

## **Recurso de Revista**

*Validade e eficácia dos poderes de representação*

### **Processo nº 10/2015**

#### **Sumário:**

*I – O negócio consigo próprio realizado por quem está desprovido de quaisquer poderes de representação que legitimem a venda de imóvel em nome do seu proprietário, configura a venda de bens alheios e importa a sua nulidade absoluta, que é de conhecimento oficioso e invocável a todo o tempo, nos termos do consignado nos artigos 892º e 286º, respectivamente, do Código Civil.*

*II – O substabelecimento de poderes de representação não releva para negócios já efectuados nem tem eficácia retroactiva.*

#### **Acórdão**

Acordam em Conferência na 1ª Secção Cível do Tribunal Supremo:

No dia 23 de Novembro de 2010, Maria Isaura Marcolino propôs no Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, a presente acção declarativa ordinária contra Joaquim Morais Coelho, pedindo que fosse decretada a nulidade da escritura pública de compra e venda relativa à fracção designada pela letra “L” do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº. 28529, a fls. 17 do Livro B/75, outorgada por este no Terceiro Cartório Notarial de Maputo em 11 de Dezembro de 2009, tendo por base os fundamentos que invocou na petição inicial de fls. 2 a7. Juntou os documentos de fls. 8 a 27.

Citado, o réu contestou por excepção e impugnação e reconveio nos termos constantes de fls.39 a 45; juntou documentos de fls. 46 a 49.

Oferecida a resposta às excepções e à reconvenção, teve lugar a audiência preparatória, e de seguida foi proferido o despacho saneador-sentença que, estribando-se na proibição do artigo 16 do Decreto número 2/91 de 16 de Janeiro, quanto à de venda, a estrangeiros, de imóveis alienados pelo Estado, considerou ineficaz a vontade expressa pela autora nestes autos, na procuração que conferiu a Alfredo Morais Coelho de este poder comprar o imóvel objecto deste litígio e, consequentemente, ineficaz e legalmente impossível o substabelecimento dos poderes ao réu Joaquim Morais Coelho para realizar a compra e venda efectuada, pelo que deu provimento à acção e decretou a nulidade da escritura pública e dos seus actos posteriores.

Inconformado com a sentença do Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, o réu apelou para o Tribunal Superior de Recurso de Maputo, visando a sua revogação. Porém, aquela instância negou provimento à apelação e confirmou a sentença impugnada.

É a seguinte a motivação decisiva do acórdão agora recorrido:

*“A apreciação e a decisão do presente recurso passam pela análise de duas questões: a primeira, se a procuração passada a favor de Alfredo Morais Coelho, cidadão de nacionalidade portuguesa que lhe conferia os mais amplos poderes entre os quais de vender a si próprio o imóvel em causa é válida ou não; A segunda se o recorrente sendo cidadão moçambicano cujos poderes foram-lhe substabelecidos pelo pai Alfredo Morais Coelho, poderia ou não adquirir o imóvel em causa em nome daquele.*

*Para responder a estas questões começaremos por definir os conceitos de mandato, procuração e substabelecimento.*

..... *Em face dos conceitos acima referidos, vejamos se era possível o Sr. Alfredo Morais Coelho, cidadão cuja nacionalidade não é moçambicana (no caso portuguesa), poderia em nome da outorgante Maria Isaura Marcolino, vender a si próprio o imóvel por esta alienado ao Estado.*

*A resposta é necessariamente negativa, visto que de acordo com nº 1 do art. 2º, da Lei nº 2/91, de 16 de Janeiro, os imóveis alienados pelo Estado são intransmissíveis a estrangeiros.*

*Consequentemente, os poderes outorgados na procuração pela recorrida, ao cidadão Alfredo Morais Coelho, pai do recorrente, são contrários à disposição legal imperativa da lei supra citada, sendo por isso, nula a procuração outorgada, nos termos do art. 280º nº 1 do Código Civil.*

*A nulidade de um negócio jurídico tem efeito retroactivo: a produção dos seus efeitos tem-se por excluída ab initio, desde a origem do mesmo, ou seja, à data da sua formação – artigo 289º, nº1, do Código civil.*

*Este princípio do regresso à situação inicial funciona tanto em relação às partes no negócio como relativamente a terceiros. Assim, se A vende um prédio a este depois vende a C, não ficará de pé a segunda venda se a primeira vier a ser anulada.*

*Assim, uma vez que os poderes de fazer negócio consigo próprio que possibilitaram a compra do imóvel em disputa pelo recorrente são os que foram outorgados por outrem, no caso seu pai Alfredo Coelho, é nulo também o substabelecimento feito, com os mesmos fundamentos.*

*De nada servem os argumentos de que o Sr. Alfredo Coelho, nunca adquiriu o imóvel, mas sim o recorrente, pois, se a pessoa que substabeleceu os poderes constantes da procuração não poderia praticar tais actos (venda a si próprio) sob pena de nulidade, também não poderia transmitir tais poderes sob pena de estar a defraudar-se a lei.*

*Decisão:*

*Termos em que acorda este tribunal em negar provimento ao recurso, pelos fundamentos acima aduzidos, mantendo a decisão proferida pelo Tribunal a quo nos precisos termos ...”*

*Irresignado, ainda, da decisão do Tribunal Superior de Recurso, vem agora interpôr o presente recurso de revista.*

- Alega e conclui o seguinte:
- *“o cerne do processo desenrola-se numa procuração constante de fls.23 dos autos outorgada no Primeiro Cartório Notarial de Maputo, na base da qual a senhora Maria Isaura Marcolino concedia poderes ao senhor Alfredo Morais Coelho para, em seu nome, hipotecar, prometer vender e vender pelo preço e condições que achar conveniente a fracção autónoma designada pela letra “L”, quinto andar do prédio urbano em regime de propriedade horizontal descrito na Conservatória do Registo Predial de Maputo, a fls.17 do livro B/75 ..., podendo fazer negócio consigo mesmo...”*
- *O apelante é cidadão moçambicano e como tal titular de todos os direitos que a lei confere como cidadão nacional;*
- *Por ser cidadão moçambicano adquiriu o imóvel em disputa;*
- *O primitivo mandatário nunca adquiriu o imóvel e por conseguinte, nunca o poderia transferir a outrem;*
- *O imóvel passou directamente da propriedade da Recorrida para o Recorrente (ambos nacionais).*
- *A primitiva procuração é irrevogável e conferia amplos poderes ao mandatário para prometer vender e vender pelo preço que achar conveniente a fracção autónoma do imóvel incluindo realizar negócios consigo mesmo, e estes poderes poderiam ser substabelecidos;*
- *O primitivo mandatário substabeleceu todos poderes que lhe foram conferidos ao apelante e este, porque assim a procuração o permitia, adquiriu para si o imóvel;*
- *A mandante consentiu especificamente que o mandatário ou seu substabelecido poderia realizar o negócio consigo mesmo. A procuração é completamente válida e não enferma de qualquer nulidade;*
- *O impedimento para venda do imóvel ao cidadão estrangeiro é determinado pela lei n. 2/91, de 16 de Janeiro e não pela procuração.*
- *A procuração e seu substabelecimento são documentos autênticos, porque conferidos por autoridade pública e competente;*
- *A procuração é documento que atribui poderes representativos, mas não nenhum direito de propriedade ou outros;*
- *A recorrida sabe que o recorrente é cidadão moçambicano e este foi quem adquiriu o imóvel e não o Senhor Alfredo Morais Coelho;*
- *A Recorrida concedeu poderes para prometer vender e vender o imóvel pelo preço e condições que o mandatário achasse convenientes. Podia pois o imóvel ser transmitido a qualquer comprador.*
- *Diante de todo o exposto, a decisão do tribunal a quo, é totalmente injusta e improcedente.*

Termina pedindo a revogação do decidido e a sua absolvição do pedido inicial.

A recorrida contra-alegou pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

Corridos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

Sendo o âmbito do recurso fixado nas conclusões alegatórias do recorrente – artigo 684º, nº 2, do Código do Processo Civil –, no caso vertente o recorrente não formulou as conclusões com a devida precisão, pelo que se tem de inferir, em face do decidido pelas instâncias, que o objecto do recurso é ajuizar da validade, ou não, da procuração que, alegadamente, serviu de suporte ao negócio celebrado através da impugnada escritura pública de compra e venda de imóvel e, em função disso, aquilatar da bondade e justeza da decisão que agora é posta em crise.

Para tanto, vejamos, na ordem sequencial da sua emissão, o teor das procurações que serão objecto de análise:

1. Em 29 de Agosto de 2005, no Terceiro Cartório Notarial de Maputo, a autora Maria Isaura Marcolino outorgou procuração irrevogável a favor de Alfredo Morais Coelho, solteiro, maior, agricultor, de nacionalidade Portuguesa, titular do DIRE nº 01310599, residente em Maputo, a quem, com a faculdade de substabelecer, conferiu poderes para fazer registos na Conservatória do Registo Predial, hipotecar, prometer vender e vender, pelo preço e condições que achar conveniente, a fracção autónoma designada pela letra “L”, quinto andar esquerdo do prédio urbano em regime de propriedade horizontal descrito na Conservatória do Registo Predial de Maputo, a fls. 17 do livro B/75, sito na Av. Tomás Nduda, nº 1970, podendo o mandatário fazer negócio consigo mesmo – fls. 23 -

2. Em 21 de Outubro de 2009, Alfredo Morais Coelho outorgou procuração a favor do seu filho, o réu Joaquim Morais Coelho, de nacionalidade moçambicana, residente em Maputo, “*a quem, com a faculdade de substabelecer, confere amplos poderes forenses e gerais de administração civil para reger e gerir os seus bens, receber quaisquer importâncias em dinheiro, valores ou rendimentos, certos ou eventuais, vencidos ou a vencer, que pertençam ou venham a pertencer ao mandante por qualquer via ou título, passar recibos e dar quitações, dar ou tomar de arrendamento quaisquer prédios de qualquer natureza, pelos prazos, rendas e condições que entender convenientes, pagar e receber rendas, passar e assinar recibos, comprar ou trocar imóveis, representá-lo junto de quaisquer repartições públicas ou privadas, requerer avaliações fiscais e inscrições matriciais, proceder a actos de registo predial, cancelamentos ou averbamentos, movimentar contas correntes em bancos ou outras instituições de crédito, depositar e retirar dinheiro, emitir, descontar e endossar cheques, (...) representá-lo em qualquer juízo, instância ou tribunais por mais especial que seja, usar de todos os poderes forenses em direito permitidos, que deverá substabelecer em advogado ou procurador habilitado, e em tudo o que se julgue necessário ou conveniente à prossecução dos interesses do mandante.*” – fls.24 -

3. No dia 11 de Dezembro de 2009, no Terceiro Cartório Notarial de Maputo, o réu Joaquim Alfredo Coelho outorgou em nome da autora Maria Isaura Marcolino, como proprietária e vendedora, e em seu nome próprio, como comprador, a escritura pública de compra e venda relativa à fracção autónoma designada pela letra “L”, do quinto andar do prédio sito na avenida Tomás Nduda, nº 1470, descrita na Conservatória do Registo Predial de Maputo, sob o nº28529, a fls. 19 do Livro B/75 inscrito na matriz predial nº4227. – fls 17/20 -

4. Consta da escritura pública que para a sua outorga Joaquim Morais juntou, entre outros documentos, uma procuração.

Apreciando:

A escritura notarial datada de 11 de Dezembro de 2009 faz menção de ter sido instruída por uma procuração. Não especifica, no entanto, a que procuração se refere, se a subscrita por Maria Isaura Marcolino a favor de Alfredo Morais Coelho ou se a que este último conferiu a seu filho Joaquim Morais Coelho.

Está assente no texto da escritura pública que Joaquim Morais Coelho interveio em representação de Maria Isaura Marcolino como proprietária e vendedora do imóvel em apreço. Mas nenhum instrumento existe na escritura que legitime a intervenção de Joaquim Morais Coelho, isto é, que prove estar investido de poderes de representação daquela, seja por via de mandato directo, seja por via de substabelecimento de poderes de representação, para celebrar o negócio de compra e venda do aludido imóvel nos exactos termos em que o fez.

Pelo confronto de datas, fica patente no processo e a fls. 46 dos mesmos, que o instrumento de substabelecimento conferido por Alfredo Morais Coelho ao filho, Joaquim Morais Coelho, não tem relação de causa e efeito com a intervenção deste no negócio de compra e venda de imóvel que efectuou em 11 de Dezembro de 2009, isto é, quase dois anos antes de emitido, pois, como se vê, só foi lavrado em 7 de Janeiro de 2011, quando já tinha sido instaurada a acção judicial tendente a obter a nulidade do negócio, sendo que foi junta com a contestação à acção em 26 de Agosto de 2011.

Ora, o substabelecimento não releva para negócios passados, não tem eficácia retroactiva.

Desta sorte, inexistente a origem da sustentabilidade do negócio firmado por meio de alegados poderes representativos.

Está patente que a procuração conferida a Alfredo Morais Coelho por Maria Isaura Marcolino, bem como a que aquele conferiu a seu filho Joaquim Morais Coelho, não são a base de sustentabilidade do negócio celebrado em 11 de Dezembro de 2009 por este último no Terceiro Cartório Notarial de Maputo e, nesta esteira, o substabelecimento feito nos termos descritos também não tem conexão com aquele negócio.

Em suma, o réu Joaquim Morais Coelho celebrou por escritura pública o negócio a que reportam os autos, em nome da autora Maria Isaura Marcolino, mas absolutamente despido de quaisquer poderes de representação que legitimassem o acto de venda do imóvel em nome daquela.

O comportamento do réu subsume-se na figura de venda de bens alheios, que importa, como consequência, a sua nulidade absoluta, a qual é de conhecimento officioso e a todo o tempo, nos termos do consignado nos artigos 892º e 286º, respectivamente, do Código Civil. Nulidade que, desde já, se reconhece e se declara para todos os efeitos legais.

Prosseguindo, o acórdão proferido no Tribunal Superior de Recurso considerou os poderes outorgados na procuração conferida pela recorrida Maria Isaura Marcolino a favor do cidadão Alfredo Morais Coelho, pai do réu e ora recorrente Joaquim Morais Coelho, contrários a disposição legal imperativa, contida no nº1 do artigo 2º da Lei nº 2/91, de 16 de Janeiro, que veda a transmissibilidade a estrangeiros, dos imóveis alienados pelo Estado Moçambicano, o que motivou a impugnação do recorrente que alegou nos termos acima transcritos.

A esse respeito, este Tribunal diverge da interpretação feita pela segunda instância, porquanto não vê que os poderes, ou algum deles, de representação e disposição contidos na procuração outorgada pela recorrida Maria Isaura Marcolino, a saber, *“fazer registos na Conservatória do Registo Predial, hipotecar e poderes para prometer vender e vender, pelo preço e condições que achar conveniente, ... podendo o mandatário fazer negocio consigo mesmo”*, estejam inquinados do vício de nulidade por violarem a disposição da Lei nº2/91, de 16 de Janeiro, que impõe a intransmissibilidade a estrangeiros dos imóveis alienados pelo Estado.

Sem delongas, é pacífico que os poderes consignados na procuração em apreço podem ser exercidos por qualquer mandatário; é irrelevante a condição de estrangeiro, o qual, à sombra desta procuração, poderá lícitamente celebrar alguns negócios consigo próprio, como, por exemplo, o arrendamento do imóvel nas condições que achar conveniente, sem que desse facto decorra qualquer violação da lei.

Situação diferente desta seria aquela em que a procuração em apreço conferisse expressamente ao mandatário o poder de fazer consigo próprio o negócio da compra e venda do imóvel. Mas ainda assim, estaríamos em presença de uma nulidade parcial daquele instrumento jurídico, o que não determinaria a invalidade no seu todo mas, tão só, a sua redução aos elementos válidos, salvo se ficasse provado que não teria sido outorgado sem a parte viciada. Este é um princípio do direito consagrado no artigo 292º do Código Civil.

Embora os fundamentos jurídicos invocados nas duas instâncias inferiores, para se decidir pela nulidade do negócio jurídico, se subsumam no erro de interpretação e de aplicação do direito, que justifica a revogação do acórdão impugnado, a nulidade da escritura pública e, por efeito, do negócio que encerra, subsistem mas por razões distintas das invocadas naquelas instâncias, sendo que aqui os fundamentos radicam-se na venda de bens alheios, como se disse anteriormente.

Pelo exposto, revoga-se a decisão do Tribunal Superior de Recurso de Maputo, substituindo-a por outra que, pelos diferentes fundamentos claramente expressos, declara a subsistência da nulidade da escritura pública objecto deste processo e, conseqüentemente, nega provimento à revista.

Custas pelo recorrente.

Maputo, 03 de Dezembro de 2015

*Ass: Augusto Abudo da Silva Hunguana, Joaquim Luís Madeira e*

*Matilde Monjane de Almeida*