



## TRIBUNAL SUPREMO

*Cópia*

*264*  
*f*  
*17*  
*f*

**Processo nº 42/19**

**Recurso de Revista**

**Recorrente:** Amigos Construções Lda

**Recorrido:** Sancho José Nhantumbo & José Nhantumbo

### Acórdão

Acordam em conferência na 1ª Secção Civil do Tribunal Supremo:

Amigos Construções, Lda, com sede na Cidade da Matola, Av. Samora Machel, nº 37654, representada pelo respectivo patrono, Dr. Osvaldo Nhanala, intentou “*uma acção declarativa de condenação*” contra

Sancho José Nhantumbo e José Nhantumbo, identificados nos autos, reivindicando uma parcela por si titulada, onde pretende erguer um condomínio, parcela essa que os RR ocupam sem título algum e com ameaças.

Para provar o seu direito, juntou os documentos de fls. 6 a10.

Citados, os RR contestaram por excepção, alegando a “*irregularidade do Mandato Judicial do Autor*”, por *impugnação e por reconvenção*, em que

*1*  
*[Handwritten signature]*

pedem a indemnização de 2.170.000 (dois milhões e cento e setenta mil meticais) e ainda a condenação da A por “ litigante de má-fé” (fls. 24 a 30).

Juntaram os documentos de fls. 31 a 41.

A Autora respondeu à contestação (fls. 43) e os autos prosseguiram com o Meritíssimo Juiz a ordenar uma “ inspecção judicial” (fls. 44 a verso), que teve lugar (fls. 54) e dela se concluiu que: “ *os réus vivem dentro dos limites da parcela em litígio*”.

De seguida foi proferido o Despacho Saneador, com especificação e questionário (fls. 55 a 56).

Houve reclamação dos RR (fls. 63) nos termos do nº 2, do art. 511º CPC, a que a Autora respondeu a fls. 68.

No prosseguimento, foi efectuado o julgamento que incluiu o depoimento da parte (fls. 104 a 109), e dele resultou a sentença de fls. 110 a 120 verso, que julgou “... *totalmente procedente, porque totalmente provada a petição inicial que introduz os autos em juízo e improcedente a contestação articulada pelos RR, que, em consequência, ...*”, foram condenados a abandonar imediatamente o espaço que ocupam e “... *titulado pela Autora de forma a dar lugar às obras e continuidade do projecto legalmente autorizado pelas entidades governamentais competente...*”.

Por entenderem que o tribunal da 1ª instância não dera resposta às “ *questões prévias suscitadas na audiência de discussão da causa*” os RR interpuseram Recurso de Agravo, oferecendo as suas alegações de fls. 124 a 133, onde suscitam as questões seguintes:

- “ Erro na espécie da acção da Autora”, (Sic)

- “A falta de exposição precisa dos factos e das razões de direito que servem de fundamento à acção (certidões junto a fls. 6,7, e 17 dos autos)” (Sic)
- “ Da escolha do Arquitecto do Conselho Municipal pela Autora da acção e requisição do mesmo pelo tribunal recorrido” (Sic).

Para além do agravo, os RR interpuseram também o Recurso de Apelação (fls. 135), que foi admitido a fls. 136, oferecendo as respectivas alegações de fls. 141 a 150.

A Recorrida contra-alegou de fls. 154 a 156.

Os autos subiram à 2ª instância, mas foi ordenada a sua baixa por acórdão de fls. 176, sufragando a exposição de fls. 173 a 174, por “ ...*questões de natureza processual...*” consideradas obstantes ao conhecimento do objecto do recurso.

Sanadas na 1ª instância as questões que haviam sido suscitadas no Tribunal Superior, o processo subiu de novo para apreciação do recurso, o que foi feito pelo Acórdão de fls. 202 a 212.

Neste acórdão, foi julgado improcedente o Agravo e com ele todas as “ *questões prévias*” que subordinava.

Quanto à apelação, porém, foi julgada procedente, revogando-se a decisão recorrida e reconhecendo-se à Autora o direito de uso e aproveitamento da terra em relação a uma área de 16.051,895m<sup>2</sup> (fls. 202 a 212).

Foi fundamento desta decisão a “ *existência de inexactidão na emissão da certidão que a Autora exhibe* (fls. 17 a 17 verso) ”.

Essa certidão – sustenta-se no Acórdão – (nem) “ *sequer faz menção da área que a (autora) reivindica 24.323,86m<sup>2</sup>, mas sim, dá conta duma área*

3

*aproximada de 20.102,02m<sup>2</sup>, que mesmo assim é superior à área efectivamente transmitida à autora” (Sic).*

Censurando a 1ª instância que “...preferiu reconhecer o direito que a Autora reivindica (24.323,86m<sup>2</sup>), não com base no documento de maior valor – a Certidão de Registo Predial – mas sim com base numa mera planta topográfica, que nem título de uso e aproveitamento é. Daí o erro de julgamento”.

Com base no disposto no n° 1 do artigo 82° do Código de Registo Predial, o Tribunal “a quo” declarou a certidão nula nos termos do art. 286° de C.Civil.

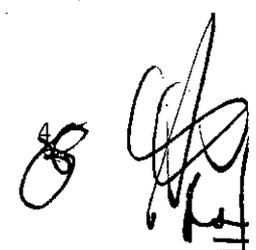
É que essa certidão “... faz menção dum parcela com uma área de 20.102,02m<sup>2</sup>, dado que não encontra correspondência alguma nos elementos que constam da planta topográficas, nem na informação do processo n° 2.269, relativo à parcela n° 506”.

Daí que decidiu como o fez.

Contra este Acórdão a “Amigos Construções Lda” interpôs o presente Recurso de Revista (fls. 218) que foi admitido e subiu a esta instância (fls. 219).

Por a Recorrente não ter apresentado as conclusões das suas alegações de fls. 223 a 224, nem especificado a (s) norma (s) violada (s), como o impõe o n° 1 do artigo 690° do CPC, foi convidada por despacho de fls. 249 a 250, a “vir sanar essas irregularidades, fixando-se-lhe o prazo de 10 (dez) dias”.

Fê-lo, a fls. 254 a 255 no tempo aprazado, através da sua advogada, concluindo nos termos seguintes:



- a) *A sentença recorrida deve ser declarada nula e de nenhum efeito, nos termos da alínea d) do n° 1 do artigo 668° do CPC, porquanto, ficou provado que para além da Certidão Predial, há um outro documento de fls. 99 (fls.100) planta topográfica com 24323,86m² que pertencia à União Geral das Cooperativas, a qual transmitiu ao Senhor Alcidio Nguenha que a posterior passou para Amigos Construções, Lda, ora Recorrente.*
- b) *As omissões ou inexactidões verificadas no extracto do registo lavrado em conformidade com os respectivos títulos não determina (sic) a nulidade do acto, portanto, havia lugar, para o caso em apreço de se conformar os dados dos títulos e por via disso, corrigir-se os dados da Certidão de Registo Predial, como forma de evitar a violação do disposto no n° 1 do artigo 81° do Código do Registo Predial ora vigente. (sublinhado nosso)*
- c) *Aliás, o Código do Registo Predial vigente esclarece como se procede em caso de deficiência, no seu n° 1 do art. 84°, que aqui se dá por inteiramente reproduzida.*
- “ As deficiências do processo de registo sempre que possível são supridas oficiosamente com base nos documentos apresentados, ou já existentes na Conservatória competente, ou quando possível, por acesso directo à informação constante de base de dados da administração pública local ou central”. (sic)*

Com estes fundamentos pede se dê provimento ao seu recurso, revogando-se o Acórdão recorrido e reconhecendo-se-lhe o “ *Direito na íntegra do espaço a fim de dar continuidade das obras paralisadas, condenando os Recorridos a abandonar o espaço que ocupam sem título e já compensado pela Recorrente*” (sic).



Os Recorridos contra-alegaram (fls. 227 a 229) e responderam às conclusões (fls. 260 a 261) pedindo, a final, que se mantenha a decisão Recorrida.

Tudo visto

Nesta instância, corridos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

A questão de fundo gravita à volta da certidão de fls.17 e da sua interpretação à luz do disposto no nº 1 do art. 82º do Código do Registo Predial.

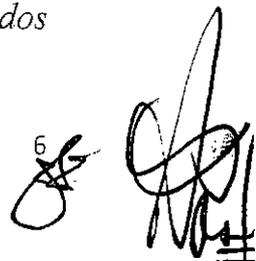
Com efeito, foi com base neste documento oferecido pela Recorrente que o Tribunal da 1ª instância decidiu a seu favor.

Na verdade, da sentença consta (e cita-se):

*“Nos presentes autos a Autora (Recorrente) AMIGOS CONSTROÇÕES, LDA, alegou ser titular do direito em relação à Parcela 506, com a área de 24.323,86m<sup>2</sup> e produziu prova bastante e inequívoca dos factos constitutivos do direito invocado”.*

*Diferentemente dos RR nada provaram em relação ao direito que invocam e apenas desde o ano de 1999, quando requereram o espaço ao Conselho Municipal, vivem na expectativa de um dia serem titulares de direitos sobre o espaço, o que nunca aconteceu porque o Conselho Municipal não deferiu o seu pedido e não mais o poderia fazer validamente porque concedeu o espaço à Autora (sic).*

Sucedo que, na 2ª instância, dos diversos documentos juntos nos autos o Tribunal tomou em consideração “... sobretudo os juntos a fls. 97 a 98 e a fls. 99” que, no seu entender, “(...) retratam o historial de ocupações e titulações em relação à parcela em disputa, que ocorreram ao longo dos últimos quarenta e nove anos”.



Assim, o documento de fls. 97 a 98 dá conta que, no ano de 1969 a parcela, com uma área de 23.400m<sup>2</sup> foi atribuída, por deliberação de 44<sup>a</sup> Sessão Ordinária da então Câmara Municipal da Motala, a Titos Augusto Francisco Pereira.

Em 11/7/1992 à União Geral das Cooperativas veio a ser atribuída, parte da parcela 506 em regime provisório, o direito de uso e aproveitamento em relação a 11.615,68m<sup>2</sup>, área que, depois de passada para Amigos e Construções, teve um acréscimo de 5.000m<sup>2</sup>, resultado da negociação que a Autora (aqui Recorrente) teria feito com a família Nhantumbo, passando assim para aproximadamente 16.051, 896m<sup>2</sup>.

Estas informações constam do processo (foral) nº 2.269, respeitante à parcela nº 506.

Só que, a pessoa para quem a União Geral das Cooperativas transmitiu a referida parcela – o Sr. Alcidio Nguenha – apresentava uma planta topográfica, referindo (erradamente) uma área de 24.32386m<sup>2</sup>, o que não corresponde à realidade.

Foi daí que o Vereador Renne M. Guambe, do Planeamento Territorial e Urbanização propôs ao Presidente da Edilidade que anuiu a rectificação (fls. 99).

Perante estas evidências constatadas em documentos, o Tribunal da 2<sup>a</sup> instância concluiu que o documento de fls. 17 a 17 verso em que a 1<sup>a</sup> instância fundamentou a sua decisão fora emitido com inexactidão, de tal sorte que nem sequer menciona a área de 24.323,86m<sup>2</sup>, e sim de uma “*área aproximada de 20.102, 02 m<sup>2</sup>*”.

Com estes factos, o Tribunal “ *a quo*” considerou o registo eivado de inexactidões, à luz do disposto no nº1 do artigo 81º do Código de Registo Predial.

Da certidão resulta incerteza insanável quanto ao objecto da relação jurídica a que o facto registado refere, na medida em que a certidão “ *fez menção duma parcela com uma área de 20.102,02m<sup>2</sup>, um dado que não encontra qualquer correspondência, nem nos elementos que constam da planta topográfica, nem na informação que consta do processo foral nº 2269 relativo à parcela nº 506*”.

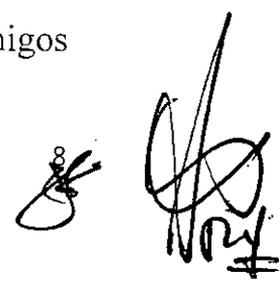
Com estes fundamentos o Tribunal da 2ª instância deu provimento à apelação e, em consequência, “ *... revogou a decisão recorrida e reconheceu à Autora o direito de uso e aproveitamento em relação a uma área de 16.051,895m<sup>2</sup>*”.

É esta decisão que a “ Amigos Construções, Lda”, vem impugnar neste Recuso de Revista, com as alegações e conclusões oferecidas a fls. 223 e 254, respectivamente.

No essencial, o que existe nos autos é discrepância factual entre os dados oferecidos pela ora Recorrente, baseados na certidão de fls. 17averso e a planta topográfica de fls. 18 titulada por Alcidio Eduardo Nguenha por um lado e, por outro, os factos detalhados no documento de fls. 97 a 98, na resposta da Vereação de Planeamento Territorial e Urbanização ao “ *representante da Família de Sancho José Nhantumbo*”.

Essa discrepância deu azo a interpretações diferentes do art. 81 do Código de Registo Predial.

Sucedo que, compulsados os autos, constata-se inequivocamente, que a certidão de fls, 17 a verso trazida aos autos pela Recorrente “Amigos



Portanto, essa parcela não tem os 24.323, 86 m<sup>2</sup> que a titular reclama com base na planta topográfica que fez juntar nos autos.

Quer dizer: os dados constantes daquela certidão não condizem sequer com os da planta topográfica de fls. 18, onde a titular pretende fundamentar a sua pretensão.

Por outro lado, da própria certidão constam dados que não condizem com a realidade, na medida em que menciona uma parcela com uma área 20.102, 02m<sup>2</sup>, dados que não têm nada a ver com a planta topográfica, nem com os do processo foral n<sup>o</sup> 2.269 relativo à parcela 506.

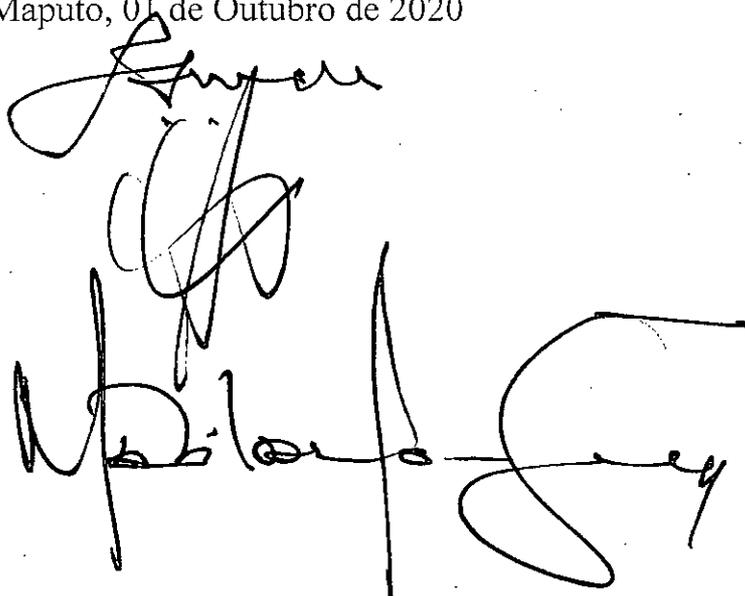
Foi daí, que o Tribunal “ a quo” considerou-a ferida de nulidade que declarou ao abrigo do art. 286<sup>o</sup> do CC, no que andou bem.

Por tudo o exposto, há que negar provimento ao presente recurso, por falta de fundamento de facto e de direito.

Termos em que julgam-no improcedente e, em consequência, confirmam a decisão recorrida.

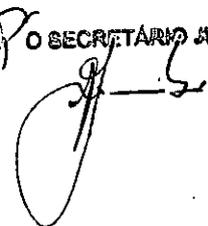
Custas pelo Recorrente

Maputo, 01 de Outubro de 2020

The block contains three handwritten signatures in black ink. The top signature is the most legible, appearing to be 'Amador'. Below it are two more signatures, one of which is partially obscured by the other. The signatures are written in a cursive, fluid style.

# PUBLICAÇÃO

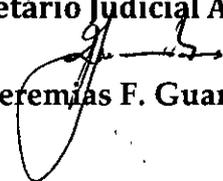
Em sessão de *deu* de *Outubro* de  
dois mil e *oitenta*  
pelo Exmo Juiz Conselheiro Relator foi publicado o douto  
acordão que antecede.

O SECRETÁRIO JUDICIAL  


Está conforme.

Maputo, 02 de Novembro de 2020

O Secretário Judicial Adjunto

  
/Jeremias F. Guambe/