civil que “*Findos os articulados, são produzidas as provas a que haja lugar, no mais curto prazo possível, e em seguida é proferida a sentença dentro de oito dias*”.

Como é de notar na norma acabada de citar, na acção de entrega judicial não há lugar à especificação nem ao questionário, pois, devido ao título translativo de propriedade apresentado pelo requerente da acção, não há necessidade de proceder à mais indagação, conduzindo os autos à fase de julgamento.

Também não procede este argumento visto não ser obrigatória a realização de inspecção judicial por parte do juiz *a quo*, não ter sido requerida pela parte interessada, para além de que a deslocação ao local, seja qual fosse a finalidade, em nada contribuiria para a prova da propriedade do recorrente em relação às infra-estruturas.

Relativamente à terceira questão, não há qualquer direito de propriedade do recorrente que tenha sido violado pelo tribunal *a quo* ao ordenar a entrega da parcela ao recorrido muito menos a violação dos princípios *pacta sunt servanda*, *consensualismo* e *boa-fé*.

É patente nos autos que os imóveis de cuja propriedade o recorrente reclama estão implantados na parcela 17/1, do talhão 80, localizada na Av. Ahmed Sekou Touré, nº 1849, na Cidade de Maputo, portanto, a referida parcela situa-se na zona urbana.

À luz do Dec. nº 68/98, de 8 de Dezembro, que aprova o Regulamento da Lei de Terras em vigor, em zonas urbanas o Direito de Uso e Aproveitamento de Terras aparece sempre acoplado às infra-estruturas implantadas na respectiva parcela, de tal forma que, com a transmissão do prédio nele implantado, transmite-se, também, o direito de uso e aproveitamento de terra, o que não acontece com a transmissão de um prédio rústico (ex. vi. nº 2, do art. 15, conjugado com o art. 16).

Pretende-se com isto dizer que, à luz da norma citada, é ilegítimo invocar direito de propriedade sobre imóveis implantados numa parcela em zona urbana cujo DUAT esteja em nome de outrem, sem qualquer documento que ateste a transmissão da referida parcela ou dos imóveis.

Estando o título de propriedade em nome do recorrido, não é possível, do ponto de vista legal, o recorrente invocar direitos sobre os imóveis implantados na respectiva parcela, visto que, tanto esta como os imóveis formam um único objecto ou coisa cujo título está em nome do recorrido, a menos que o recorrente apresente documentos idóneos elucidativos de ter adquirido a propriedade do objecto no seu todo.

Quanto à violação de princípios acima referidos por parte do tribunal recorrido, última questão a discutir, o recorrente está ciente de que, além dos princípios gerais que orientam a celebração de contratos, cada um é regido por normas legais específicas para que sejam celebrados validamente, sob pena da sua inexistência.

No caso do contrato de compra e venda (trespasse) de bens imóveis, aqui invocado pelo recorrente, é curial que o mesmo conste de escritura pública, para que se considere válido, tal como orienta a lei (ex. vi. art. 219 do C. Civil, conjugado com o art. 16, da Lei 19/97, de 1 de Outubro).

Não tendo feito constar de escritura pública o acordo celebrado com o *de cujus* pai do recorrido, não tem como proceder a pretensão do recorrente e, desta feita, sucumbem todos os argumentos feitos valer nesta instância, devendo ser mantida a decisão recorrida.

Pelo acima exposto, os juizes da 5ª Secção (Cível) deste Tribunal julgam improcedente o recurso, mantendo, *in toto*, a decisão da primeira instância.

Custas pelo recorrente.

Registe e notifique.

Maputo, 17 de Dezembro de 2025

- Dra. Memuna António Boné Veríssimo Manavela (Relatora)
- Dr. Carlos Samuel Niquice
- Dr. Almerino Jaime Chiziane