



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

Proc. nº 13/23-R - Apelação
Recorrente: L.S.Z e F.A.L.B.Z.
Recorrida: C.L.F.
Tribunal Recorrido: Tribunal Judicial da C. Maputo

Sumário:

- I. Numa situação em que o despacho que designa data para audiência preliminar não observa o disposto na al. a), nº 1, do art. 508, conjugado com o nº 3, ambos do C. P. Civil, compete às partes arguir a nulidade dentro dos prazos previstos no nº 1, do art. 205, do mesmo diploma legal, para que o juiz possa corrigir a irregularidade.
- II. Uma vez suscitadas e provadas, as exceções peremptórias carregam em si um efeito extintivo tanto da obrigação como do direito das contra-partes, pondo fim a relação contratual entre si estabelecida, não devendo o direito ser mais invocado.
- III. O excesso na observância dos limites impostos pelo princípio da boa-fé, previsto no art. 227, do C. Civil, constitui abuso de direito e torna ilegítimo o direito de invocar a nulidade do negócio.

Palavras-Chave: Audiência Preliminar. Exceções peremptórias. Princípio de Boa fé. Abuso de direito.

Acórdão

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

S.Z. e F.A.L.B.Z., ambos maiores, residentes na Cidade de Maputo, intentaram e fizeram seguir junto do Tribunal Judicial da Cidade de Maputo Acção Declarativa com processo Comum, na forma ordinária, contra **C.L.F.**, maior, residente na Cidade de Maputo.

Pediram a declaração de nulidade do contrato celebrado entre si e a ré, por violar os arts. 219, 220 e 875, todos do C. Civil, por não ter sido celebrado por escritura pública, valendo-se dos seguintes fundamentos:

- Encontrando-se numa situação de endividamento, os co-autores decidiram vender o imóvel que constitui residência do casal;
- A ré manifestou a vontade de comprar o referido imóvel, tendo no dia 22 de Agosto de 2013, assinado o contrato de compra e venda;
- As partes acordaram que o preço da venda do imóvel seria de 2.100.000,00MT (dois milhões cem mil METICAIS), a serem pagos em quatro prestações mensais, sendo a primeira de 855.000,00MT (oitocentos e cinquenta e cinco mil METICAIS), a ser pago no acto da assinatura do contrato e, as restantes três prestações, todas no valor de 415.000,00MT (quatrocentos e quinze mil METICAIS), a serem efectuadas, sucessivamente, nos meses de Setembro, Outubro e Novembro de 2013;
- Para o desembolso da primeira prestação a ré prontificou-se a transferir o valor para a conta dos co-autores sediada no Standard Bank, com o nº 1093980321004, alegando estar a residir na cidade da Beira e delegou a um cidadão conhecido por Samuel, que levou o contrato de compra e venda em documento particular que viria a ser assinado no Segundo Cartório Notarial, com as assinaturas dos outorgantes reconhecidas no mesmo local, incluindo uma declaração confirmativa de recepção de valores de 855.000,00MT (oitocentos e cinquenta e cinco mil METICAIS), correspondentes à primeira prestação;
- Feito o reconhecimento das assinaturas, a ré entrou em contacto telefónico com os autores, informando-os que já estava no banco a proceder à transferência dos valores da primeira prestação, pelo que, deveriam conferir o recibo ao Samuel;
- Mas, para a surpresa dos co-autores, a ré viria a transferir apenas 450.000,00MT (quatrocentos e cinquenta mil METICAIS), prometendo completar o resto ao longo do dia, visto os valores encontrarem-se em bancos diferentes, mas tal não mais aconteceu;
- No dia 24 de Setembro de 2013 a ré transferiu 75.000,00MT (setenta e cinco mil METICAIS), no mesmo dia 26 do mesmo mês transferiu mais 75.000,00MT (setenta e cinco mil METICAIS) e mais 50.000,00MT (cinquenta mil METICAIS), fora do que o contrato preconizava, alegando dificuldades;
- Em 28 de Março, a ré transferiu mais 50.000,00MT (cinquenta mil METICAIS) e nunca mais conseguiu pagar nenhum valor;
- No dia 29 de Janeiro de 2014 os autores interpelaram a ré na empresa Mozal, local do seu trabalho, por documento escrito, o qual, após ter recebido e lido, recusou-se a assinar e, por conselho do seu advogado, no dia 25 de Agosto de 2014, a ré, por notificação avulsa, foi admoestada pelo tribunal para responder no prazo de dez dias, o que veio a acontecer somente no dia 3 de Setembro do mesmo ano, isto é, fora do prazo estipulado;
- Considerando que a ré não agiu dentro do prazo da notificação, os co-autores enviaram-lhe um e-mail, informando que o contrato tinha vencido por incumprimento e que a mesma perderia o valor adiantado de 600.000,00MT (seiscentos mil METICAIS), ao que a ré insistiu que estava à procura de dinheiro e que esperava empréstimo junto do Banco ABC;
- Semanas depois, a ré telefonou para os co-autores, pedindo que recebessem um gestor do Banco ABC para conhecer a residência e confirmar a intenção de venda de forma a agilizar

o negócio, o que foi aceite por estes, tendo a visita sido recebida no feriado do dia 25 de Setembro de 2014;

- Semanas depois, a ré telefonou para os co-autores, pedindo-lhes que se deslocassem ao Banco ABC na Matola a fim de confirmarem à gerente de que, efectivamente, estavam a vender um imóvel para a ré;
- Não obstante, o contrato de compra e venda assinado pelas partes não condicionava a aquisição de um empréstimo por parte da ré em algum banco, muito menos com a participação ou colaboração dos co-autores para o efeito;
- Apesar de os co-autores saberem que o contrato já era extinto por incumprimento e que a ré poderia a todo o tempo perder todo o valor dado, ainda assim, no espírito de boa-fé, entenderam colaborar, pois, não estavam interessados em que ela perdesse o valor adiantado, pese a lei assim o permitisse, vai daí os autores, às expensas próprias, deslocaram-se ao Banco ABC na Matola por duas vezes, trataram de todos os documentos que o banco solicitou, incluindo a avaliação ajuramentada do imóvel que lhes custou 5.000,00MT (cinco mil METICAIS), tudo para viabilizar o empréstimo solicitado pela ré;
- Dois dias depois a ré telefonou aos co-autores, informando-lhes que já havia conseguido o empréstimo e que pretendia concluir o negócio, daí que precisava de uma declaração confirmativa de recepção de valores na ordem de 1.245.000,00MT (um milhão, duzentos e quarenta e cinco mil METICAIS), o que não foi aceite pelos co-autores, pois, precisavam do consentimento do seu advogado;
- Nisso, a ré ameaçou invadir a casa e meter pessoas da sua confiança, ameaçando que já tinha comprado parte dela, que iria deixar o remanescente do dinheiro na Segunda-Feira pelas 17h50, podendo os co-autores receber ou não;
- Efectivamente, na Segunda-Feira, à hora prometida, veio à residência dos autores na companhia do seu marido e mais quatro pessoas que ameaçaram os co-autores, exigindo que aceitassem imediatamente o pagamento e entregassem a casa;
- Na impossibilidade de contactarem o seu advogado, os co-autores decidiram em concordar e concluir o negócio;
- Assim, a ré exigiu uma procuração e declaração de recebimento de 990.000,00MT (novecentos e noventa mil METICAIS) que pretendia liquidar no dia seguinte, dia 17/12/2014;
- Propôs como local de encontro a Pastelaria Mimos no Zimpeto (Missão Roque) onde compareceu com o seu marido, imediatamente exigiram a declaração confirmativa de recepção de 990.000,00MT (novecentos e noventa mil METICAIS) e a procuração e simularam estar a efectuar a transferência telegráfica do valor ante as dificuldades de internet e, nessa circunstância, o marido da ré retirou-se para a viatura com os documentos, simulando estar a ler e não mais regressou à mesa onde estavam sentados;
- A operação de transferência nunca mais se realizou e o marido da ré desapareceu com os documentos dos co-autores e, no seu lugar, ficou Samuel que aparecera no local;

- Por fim, a ré convidou os co-autores a um hotel onde realizaria a operação com recurso a internet local e, temendo a sua segurança, os co-autores convidaram um familiar seu de nome Honório Neto que estava nas proximidades e se apresentou rapidamente no local e a ré simulou estar a fazer a transferência;
- Mais tarde, a ré declarou ter transferido para a conta 990.000,00MT (novecentos noventa mil METICAIS) e que o banco assim que tivesse feito a compensação notificaria aos beneficiários;
- Como tinha arrancado os recibos e a procuração através do seu marido que desaparecera, os co-autores tiveram que se conformar, aguardando pelo confirmativo do banco e sem suspeitarem que os valores não seriam transferidos de acordo com o convencionado no contrato;
- Naquela noite, à revelia dos co-autores, a ré transferiu o valor de 808.411,00MT (oitocentos e oito mil quatrocentos e onze METICAIS) para uma conta dos co-autores no Banco Tchuma, alegadamente, para saldar a dívida destes;
- Os co-autores desconhecem como é que a ré obteve o seu número de conta do Banco Tchuma ora extinto e jamais autorizaram esta para efectuar qualquer pagamento a quem quer que fosse, senão na conta claramente indicada no contrato de compra e venda por ambos rubricado;
- Os co-autores não reconhecem o dever ao extinto Banco Tchuma e, se tal fosse real, entendem que caberia a si próprios negociar ou liquidar as suas dívidas com quem quer que fosse;
- Consequentemente, a transferência feita pela ré ao Banco Tchuma foi por iniciativa pessoal da mesma e da sua exclusiva responsabilidade;
- Neste momento, a ré, após os pagamentos até aqui feitos, com recurso a ameaças, exige, à força, a entrega da casa sem, contudo, concluir o valor acordado e os co-autores estão sendo atacados e ameaçados sistematicamente;
- Após receber a procuração na noite do dia 17/12/2014, a ré procurou localizar o chefe do quartirão onde os co-autores residem e convocou-os para lhe apresentarem como a nova proprietária do imóvel, exigindo a entrega imediata do imóvel sem se preocupar em completar o pagamento do preço acordado e sem ter celebrado a escritura pública;
- Atento a isto, os co-autores trataram de revogar imediatamente, a 17/12/2014, a procuração que outorgaram no dia anterior a favor da ré;
- Uma vez que o contrato celebrado entre as partes incide sobre a compra e venda de imóvel, o mesmo é válido se for celebrado por escritura pública e, enquanto não houver a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito, a obrigação de pagar o preço e enquanto não se registar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Juntou documentos de prova de fls. 17 a 49 e procuração forense de fls. 16, todas dos autos.

A ré foi citada regularmente e, tempestivamente, ofereceu contestação de fls. 55 a 72, a qual juntou documentos de prova de fls. 73 a 101, protestando juntar procuração forense, tendo-o feito a fls. 128, todas dos autos, onde suscitou uma excepção peremptória e impugnou a matéria de facto que fundamenta o pedido dos co-autores.

No que respeita à excepção, a ré alegou ter feito o pagamento na totalidade do valor da compra do imóvel, conforme atestam as declarações assinadas pelos próprios autores que constituem documentos 1, 2, 3, 4 e 5 da contestação, com reconhecimento notarial das assinaturas de ambas partes.

Ao impugnar os factos alegados pelos co-autores, articulou a ré, em síntese, o seguinte:

- Os co-autores tem a ousadia de celebrar livremente um contrato, receber os valores acordados, reconhecer, em notário, declarações confirmativas da recepção dos aludidos valores para, depois, não entregar o imóvel vendido e, junto do tribunal, pedir a declaração de nulidade do contrato;
- Depois de terem burlado a ré, ao não quererem entregar o imóvel, pretendem, agora, burlar o tribunal, fazendo com que se dê razão justamente à parte que tem pautado por um comportamento desviante e criminoso;
- O co-autor Luís e sua esposa, co-autora Felicidade, por via de António Meque propuseram a ré a realização do negócio de compra e venda da casa do casal, ora identificada nos autos, alegadamente, porque existia uma exorbitante dívida que haviam contraído junto do Banco Tchuma, no valor de 450.000,00MT (quatrocentos e cinquenta mil METICAIS);
- Referiram, na altura, que, após saldarem a dívida que possuíam junto do Banco, não haveria problema em os restantes valores serem pagos na data acordada, visto que o que lhes interessava, segundo os mesmos, era salvar o imóvel e, paralelamente, terem tempo para construir o novo lar para onde se iriam emigrar;
- A casa encontrava-se hipotecada a favor do Banco Tchuma e, em virtude de o prazo para o pagamento já se ter observado, os co-autores encontravam-se na eminência de serem executados judicialmente;
- E porque era imensurável o receio do casal, visto que o banco pressionava-lhes constantemente para efectuarem o pagamento da dívida, caso contrário, a hipoteca seria accionada e, assim, perderiam definitivamente o imóvel, os co-autores propuseram à ré que efectuasse um pagamento inicial de 855.000,00MT (oitocentos e cinquenta e cinco mil METICAIS), os quais a ré pagou 450.000,00MT (quatrocentos e cinquenta mil METICAIS) via transferência bancária e, 415.000,00MT (quatrocentos e quinze mil METICAIS) em numerário que lhes foi entregue através de Samuel, devidamente mandatado pela ré, o que, seguidamente, culminou com a emissão, por parte dos co-autores, de um documento de quitação confirmativo da recepção dos valores;
- No mesmo dia em que os co-autores receberam e confirmaram a recepção dos valores acima referidos, foi celebrado entre as partes o contrato de compra e venda que os mesmos juntaram à petição inicial;

- No dia 20 de 09 de 2013, o co-autor Luís solicitou o pagamento de 200.000,00MT (duzentos mil METICAIS) para, supostamente, dar andamento à construção de uma obra sua, o que foi satisfeito pela ré que transferiu o valor em três tranches em contas facultadas pelo mesmo, sendo duas transferências para o Banco BCI, que totalizaram 150.000,00MT (cento e cinquenta mil METICAIS), nos dias 24 e 26 de Setembro de 2013 e, no dia 28 de Março de 2014, a ré transferiu 50.000,00MT (cinquenta mil METICAIS);
- Todas as transferências foram confirmadas pelos co-autores através de documentos de quitação exarados no dia 18 de Julho de 2014 com reconhecimento notarial;
- Porque os co-autores estavam na iminência de execução do imóvel hipotecado ao Banco Tchuma, o co-autor Luís decidiu apresentar a ré ao então administrador-delegado do mesmo Banco, Sr. Gildo dos Santos Lucas, com o objectivo de operacionalizar o negócio no qual a ré emergiria no sentido de pagar a dívida dos co-autores perante o banco e, assim, evitar-se o accionamento da hipoteca;
- No encontro, o administrador-delegado do Banco Tchuma, com autorização do co-autor Luís, apresentou à ré o extracto da sua conta nº 0033350098101, que comprovava que o mesmo nunca havia pago ao banco nenhum valor acordado desde a data de 23.08.2013;
- Na mesma data o então administrador-delegado informou a ré que os co-autores encontravam-se às contas num processo judicial movido pelo Banco com o fim de executar-lhes a casa, visto que os mesmos haviam rubricado para tal uma procuração, conferindo plenos poderes ao Banco, como garantia real pelo empréstimo concedido pelo Banco aos co-autores;
- Foi somente após a ré ter efectuado o pagamento aos co-autores do valor de 1.105.000,00MT (um milhão cento e cinco mil METICAIS), resultante das somas dos valores acima indicados, que a ré tomou conhecimento de que, afinal, a casa que estava a pagar constituía objecto de hipoteca, prestes a ser penhorada;
- Do valor do contrato, faltava o pagamento de um remanescente de 995.000,00MT (novecentos e noventa e cinco METICAIS) e, sem condições para custear a despesa, a ré teve de recorrer à empréstimo bancário no Banco ABC no valor de 1.400.000,00MT (um milhão quatrocentos mil METICAIS), valor que pagaria o remanescente do valor da aquisição do imóvel, o qual entraria directamente para a titularidade do banco que detinha crédito sobre os co-autores;
- O banco ABC solicitou o DUAT e a avaliação do imóvel dos co-autores para a concessão do crédito e, na sequência, o co-autor Luís solicitou o valor de 5.000,00mt (cinco mil METICAIS), alegadamente, para pagar o avalista e, no dia 09.09.2014, efectuou uma transferência cuja declaração de confirmação de recepção de valores foi entregue à ré somente no dia 12.12.2014;
- Após o pagamento dos cinco mil METICAIS, o co-autor Luís enviou um documento de avaliação da casa e um documento que deveria ilustrar o DUAT que, entretanto, foi rejeitado pelo banco, por tratar-se de comunicação de despacho sobre o pedido por si efectuado, visando a regularização do DUAT, tendo, na sequência, o co-autor Luís

confessado que não tinha DUAT por não ter efectuado o pagamento solicitado pelo Conselho Municipal para atribuição do mesmo;

- Sem alternativas, foi então que a ré decidiu contrair o empréstimo junto do Standard Bank, para salvar o investimento que efectuara e este disponibilizou o valor de 1.400.000,00MT (um milhão quatrocentos mil METICAIS), no dia 16.12.2014;
- Nesta data, após a recepção e em conversa com o co-autor Luís, foi acordado entre si, com o acompanhamento do Banco Tchuma, que o pagamento do empréstimo deveria ser efectuado ao Banco Tchuma e o remanescente, ao Standard Bank;
- Posteriormente, o co-autor Luís mudou de ideias e não mais queria pagar o Banco Tchuma, deixando a ré no prejuízo, pois, sabia que estava em curso um processo para a tomada de posse da casa pelo mesmo banco pelo incumprimento do pagamento da dívida;
- No dia 17.12.2014 foi efectuada a transferência ao Banco Tchuma e ao Standard Bank como acordado, na presença do seu cunhado Honório Neto, que veio ao local a pedido do co-autor Luís, na medida em que estavam a enfrentar dificuldades para realizar a transferência bancária;
- Os co-autores traziam consigo toda a documentação do negócio, realçando-se a procuração passada a favor da ré com vista a dar seguimento o processo de regularização do DUAT e a declaração confirmativa da recepção dos valores da última tranche;
- A transferência da última tranche foi efectuada com a anuência do co-autor Luís, sendo 808.411,00MT (oitocentos e oito mil quatrocentos e onze METICAIS) para o Banco Tchuma, após ter tentado negociar com o mesmo banco o relaxamento das taxas de juro e, o remanescente, 181.589,00MT (cento e oitenta e um mil quinhentos oitenta e nove METICAIS), para a conta do Standard Bank;
- Após o pagamento do valor total do preço do contrato de compra e venda, o co-autor Luís convocou o Chefe de Quarteirão para apresentá-lo à ré e, nesse encontro, o mesmo transmitiu àquele Chefe de Quarteirão que a ré tinha pago a totalidade do valor respeitante à venda da casa e que a mudança estava somente condicionada ao prazo que a mesma (a ré) daria aos autores para abandonarem o imóvel;
- Desde então, os co-autores não só não saem da casa, como também movem acções judiciais com o único fito de procrastinarem a sua estadia no imóvel;
- O que os co- autores pretendem é, simplesmente, não abandonarem o imóvel, não devolver as quantias recebidas e continuarem impunes face à grotesca burla cometida.

À final, pediu a improcedência dos fundamentos dos co-autores, a procedência da excepção peremptória, a realização de diligências com vista a materialização do negócio que os autores se furtaram a cumprir e a condenação dos co-autores por litigância de má-fé.

Os co-autores responderam à contestação nos termos constantes de fls. 107 a 112, onde mantiveram o essencial da petição inicial.

Por despacho de fls. 115, o juiz *a quo* designou data para a realização da audiência preliminar com vista à tentativa de conciliação e discussão da excepção que, uma vez realizada, não resultou em nenhum acordo, conforme acta de fls. 121.

Não obstante a realização da audiência naquela data, o tribunal *a quo*, por despacho de fls. 132, voltou a designar nova data para realização de uma outra audiência preliminar, alegando o disposto nas alíneas a), b) e c), do nº 1, do art. 508, do C. P. Civil que, porém, não teve lugar e, na sequência, proferiu novo despacho a fls. 146 que, tal como os anteriores, designou outra data para outra audiência preliminar, para o mesmo fim indicado no despacho anterior que também não teve lugar.

Acto contínuo, o tribunal *a quo* designou a fls. 155 outra data para a realização de uma outra audiência preliminar para a tentativa de conciliação e para efeitos constantes das alíneas a), b) e c), do nº 1, do art. 508, do diploma legal, acima citado, a qual veio a realizar-se, segundo consta de fls. 161 e 162, ambas dos autos, sem lograr nenhum acordo.

Seguidamente, foi proferido o saneador-sentença que apreciou a excepção suscitada pela ré, julgando-a procedente e, conseqüentemente, absolveu a ré do pedido formulado pelos co-autores (fls. 175 a 183).

É desta decisão que os co-autores vieram, tempestivamente, interpor o presente recurso, por requerimento de fls. 190 e admitido por despacho de fls. 191, que o nomeou de apelação e lhe atribuiu efeito suspensivo, tendo juntado em tempo as respectivas alegações de fls. 207 a 221, atravez das quais pedem, à final, a revogação do saneador-sentença, substituindo-o por outra decisão que declare a nulidade do contrato de compra e venda do imóvel firmado entre os apelantes e apelada, cingindo-se nas seguintes conclusões:

- Nos autos não existe excepção peremptória porque os factos articulados pela apelada na sua contestação não se inserem nas excepções elencadas no art. 496º, do C. P. Civil, para além de que, na aludida excepção peremptória de cumprimento da obrigação a apelada não fez mais do que impugnar os factos;
- Em função dos documentos de pagamento do contrato de compra e venda do imóvel, juntos nos autos, o preço não se mostra integralmente pago;
- O contrato de compra e venda objecto dos presentes autos é nulo por não ter obedecido a forma prescrita no art. 875, em atenção ao disposto no art. 294º, ambos do C. Civil;
- A nulidade é invocável a todo o momento, nos termos do art. 286º, do C. Civil, sendo do conhecimento officioso e tem efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado, nos termos do nº 1, do art. 289º, do C. Civil;
- A declaração de nulidade, no caso em apreço, não depende do pagamento ou não pagamento integral do valor, basta que as partes inobservem a forma prevista no art. 875º do C. Civil, daí que, os negócios jurídicos celebrados contra a disposição legal de carácter imperativo são nulos, de acordo com o art. 294º, do C. Civil.

A apelada respondeu nos termos das contra-alegações de fls. 236 a 244, pedindo que o recurso seja julgado improcedente, confirmando-se a decisão recorrida, concluindo, em síntese, nos seguintes termos:

- A sentença da Meritíssima Juíza da causa mostra-se devidamente fundamentada e não enferma de nenhum vício ou má interpretação da lei, que importe a sua revogação ou anulabilidade;
- A exceção peremptória é legal e visa assegurar, mediante o cumprimento simultâneo, o equilíbrio em que assenta o esquema do contrato bilateral; os apelantes receberam integralmente o preço e, em consequência, tem a obrigação de entregar a coisa vendida, ou seja, o outro contraente tem o direito de invocar a exceção de cumprimento para assegurar a entrega da coisa;
- O art. 428 do C. Civil é fundamento da exceção de não cumprimento do contrato, permitindo a recusa de prestação por falta de cumprimento do outro contraente e, a “*contrario sensu*”, da exceção de cumprimento, isto é, de oposição ao não cumprimento ou a anulabilidade ou nulidade do contrato por parte do outro contraente, para assegurar o cumprimento correspectivo;
- A ré provou os factos relativos à exceção de pagamento integral que deduziu na sua contestação, nos termos do nº 2, do art. 342, do C. Civil, a exceção de cumprimento é sempre considerada existente;
- As declarações confirmativas e os *bordereaux* de transferências efectuadas a favor dos apelantes são prova inequívoca da realização integral da obrigação de pagar o preço da coisa;
- Apesar de não constar do art. 496 do C. P. Civil, o cumprimento integral da obrigação é igualmente uma exceção peremptória, com todos os efeitos legais, conforme o disposto no nº 3, do art. 493, do C. P. Civil;
- A exceção de cumprimento faz parte das chamadas exceções peremptórias inominadas que correspondem às circunstâncias ou factos impeditivos, modificativos ou extintivos da pretensão deduzida pelo autor.

Os autos foram recebidos nesta instância e, feita a revisão, conforme nota de fls. 125, seguiu-se o exame preliminar que nada constatou que possa impedir o conhecimento do mérito do recurso.

Mostra-se sanada a irregularidade cometida pelo juiz *a quo* ao realizar duas audiências preliminares marcadas nos despachos de fls. 115 de cuja acta consta de fls. 121 e 122 e, no de fls. 155, de cuja acta consta de fls. 161 e 162, todas dos autos, sem que as partes arguissem tal irregularidade, como se impunha, para que pudesse ter lugar a segunda audiência preliminar.

Analisados ambos despachos e suas respectivas actas, pode-se concluir que o que levou a tal actuação por parte do tribunal recorrido é o facto de o primeiro despacho, o de fls. 115, no momento da sua prolação, não ter observado o disposto na al. a), do nº 1, parte final, conjugado com nº. 3, ambos do art. 508º, do C. P. Civil, que obriga ao juiz, sob pena de nulidade do saneador sentença, a realizar audiência preliminar para “*facultar às partes a discussão de facto e de direito, nos casos em que ao juiz cumpra apreciar excepções ou quando tencione conhecer imediatamente, no todo ou em parte, do mérito da causa*”.

Pretendendo o tribunal recorrido corrigir a situação, após ter-se apercebido de que os autos reuniam elementos de facto suficientes para conhecer do pedido em sede do despacho saneador, pautou por designar nova data, para realizar nova audiência preliminar nos termos das normas acima citadas, já que tencionava conhecer o pedido em sede do despacho saneador, nos termos da al. c), do art. 510º, do C. P. Civil, conforme justificou no respectivo despacho.

Ao proferir o segundo despacho para resolver questões que o primeiro despacho omitiu, o juiz *a quo* acabou por incorrer em erro, por ter praticado um acto que a lei não admite, (nº. 1, do art. 201, do C. P. Civil), do qual não tinha legitimidade para conhecer da nulidade visto caber às partes proceder à sua arguição (art. 203, do mesmo diploma legal).

Tal significa que, numa situação em que o despacho que designa data para a audiência preliminar, não observe o disposto na al. a), nº 1, do art. 508º, conjugado com nº 3, ambos do C. P. Civil, compete às partes arguir a nulidade dentro dos prazos previstos no nº 1, do art. 205, do mesmo diploma legal, para que o juiz possa corrigir a irregularidade.

Voltando para o mérito, são, basicamente, duas as questões formuladas pelos apelantes de que importa apreciar e decidir:

1. Se ocorre uma excepção peremptória;
2. Se o contrato celebrado entre as partes é nulo e se a nulidade independe do pagamento integral do preço do imóvel.

O tribunal *a quo* julgou provados os factos seguintes que fundamentaram a sua decisão:

- a) Entre as partes foi celebrado um contrato de compra e venda de imóvel implantado na parcela nº 655/1, talhão 25, com uma área de 1.000 m², sito na Cidade de Maputo, Bairro Zimpeto, Distrito Municipal Kamubukwane, no dia 22 de Agosto de 2013, em que ré seria a compradora e, os co-autores, os vendedores;
- b) O negócio custava 2.100.000,00MT (dois milhões cem mil METICAIS), tendo sido acordado que o valor seria pago em quatro prestações, sendo a primeira, no valor de 855.000,00MT (oitocentos e cinquenta e cinco mil METICAIS), no acto da celebração do contrato e, as remanescentes, no valor de 415.000,00MT (quatrocentos e quinze mil METICAIS), com uma periodicidade mensal e sucessiva, a contar de Setembro de 2013 (provado por documento de fls. 17 a 21 dos autos);
- c) Porém, os pagamentos vieram a ser feitos nos moldes e periodicidades diferentes dos estipulados no contrato;
- d) Assim, a primeira prestação foi confirmada a sua efectivação no dia 23 de Agosto de 2013, no valor de 855.000,00MT (oitocentos e cinquenta e cinco mil METICAIS) (provado por doc. a fls. 73 dos autos);
- e) A segunda, no valor de 200.000,00MT (duzentos mil METICAIS), a 18 de Julho de 2014 (provado por docs. a fls. 76 dos autos);
- f) A terceira, no valor de 50.000,00MT (cinquenta mil METICAIS), a 18 de julho de 2014 (provado por documento de fls. 80);

- g) A quarta, no valor de 5.000,00MT (cinco mil METICAIS), a 12 de Dezembro de 2014 (provado por doc. de fls. 83);
- h) A quinta, e última, no valor de 990.000,00MT (novecentos mil METICAIS), a 12 de Dezembro de 2014 (provado por doc. de fls. 86).

Com esta matéria o tribunal recorrido apreciou positivamente a excepção peremptória suscitada pela apelada, considerando que se verificam factos que extinguem o efeito jurídico daqueles articulados pelos co-autores, o que estes discordam.

Entrando na primeira questão a resolver, tal como o juiz *a quo* anotou, resulta do Código do Processo Civil que as excepções podem ser dilatórias e peremptórias, importando, as últimas, a absolvição total ou parcial do pedido formulado pelo autor, consistindo na invocação de factos que, entre outros, extinguem o efeito jurídico dos factos articulados pelo autor (ex. vi. n.ºs 1 e 3, do art. 493º).

Uma vez suscitadas e provadas por quem as invoca, carregam em si um efeito extintivo da obrigação e do direito em relação as contra-partes, pondo fim o contrato ou a relação contractual entre si estabelecida, não devendo o direito ser mais invocado.

Ao suscitar a excepção junto da primeira instância, a apelada juntou documentos a fls. 73, 76, 80, 83 e 86, todos assinados pelos apelantes, atestando terem os mesmos recebido valores monetários que correspondem ao pagamento do preço do imóvel em causa, pela apelada.

Segundo a classificação constante do art. 363, do C. Civil, os documentos em causa são particulares, porque produzidos por pessoas particulares, ou seja, pelos apelantes, e são autenticados porque, como resulta do seu rosto, foram confirmados pelas partes perante notário, nos termos prescritos na lei notarial.

Por isso, de acordo com o disposto no art. 377, do diploma legal retro citado, os mesmos documentos têm força probatória plena e em nenhum momento nos autos, na resposta à contestação os apelantes impugnaram a validade daqueles documentos.

Estabelece o art. 762, do diploma legal vindo a citar que o devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado. Neste sentido, nenhum outro entendimento deve resultar da análise dos documentos acima em alusão senão que a apelada efectuou o pagamento integral do preço do imóvel, pois, os mesmos provam que a mesma, na qualidade de devedora, realizou a prestação à qual estava adstrita.

O facto de não ter procedido como tinha sido convencionado, no que tange à realização das prestações, não prejudica nem anula o pagamento do preço do imóvel feito pela apelada, na medida em que os apelantes aceitaram tais pagamentos, receberam-nos e passaram quitação. Esta atitude tomada pelos apelantes valida o pagamento das prestações nos moldes em que foram feitas.

Deste modo, em nada adianta dizer ora que não convencionaram o pagamento da dívida com bancos pela apelada ora que não constitui verdade que a apelada pagou 415.000,00MT (quatrocentos e quinze mil METICAIS), em numerário, visto que, não constituindo verdade, os

apelantes teriam denunciado tais pagamentos aos bancos aonde detinham dívidas, por um lado e, por outro, não teriam permanecido no silêncio assim como não teriam aceite os pagamentos posteriores da apelada, passando quitações, caso apelada não tivesse feito aquele pagamento em numerário.

O pagamento do preço constitui uma das formas de extinção da obrigação e, como tal, mostram-se preenchidos os requisitos da ocorrência da exceção peremptória nos autos que, nos termos acima referidos, determina a absolvição da ré do pedido formulado pelos co-autores, ora apelantes.

A este respeito, não procede tudo quanto foi expendido pelos apelantes em desabono da exceção aqui em análise.

Em relação à segunda questão a resolver nos autos, referir que, estando provado o pagamento do preço da compra do imóvel, não faz sentido, que os apelantes venham invocar a nulidade do contrato por falta de observância da forma prescrita por lei, depois de terem recebido a totalidade do preço da venda.

O art. 879, do C. Civil, que dispõe sobre os efeitos da compra e venda, considera como tais, a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito, a obrigação de entregar a coisa e a obrigação de pagar o preço. Olhando para a configuração do “contrato” ora celebrado e o posicionamento de cada uma das partes, pode-se concluir que à apelada, competia-lhe o pagamento do preço enquanto que, aos apelantes, a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito e a entrega da coisa.

Tal como emerge do art. 227, do C. Civil, *“Quem negocia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte”*. Ao abrigo desta norma, era espectável que, logo que os apelantes receberam da apelada o pagamento da última parte do preço do imóvel, fizessem aquilo que lhes competia dentro do acordo estabelecido, procedendo a transmissão da propriedade ou titularidade da coisa e sua entrega à apelada.

No lugar de proceder conforme, nos termos da lei, e em pleno desrespeito aos interesses da apelada, os apelantes preferem invocar a nulidade do negócio por inobservância da forma prescrita na lei, quando estão cientes de que a obrigação de celebrar a escritura pública de compra e venda lhes pertence.

Ora, esta atitude dos apelantes, além de ofender o princípio consagrado no art. 227, acima citada, constitui abuso de direito por exceder os limites impostos por aquele princípio, tornando, por isso, ilegítimo o direito de invocar a alegada nulidade do negócio por inobservância de forma em tribunal (vide art. 334, do C. Civil), já que a celebração da escritura de compra e venda do imóvel constitui um acto da sua inteira e exclusiva responsabilidade, o que pode ser feito a todo o tempo, sanando, assim, a irregularidade que indevidamente pretende fazer valer.

Por outra, o argumento segundo o qual o contrato não observou a forma prescrita na lei, não pode proceder na medida em que cabe aos apelantes, não a apelada, celebrar a escritura pública de tal sorte que, invocar nulidade por inobservância de forma, só pode traduzir má-fé dos mesmos, pois,

olhando para as circunstâncias que rodearam e acompanharam a prática dos actos tendentes à conclusão do contrato, nada justifica tal nulidade. Assim, a sua invocação por alegada inobservância de forma traduz uma traição à apelada e total desrespeito aos interesses da mesma.

Face ao que foi acima exposto, conclui-se que, ao recorrem ao tribunal a fim de deduzir uma pretensão ilegítima, cuja falta de fundamento não ignoram, por estarem cientes do negócio firmado com a apelada, tendo, na sequência recebido desta valores correspondentes ao preço total do imóvel, os apelantes litigam de má-fé, o que deve ser objecto de censura nesta instância, condenando-se os mesmos em multa, atento ao disposto no art. 456, do C. P. Civil.

Nestes termos, acordam os juizes da 5ª Secção (Cível) deste Tribunal:

1. Julgar improcedente o presente recurso, mantendo, por conseguinte, a decisão recorrida;
2. Condenar os apelantes no pagamento de 15.000,00MT (quinze mil METICAIS) de multa por litigância de má-fé.

Custas pelos apelantes.

Registe e notifique.

Maputo, 26 de Novembro de 2025

- Memuna António Boné Veríssimo Manavela (Relatora)
- Dr. Carlos Samuel Niquice (1º Adjunto)
- Dr. Dário Osumane (2º Adjunto)