



USAID
DO POVO AMERICANO

SPEED
Por Melhor Ambiente
De Negócios

REVISÃO DE PROCEDIMENTOS DE REGISTO PREDIAL DE MOÇAMBIQUE

RELATÓRIO LEGAL

05/2015

Esta publicação foi produzida para revisão pela Agência dos Estados Unidos para o Desenvolvimento Internacional. Foi elaborada pela Raposo Subtil e Associados – Sociedade de Advogados, R.L.

REVISÃO DE PROCEDIMENTOS DE REGISTO PREDIAL DE MOÇAMBIQUE

RELATÓRIO LEGAL

Título do Programa: Programa de Apoio ao Desenvolvimento Económico e Empresarial em Moçambique

Mozambique Support Program for Economic and Enterprise Development (SPEED).

Financiador: USAID/Moçambique

Número do Contrato: PO-SPEED – 0232

Adjudicatário: Raposo Subtil e Associados – Sociedade de Advogados, RL

Data da Publicação: Maio de 2015

Autores: José Manuel Barbosa, Bruno Pinheiro de Sousa Rodrigues de Sá, Manuel Camarate de Campos

As opiniões do autor expressas nesta publicação não refletem necessariamente a opinião da Agência dos Estados Unidos para Desenvolvimento Internacional ou do Governo do Estado da República de Moçambique.

Índice

- I. Introdução**
- II. Sumário Executivo**
- III. Análise Legal**
 - III.1. Introdução
 - III.2. O Código Registo Predial em vigor
 - III.2.1. Exclusões previstas no regime vigente
 - III.2.2. Fins e objeto do registo
 - III.2.3. Princípios orgânicos do sistema de registo
 - III.2.4. Princípios funcionais do sistema de registo
 - III.2.5. Processo de registo
 - III.2.6. Publicidade
 - III.2.7. Efeitos de registo
 - III.2.8. Emolumentos de registo
 - III.3. Breve descrição da legislação atual pertinente na área do setor imobiliário
 - III.3.1. Introdução
 - III.3.2. Constituição da República de Moçambique
 - III.3.3. Código Civil
 - III.3.4. Lei de Terras
 - III.3.5. Regulamento do Solo Urbano
 - III.3.6. Regulamento da Lei de Terras
 - III.3.7. Outros Direitos de Uso Privativo
 - III.3.8. Código do Notariado
 - III.3.9. Lei da Nacionalização de Imóveis e respetivo arrendamento pelo Estado
 - III.3.10. Legislação relativa à alienação de imóveis do Estado
 - III.3.11. Lei do Inquilinato
 - III.3.12. Regulamento do Condomínio
 - III.3.13. Regulamento do Direito Real de Habitação Periódica
 - III.3.14. Código de Processo Civil e Regime Jurídico da Insolvência e da Recuperação de Empresários Comerciais
 - III.3.15. Património Cultural
 - III.3.16. Decreto Presidencial nº 8/2015, de 13 de Março
 - III.3.17. Regulamento Interno da DNRN

Relatório Legal

III.3.18. Legislação relativa a carreiras e classificação das Conservatórias de Registo e Cartórios Notariais

III.3.19. Aviso do Banco de Moçambique n.º 3/GMB/2015, de 13 de Abril

III.4. Diplomas legais com impacto ao nível dos custos de contexto das operações imobiliárias

III.4.1. Anexo ao Regulamento da Lei de Terras

III.4.2. Tabelas emolumentares dos Registos e Notariado

III.4.3. Código Tributário Autárquico

III.4.3.1. Imposto Predial Autárquico

III.4.3.2. Imposto Autárquico de SISA

III.4.4. Código do Imposto do Selo

III.4.5. Código do Imposto sobre Sucessões e Doações

IV. Mapeamento de procedimentos

IV.1. Pedido de direito de uso e aproveitamento da terra em áreas rurais

IV.2. Breves notas sobre o Reconhecimento de DUAT baseado na ocupação de boa-fé ou através de normas ou práticas costumeiras

IV.3. Pedido de direito de uso e aproveitamento da terra, construção e constituição do prédio em regime de propriedade horizontal, nas zonas com plano de urbanização

IV.4. Venda de prédio urbano ou fração autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal

IV.5. Fluxo processual nas Conservatórias de Registo Predial

V. Breves notas de Direito Comparado

V.1. Inglaterra e País de Gales

V.2. Gana

V.3. Angola

V.4. Cabo Verde

V.5. Portugal

V.6. Quadro comparativo entre os sistemas de registo de Inglaterra e País de Gales, Gana, Angola, Cabo Verde e Portugal

V.7. Resumo dos sistemas de registo de Inglaterra e País de Gales, Gana, Angola, Cabo Verde e Portugal

V.7.1. Inglaterra e País de Gales

V.7.2. Gana

V.7.3. Angola

V.7.4. Cabo Verde

V.7.5. Portugal

VI. Constrangimentos e dificuldades de funcionamento do mercado imobiliário em Moçambique

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

VI.1. De natureza jurídica e regulamentar

VI.2. Identificação dos principais constrangimentos enfrentados por utentes, bancos e promotores imobiliários

VI.3. Identificação dos principais constrangimentos e dificuldades apontados por entidades públicas

VI.4. Auditoria ao funcionamento e organização da conservatória de registo de Maputo

VII. Auditoria ao SIRP e seu ambiente

VII.1. Introdução

VII.2. Objetivos e âmbito da auditoria

VII.3. Estado atual

VII.4. Especificações, configurações e implementação da infraestrutura de IT

VII.5. Tarefas de desenvolvimento e implementação do SIRP

VII.6. Conversão da informação analógica (livros e documentação em papel) em digital

VII.7. Formação, administração, manutenção e suporte do sistema

VII.7.1. Formação na área das novas tecnologias

VII.7.2. Administração, manutenção e suporte do sistema

VII.7.3. Pessoal

VII.7.3.1. Funcionários das Conservatórias

VII.7.3.2. Técnicos Informáticos

VII.7.4. Comunicações

VII.7.5. Política de cópias de segurança

VII.7.6. Recomendações ao SIRP e seu ambiente

VII.7.6.1. Política de *backups*

VII.7.6.2. Implementação da aplicação, automatismos e simplificações

VII.7.6.3. Módulo de contabilidade

VII.7.6.4. Interoperabilidade

VII.7.6.5. Manutenção e administração

VII.7.6.6. Autoridade responsável pela gestão da base de dados

VII.7.6.7. Melhoria das condições físicas das Conservatórias de Registo Predial e abertura de novos postos de registo

VIII. Trabalhos Preparatórios de revisão do Código de Registo Predial

VIII.1. Introdução

VIII.2. Análise e atualização do Relatório da COWI

VIII.2.1. Simplificação de Procedimentos e aumento da eficiência dos serviços de registo

VIII.2.1.1. Formulários

VIII.2.1.2. Digitalização de documentação

Relatório Legal

- VIII.2.1.3. Alteração do modelo de livros de registo
- VIII.2.2. Estrutura de custos e emolumentos
- VIII.2.3. Informatização e recurso massivo a TICs para melhorar o funcionamento do registo predial e criar serviços modernos para os cidadãos e em empresas
- VIII.2.4. Notariado e Registo Predial
- VIII.2.5. Registo centralizado
- VIII.2.6. Revisão legal
 - VIII.2.6.1. Disposições habilitantes de regulamentação futura
 - VIII.2.6.2. Disposições transitórias
 - VIII.2.6.3. Registo provisório
- VIII.3. Análise e comentário ao projeto de revisão do CRP elaborado pelo Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça
- VIII.4. Outras propostas e recomendações
 - VIII.4.1. Registo predial obrigatório
 - VIII.4.2. Eliminação de procedimentos administrativos
 - VIII.4.3. Guichet Único do Imóvel
 - VIII.4.4. Registo obrigatório de procurações irrevogáveis e a sua disponibilização e consulta através da Internet
 - VIII.4.5. Disponibilização de certidões de registo predial online
 - VIII.4.6. Fixação de prazo de validade de certidões e sua renovação, quando em papel
 - VIII.4.7. Eliminação da competência territorial das conservatórias de registo predial
 - VIII.4.8. Promoção de atos de registo predial através da Internet
 - VIII.4.9. Integração da informação do registo predial com a informação cadastral
 - VIII.4.10. Interoperabilidade entre sistemas informáticos da Administração Pública
 - VIII.4.11. Regime de suprimento de deficiências do pedido de registo
 - VIII.4.12. Permitir a renovação de prazo de validade dos registos provisórios por natureza
 - VIII.4.13. Notificações via sms e por correio eletrónico
 - VIII.4.14. Criação de sistema eletrónico para a comunicação de transmissão de imóveis sujeitos a direito legal de preferência
 - VIII.4.15. Mudança do modelo de livros de registo para o modelo de ficha por prédio
 - VIII.4.16. Proposta relativa às taxas e emolumentos
 - VIII.4.17. Criação de um Boletim de Registo de Propriedade
 - VIII.4.18. Criação de notários privados por atribuição de licenças pela DNRN

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

VIII.5. Outros aspetos essenciais para o êxito da reforma

VIII.5.1. Formação

VIII.5.2. Campanhas de divulgação e comunicação

VIII.5.3. Planeamento e entrada em vigor da reforma de forma gradual no território

VIII.6. Pontos críticos e proposta de estratégia de implementação da reforma

VIII.7. Implementação de medidas a curto, médio e longo prazo

IX. Referências Bibliográficas

IX.1. Doutrina Moçambicana consultada

IX.2. Doutrina estrangeira consultada

IX.3. Relatórios, estudos e documentos consultados

IX.4. Endereços eletrónicos da informação consultada em direito comparado

Anexo I

Anexo II

Agradecimentos

Este relatório foi elaborado graças à Agência dos Estados Unidos para o Desenvolvimento Internacional, através do Programa Moçambicano de Apoio para o Desenvolvimento Económico e Empresarial (SPEED).

Os autores agradecem toda a colaboração, apoio inextinguível e informação prestada pela Dr.^a Michelle Gomes Souto e Dr.^a Rita Casimiro, do Departamento de Trade & Competitiveness do IFC, bem como pelo Dr. Horácio Morgado do USAID SPEED; uma palavra é também devida à Dr.^a Carla Guilaze, Diretora da DNRN, pelo interesse e empenho que sempre manifestou na produção do relatório; não podemos também deixar de sublinhar a disponibilidade e atitude francamente cooperante reveladas, quer pelo Dr. Fidel Valia, Conservador da Conservatória do Registo Predial de Maputo e responsável pelo grupo de trabalho encarregue da revisão do Código do Registo Predial, quer pelo Dr. Henriques Maluana, Diretor da Conservatória do Registo Civil da Moamba e membro do referido Grupo de Trabalho, sem cujos esclarecimentos e apoio no contacto com diferentes *stakeholders* públicos o presente relatório ficaria mais pobre; é, igualmente, devido um agradecimento, ao Eng.º Sérgio Cambaza e ao Eng.º Marcos Matlassa, responsáveis, respetivamente, pelo Departamento de Tecnologias de Informação e de Comunicação da DNRN e pelo SIRP.

Uma palavra de profundo reconhecimento ao Dr. António Raposo Subtil pelos recursos e meios que alocou a este projeto, bem como pelo empenho que sempre dedicou, através de comentários que melhoraram substancialmente o conteúdo da análise e da identificação de medidas a curto, médio e longo prazo que, certamente, contribuirão para melhorar e modernizar o sistema de registo predial e eliminar os constrangimentos e dificuldades atualmente existentes na contratação de crédito para autoconstrução ou aquisição de habitação pelas famílias Moçambicanas.

Por último, uma palavra de agradecimento aos Drs. Gonçalo Teixeira da Silva, João Luz Soares e Valner Cheiro que, nesta fase final de revisão do relatório, concluiu com sucesso a sua prova de agregação na Ordem dos Advogados de Moçambique, pelo trabalho de qualidade que desenvolveram, particularmente na pesquisa e recolha da legislação relevante e da análise de estudos sobre o regime jurídico da terra em Moçambique.

Abreviaturas

Mozambique – Support Program for Economic and Enterprise Development (SPEED)	USAID SPEED
IFC – International Finance Corporation (IFC) - World Bank Group	IFC
Sistema de Informação do Registo Predial	SIRP
Instituto Nacional de Tecnologias de Informação e Comunicação	INTIC
Constituição da República de Moçambique	CRM
Direito de Uso e Aproveitamento da Terra	DUAT
Código do Registo Predial	CRP
Código Civil	CC
Lei de Terras	LT
Regulamento da Lei de Terras	RLT
Regulamento do Solo Urbano	RSU
Cadastro Nacional de Terras	CNT
Política Nacional de Terras	PNT
Lei das Águas	LA
Lei das Florestas e Fauna Bravia	LFFB
Lei das Minas	LM
Código de Processo Civil	CPC
Código do Notariado	CN
Regulamento da Lei de Ordenamento do Território	RLOT
Regulamento do Condomínio	RC
Regulamento do Direito Real de Habitação Periódica	RDRHP
Código Tributário Autárquico	CTA
Imposto Predial Autárquico	IPA
Imposto Autárquico de SISA	SISA
Código do Imposto do Selo	CIS
Imposto do Selo	IS
Código do Imposto sobre as Sucessões e Doações	CISD
Imposto sobre as Sucessões e Doações	ISD
Direcção Nacional de Registos e Notariado	DNRN
Departamento de Tecnologias de Informação e Comunicação da DNRN	DTIC
Serviços Provinciais de Geografia e Cadastro	SPGC
SIGEM – Sistema de Informação de Gestão Municipal	SIGEM
Raposo Subtil – Sociedade de Advogados, RL	RSA
Quidgest-Consultores de Gestão SA	Quidgest

I. Introdução

O presente relatório foi elaborado de acordo com os elementos disponibilizados, de acordo com o seguinte enquadramento factual:

- a) Relatório Legal, elaborado pela COWI A/S em Dezembro de 2010 (Anexo A);
- b) Projeto de Revisão do Código de Registo Predial (Anexo B);
- c) Auditoria ao SIRP e seu ambiente e reuniões com os responsáveis pelo DTIC e do INTIC, realizadas pela Equipa RSA, na semana de 11 a 14 de Novembro de 2014;
- d) Reuniões com os conservadores do registo predial de Maputo e da Matola, com o notário do 1º Cartório Notarial de Maputo, com a Eng.ª Rita Freitas, Diretora Nacional de Apoio ao Sector Privado do Ministério da Indústria e Comércio, com o Dr. Xavier Alberto Timane, Diretor do Balcão BAÚ de Maputo, bem como com os principais utilizadores do registo predial (administradores e responsáveis do departamento jurídico dos principais bancos e promotores imobiliários) realizadas pela Equipa RSA, no período de 11 a 21 de Novembro de 2014;
- e) Análise jurídica da legislação relevante;
- f) Análise funcional e mapeamento dos procedimentos em matéria de transações imobiliárias (notariado, registo predial, licenciamento urbanístico e cadastro) em Moçambique;
- g) Estudo comparativo dos sistemas de registo de Portugal, Inglaterra e País de Gales e Gana;
- h) Comentários do International Finance Corporation (IFC) à versão preliminar do relatório legal, recebidos em 14 de Janeiro de 2015;
- i) Comentários do Ministério da Justiça da República de Moçambique à versão preliminar do relatório legal, recebidos em 5 de Março de 2015.

Com este relatório visa-se, por um lado, analisar a situação atual, o CRP e a legislação conexas, os procedimentos necessários para realizar uma operação imobiliária e respetivos custos de contexto, bem como apresentar os resultados e conclusões retirados da auditoria realizada ao SIRP, desenvolvido para o Ministério da Justiça pela Quidgestde acordo com a legislação em vigor.

Por outro lado, procederemos à comparação de três sistemas de registo, Inglaterra e País de Gales, Gana e Portugal, de modo a refletir sobre medidas de simplificação e modernização para a área do mercado imobiliário potencialmente adaptáveis ao contexto da República de Moçambique.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Procederemos, igualmente, à análise e comentário do Relatório Legal elaborado pela COWI A/S, em Dezembro de 2010 e do projeto de diploma de revisão do CRP, apresentando, sempre que se justifique, propostas de medidas.

Reservaremos, de seguida, espaço e tempo para a apresentação de outras propostas e recomendações que, no nosso entendimento poderão merecer especial atenção por parte do Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça. Os nossos contributos e recomendações, com base da experiência adquirida na conceção, gestão e execução de projetos públicos no âmbito do Programa português SIMPLEX, terão, naturalmente, que se ser enquadrados e discutidos no seio da Comissão Técnica do Ministério da Justiça, de acordo com os objetivos e metas definidos politicamente para as áreas da justiça, da modernização da administração pública e gestão territorial e do parque habitacional.

Por fim, elencaremos as dificuldades e constrangimentos que haverá que enfrentar no desenho e na implementação da reforma, indicando as medidas que, do nosso ponto de vista, poderão ser implementadas a curto, médio e longo prazo.

Em conclusão, pretende-se que este relatório constitua uma base para a reflexão sobre os aspetos da reforma do registo predial e legislação conexas, de modo a encontrar as melhores soluções jurídicas e tecnológicas e a delinear a estratégia mais adequada para a melhoria do ambiente de negócios na República de Moçambique, fator essencial para a atrair investimento, gerar riqueza e criar novos postos de trabalho.

II. Sumário Executivo

O CRP em vigor em Moçambique (CRP) foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.611, de 28 de Março de 1967 e tornado extensivo às então províncias ultramarinas pela Portaria n.º 23.088, de 23 de Dezembro de 1967, publicada no Boletim Oficial de Moçambique, em 12 de Fevereiro de 1968, estando desatualizado e profundamente desajustado face ao atual contexto legislativo e às significativas alterações políticas, económicas, sociais e tecnológicas ocorridas desde a independência do País em 1975.

Na verdade, com a adoção de uma nova Constituição após a independência e com a publicação da chamada “legislação de terras”, onde avultam, presentemente em vigor, a CRM de 2004, a PNT, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 10/95, de 17 de Outubro, aLT, aprovada pela Lei n.º 19/97, de 1 de Outubro, o RLT, aprovado pelo Decreto n.º 66/98, de 8 de Dezembro, o RSU, aprovado pelo Decreto n.º 60/2006, de 26 de Dezembro, e o Diploma Ministerial n.º 29-A/2000, de 17 de Março, que aprovou o Anexo Técnico ao RLT, foi criado todo um novo quadro legal relativo à terra, que ao Estado pertence, e à possibilidade do seu uso, através da atribuição de uma nova figura jurídica de “direito de uso e aproveitamento da terra” (DUAT), que não foi minimamente acompanhado pelo competente ajustamento e adaptação do CRP.

Outros institutos houve, ainda previstos no CRP como factos passíveis de registo, que deixaram de fazer sentido, como a enfiteuse ou o direito de superfície.

Noutra vertente, a enorme evolução tecnológica entretanto ocorrida, sobretudo em anos mais recentes, com a possibilidade de criação de plataformas eletrónicas, consistentes e seguras, para a prática de quaisquer atos, para a obtenção de todo o tipo de informações e para uma forte interação entre o Estado, por um lado, e os cidadãos e as empresas, por outro, reclamam igualmente um CRP que acolha as soluções de simplificação, desformalização e desmaterialização ajustadas aos novos tempos.

A supra aludida Portaria n.º 23.088, que estendeu a Moçambique a aplicação do CRP ainda em vigor, excecionou a aplicação das normas atinentes à obrigatoriedade do registo ou à harmonização entre o registo e a matriz. A razão subjacente a tal exclusão (ausência de cadastro geométrico no território de Moçambique) ainda hoje subsiste, acrescendo o facto de, atualmente, o cadastro da terra se encontrar disperso por diferentes suportes e organismos (provinciais, distritais, municipais, além do CNT), levando a que a desejável, a todos os títulos, obrigatoriedade do registo, tenha que ser paulatina, à medida que mais áreas, desde logo municipais, possam estar devidamente cadastradas e assim permitir a harmonia entre o registo e o cadastro.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

De relevar, igualmente, que o modelo de registo predial em vigor, estando organizado ainda pelo sistema do fólio real, ou seja organizando-se primordialmente com base na descrição dos prédios, contempla como suporte do registo dessa descrição e de tudo o que à mesma respeite (v.g. inscrições, averbamentos) a utilização de diferentes livros físicos, com cotas de remissão de uns para outros, sujeitas ao erro humano, com todos os inconvenientes de segurança e de certeza jurídica que tal acarreta, urgindo a adoção, em suporte eletrónico, de um modelo de Ficha de Prédio, com um número único de matrícula associado a uma circunscrição administrativa (v.g. Bairro), que, num único suporte descreve o prédio e identifica tudo o que ao mesmo respeita.

Criadas que sejam as condições de fornecimento de energia e de rede de comunicações que assegurem a salvaguarda do princípio da prioridade do registo, o CRP deverá também evoluir, gradualmente, do modelo atual da competência territorial da conservatória da área do prédio, para um modelo de registo centralizado nacional, eliminando definitivamente a competência territorial e viabilizando o pedido de registo, quer em plataforma eletrónica quer em qualquer conservatória, independentemente da área de localização do prédio.

No que tange à legislação, de alguma forma, conexas com o CRP, refira-se, em primeiro lugar, que algumas das disposições do CC carecem de ser alteradas ou revogadas por não estarem de acordo com o acima referido princípio constitucional da terra constituir propriedade do Estado, em particular as normas constantes do Livro III (Direito das Coisas) do CC. Enquanto tal não ocorra, as disposições do CC relativas a direitos e garantias reais terão de ser interpretadas e aplicadas de acordo com a legislação publicada quanto ao acesso, uso e utilização da terra, designadamente, nos termos da CRM, da PNT, da LT, do RLT e do RSU. A reforma do registo predial constituirá uma oportunidade soberana de modificação e ajustamento da lei substantiva neste âmbito.

No que concerne à já referida legislação de terras, para além do já referido necessário ajustamento do CRP à mesma, em particular ao RLT e ao RSU, sublinha-se que tem sido defendido e é defensável que, se a terra está fora do comércio, nada na lei constitucional impede que o direito do seu uso e aproveitamento seja livremente transacionável, o que, aliás, corresponde a uma realidade factual. A assunção clara, pelo legislador, do princípio da livre transmissibilidade do DUAT, pelo menos quanto ao solo urbano, traria virtualidades não despreciables, como sejam: i) a redução de custos de financiamento bancário, designadamente à promoção imobiliária, ou à autoconstrução para habitação, com a possibilidade de o próprio DUAT ser dado em garantia; ii) a redução das necessidades dos (ainda) escassos capitais próprios dos investidores; iii) a dinamização da economia; iv) maior segurança jurídica e transparência de processos, com a eliminação da necessidade de recurso pelos investidores a soluções alternativas, hoje em uso, de procurações irrevogáveis ou de utilização de veículos societários para a transmissão de DUAT's.

Relatório Legal

Aliás, a este respeito importa analisar o conceito de “prédio urbano” adotado no n.º 10 do artigo 1.º do RSU, *“edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, bem como a parcela ou talhão delimitados e integrados numa área urbanizada.”* (sublinhado nosso). Esta definição legal parece indicar que os DUAT atribuídos em áreas urbanizadas são livremente transmissíveis, sem necessidade de nenhuma autorização prévia da entidade competente, mesmo que não esteja implantada qualquer construção prévia, devendo apenas tal transmissão ser obrigatoriamente averbada no título do DUAT (cf. Artigos 35.º e 43 do RSU).

Importa, no entanto, realçar que a maior parte dos instrumentos legais previstos no RSU, como por exemplo, os planos de ordenamento, ainda não foram criados, verificando-se, assim, resistências ao nível da administração em aceitar a livre transmissibilidade, o que, na prática, inviabiliza a efetiva aplicação daquele dispositivo legal.

Relativamente a direitos especiais de uso privativo de outros recursos que possam ser concedidos pelo Estado, como os direitos relativos a recursos hídricos, às minas ou às florestas e fauna bravia, a reforma do CRP deverá constituir uma oportunidade para a ponderação sobre se se justifica sujeitar alguns desses direitos a registo predial, designadamente em função do tempo da concessão ou da sua transmissibilidade, ou mesmo para ajustar, em conformidade, as normas do CC, como as atinentes ao regime previsto quanto à propriedade das águas, nos artigos 1385.º a 1402.º do CC.

A revisão do CRP, em função das soluções que adote, implicará também o ajustamento, em consonância, do CN. Doutra parte, na reforma do CRP dever-se-á ter em linha de conta, a realidade emergente da vasta legislação referente à alienação de imóveis do Estado, desde logo se prevendo, de forma expressa, o averbamento no registo da cláusula de inalienabilidade a estrangeiros de imóveis alienados pelo Estado a arrendatários nacionais.

Haverá também que levar em consideração na reforma do CRP as implicações em sede do registo predial do RC, aprovado pelo Decreto n.º 17/2013, de 26 de Abril, designadamente em matéria de junção e divisão de frações autónomas, do RDRHP, aprovado pelo Decreto 39/2007, de 24 de Agosto, ou dos factos e atos suscetíveis de registo, nos termos do CPC ou do Regime Jurídico da Insolvência.

Em sede de custos associados às operações imobiliárias, relevamos desde logo as taxas associadas à obtenção do DUAT (taxas relativas ao levantamento e consulta às comunidades locais; taxa de autorização provisória ou definitiva; taxa anual), as tabelas de emolumentos do registo predial e dos atos notariais, o SISA, o IPA, o IS e o ISD. Da análise efetuada ressalta, em geral, que os custos diretos, em taxas e impostos, conexos com as transações imobiliárias não assumem valores particularmente elevados quando comparados com os países

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

escolhidos para efeitos de análise, sem prejuízo das recomendações que adiante faremos em ordem à simplificação e à clarificação das tabelas de taxas de emolumentos de registo predial e de atos notariais.

Procurámos efetuar um mapeamento exaustivo dos procedimentos relativos ao pedido de DUAT em áreas rurais, ao pedido de reconhecimento de DUAT baseado na ocupação de boa-fé ou através de normas ou práticas costumeiras, ao pedido de direito de uso e aproveitamento da terra, construção de prédio e sua constituição em regime de propriedade horizontal, nas zonas com plano de urbanização, à venda de prédio urbano ou fração autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal, identificando, igualmente, em diagramas os fluxos de pedidos de registo e de certidões nas conservatórias do registo predial.

Como conclusões do estudo sumário de direito comparado a que procedemos, realçaríamos a boa prática do moderno Sistema de Informação do Registo Predial em Inglaterra e País de Gales de concentrar, no registo predial a informação de registo e de cadastro: todo o imóvel tem uma planta associada; a notável evolução em matéria de gestão da terra registada no Gana, com um adequado planeamento a longo prazo, com definição de fases de realização (medidas a curto, médio e longo prazo), a cooperação e estreitamento de relações entre os diferentes departamentos governamentais ligados à terra ou a necessidade de promover campanhas massivas através dos meios de comunicação social e em sessões de esclarecimento locais para sensibilizar a população para as vantagens de registar a propriedade dos imóveis; ou a simplificação, desformalização e desmaterialização conseguidas no registo predial em Portugal, com a criação de serviços de perfil de “balcão único” em várias entidades, com destaque para o modelo de “Casa Pronta”, com a celebração do ato e seu imediato registo na conservatória; a eliminação da competência territorial das conservatórias; o registo predial *online* ou a certidão de registo predial online.

Procedemos, também, ao estudo sumário dos sistemas de registo predial de Angola e de Cabo Verde que, tendo uma raiz comum a Moçambique, têm seguido igualmente, cada um com o seu ritmo, o processo de modernização dos seus sistemas de registo predial, sendo importante conhecer os percursos seguidos. Destaque, em Angola, para a recente (2011) admissão do notário privado, a par do notário público, que poderá vir a constituir uma solução a equacionar em Moçambique, num cenário de aumento substancial do número de transações imobiliárias.

Em sede de constrangimentos e dificuldades de funcionamento do mercado imobiliário em Moçambique, destacamos, para além das restrições associadas ao DUAT acima indicadas, as elevadas taxas de juro associadas ao financiamento bancário. Já no que tange a constrangimentos percecionados por utentes do registo predial, Bancos e Promotores Imobiliários, destacaríamos, por parte dos utentes, a morosidade, por vezes, sentidana efetivação de registos e na obtenção de certidões de registo predial; por lado dos Bancos: i) a falta de fiabilidade dos documentos emitidos pelas conservatórias. É frequente a emissão de certidões prediais de prédios hipotecados das quais não consta qualquer ónus (ou o inverso; ou aparecer numa certidão e deixar

Relatório Legal

de aparecer na seguinte); ii) Livros da Conservatória em muito mau estado de conservação o que, por vezes, inviabiliza a pesquisa. Há também relatos da perda/desaparecimento de livros de registos; iii) Discrepâncias de informação provocadas, nomeadamente, por erros na transcrição nos livros, obrigando os bancos a uma constante revisão dos atos; iv) Dificuldade de consulta dos títulos que servem de base a determinada inscrição; v) Falta de interoperabilidade entre os diversos serviços intervenientes no processo de registo (maxime Município e Registo Predial, que tem potenciado situações de burla em que, após a emissão do título de DUAT, o titular requer o seu registo mais do que uma vez, podendo, assim, obter dois créditos para edificar um prédio sobre o mesmo terreno); finalmente, pelo lado dos Promotores, a perceção de uma excessiva burocratização do processo de registo, e a necessidade de recurso à intervenção de intermediários que tratam dos aspetos burocráticos nos serviços de registo e que cobram valores de honorários excessivos face ao trabalho efetivamente realizado.

Na audição dos responsáveis da Conservatória do Registo Predial de Maputo, sublinharíamos a menção de que o custo associado às transações imobiliárias é sobretudo afetado pelos emolumentos notariais e pelo imposto de SISA.Foram, igualmente, realçados os problemas no arquivo de livros de registo, as deficiências dos requerimentos apresentados por utentes e da documentação que instrui os atos de registo ou a exiguidade e mau estado das atuais instalações da Conservatória do Registo Predial de Maputo.

Por sua vez, na auditoria que realizámos ao funcionamento e organização da Conservatória do Registo Predial de Maputo, detetámos como constrangimentos mais relevantes os seguintes:

- Desorganização dos livros na sala onde estão armazenados;
- Livros mais antigos em péssimo estado de conservação;
- Livre circulação dos utentes (entram na Conservatória e assistem ao processo de verificação/triagem, ou dialogam com os funcionários nas diferentes salas);
- Insegurança técnica dos funcionários (falta de preparação para lidar com situações um pouco mais complexas);
- Erros nas cotas de remissão da descrição para as inscrições ou destas para a descrição, ou na passagem de livros, o que coloca em causa a segurança jurídica e provoca problemas de difícil solução e atrasos, para além de erros na emissão de certidões;
- Mau estado geral das instalações ao nível das condições de segurança dos livros de registos que nela estão guardados, bem como dos equipamentos instalados ou a instalar.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

No que tange à auditoria realizada ao SIRP, refira-se que foi construído com base no Caderno de Encargos desenvolvido pela COWI, que exaustivamente detalhou os procedimentos e fluxos de acordo com o Código do Registo Predial em vigor.

O Projeto SIRP foi desenvolvido pela Quidgest, cumprindo os termos e condições previstos no Caderno de Encargos, que detalhou ao pormenor a aplicação. Neste sentido, apenas tiveram lugar algumas reuniões entre os responsáveis da Quidgest com o Grupo de Trabalho para esclarecimento de dúvidas e identificação de alguns melhoramentos na aplicação, tendo o desenvolvimento aplicacional sido executado no prazo de 3 meses.

De qualquer forma há que realçar a qualidade do trabalho aplicacional desenvolvido pela Quidgest, que segundo percecionámos, projetaram já alguns melhoramentos para a fase após a revisão do CRP.

No entanto, importa realçar que atual versão do SIRP assenta num CRP desatualizado e desadequado face às transformações económicas e sociais verificadas e à legislação de terras vigente em Moçambique nos 7 livros de registo, acabando por reproduzir o sistema analógico e a burocracia a este associado. Tal sistema de livros de registo é pouco prático, impede automatismos e gera erros humanos, ao obrigar ao lançamento de cotas para referenciar, designadamente, descrições com inscrições de aquisição e de hipoteca.

Teria sido preferível ter começado pela reforma do CRP antes de desenvolver a aplicação informática. Certamente, tal não aconteceu pela necessidade de aproveitar as condições de financiamento disponibilizadas pelo Banco Africano para o Desenvolvimento, tendo-se iniciado o processo de contratação e de desenvolvimento aplicacional com base num CRP que carece de ser alterado e substancialmente modernizado.

De qualquer forma, entendemos que, por exemplo, a passagem do sistema de livros para o de Fichas de prédios, permitirá reduzir o erro humano na inserção de dados, eliminar redundâncias e aumentar automatismos e a segurança do sistema. Entendemos que tal mudança não será uma tarefa complexa nem demorada ao nível da adaptação do SIRP.

De todo o modo, tal alteração terá de ser, igualmente, consagrada no âmbito da revisão do Código, sendo essencial, por agora, começar a trabalhar, o quanto antes, com o SIRP nas conservatórias de Maputo e Matola, de modo a ganhar experiência e lastro de dados. O SIRP terá sido concluído no início de Julho de 2013 pelo que é fundamental que entre, o quanto antes, em produção.

Para que entre em produção é essencial assegurar a estabilidade das condições técnicas adequadas, designadamente ao nível do circuito de rede, preferencialmente através da rede do Governo – GOVNet. Já

Relatório Legal

no decurso da elaboração deste relatório final, foram realizados testes de rede que permitem concluir que, aparentemente, estarão resolvidos os problemas de circuito de rede verificados até Dezembro de 2014.

As condições de rede serão imprescindíveis para eliminar definitivamente a competência territorial e, a médio prazo, disponibilizar serviços *online* na área do registo predial.

É, igualmente, imprescindível iniciar, o mais rapidamente possível, o processo de informatização do registo predial, através da digitalização e digitação de dados, que compete, nos termos do Caderno de Encargos, à Quidgest.

Para tal, será necessário adquirir os *scanners* necessários à execução de tal tarefa, adequados ao estado físico dos livros de registo.

Finalmente, em matéria de segurança da informação digital, importará atender às recomendações que apontamos quanto à necessidade de definição urgente de uma política de *Backups*, bem como quanto ao controlo de acessos aos equipamentos e instalações do *DataCenter* no DTIC.

Analisámos, igualmente, o relatório elaborado pela COWI, em Dezembro de 2010, que aborda quatro aspetos fundamentais para o desenho e implementação do projeto público de simplificação, desmaterialização e desformalização da área do registo predial, a saber:

- a) Simplificação de Procedimentos,
- 2) Informatização e recurso massivo a TICs para melhorar o funcionamento do registo predial e criar serviços modernos para os cidadãos e empresas;
- 3) Organização;
- 4) Revisão Legal do Código do Registo Predial e legislação conexas.

O relatório analisado refere, por diversas vezes, algumas das medidas implementadas no âmbito da reforma do registo predial português, operada por via do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 21 de Julho. Consideramos, todavia, inadequado exportar, de forma simplista, modelos simplificados de países com realidades e contextos próprios, pelo que importará, dentro do objetivo de melhoria do ambiente de negócios do mercado imobiliário Moçambicano, encontrar as medidas concretizáveis, a curto, médio e longo prazo de acordo com o respetivo contexto jurídico, a dimensão e diversidade territorial, as condições existentes na área das TICs e as políticas e objetivos prosseguidos pelo Estado.

Analisámos, igualmente, artigo a artigo, em grelha, o projeto de revisão do CRP apresentado em 2013 pelo Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça constituído para esse efeito, e apresentamos, sempre que se justifica, propostas que, caso venham a merecer acolhimento, implicarão a revisão de outras disposições legais, no âmbito dos trabalhos previstos para a 2ª fase do projeto de revisão do CRP.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Em complemento às propostas apresentadas na análise do projeto apresentado pelo Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça, avançamos com outras propostas e recomendações, de que destacamos as seguintes:

- a) **Registo Obrigatório** - defendemos que, no âmbito da reforma do registo predial, o registo de direitos sobre bens imóveis passe a ter carácter obrigatório, sendo a sua aplicação de forma gradual e na base de normas transitórias de aplicação do Código do Registo Predial revisto. Relativamente aos prédios rústicos, uma vez que a transmissão das infraestruturas, construções e benfeitorias neles existentes apenas é livre nos casos de herança, ficando dependente de autorização prévia da entidade administrativa competente nas transmissões entre vivos, parece-nos aconselhável que tais factos sejam apenas levados obrigatoriamente a registo nos sistemas de cadastro das províncias, distritos e, eventualmente, municípios, sem prejuízo da posterior transição para um sistema de registo universal.
- b) **Eliminação de procedimentos administrativos** - Relativamente aos atos relativos a imóveis celebrados em Cartório Notarial, convirá questionar se se justificará manter o duplo controlo da legalidade (Notário, por um lado, Conservador, por outro) ou se, com a implementação do SIRP, poderão ser criadas condições para que o registo predial de atos a ele sujeitos, passe a competir aos próprios notários, embora tal sistema não seja possível de implementar sem uma completa reforma dos regimes legais pertinentes: notariado e registo predial. Tal poderia permitir, entre outras vantagens, que os notários passassem a consultar a situação jurídica dos prédios em momento prévio à celebração do contrato, eliminando a necessidade dos utentes terem de obter e entregar previamente a respetiva certidão de registo no Cartório, bem como eliminar um procedimento administrativo, aumentando a celeridade e a segurança das transações imobiliárias, uma vez que logo após a celebração da escritura o facto seria inscrito pelo próprio notário no registo predial através da aplicação SIRP.
Propomos, igualmente, a introdução de modelos de documento particular para a compra e venda de imóveis com recurso a crédito bancário, cujas assinaturas poderão ser reconhecidas por notário ou conservador de registo.
- c) **Guichet Único do Imóvel** - Preconizamos o aproveitamento da rede de balcões BAÚ para a disponibilização de um serviço de balcão único para a formalização de contratos e, logo que possível, registo imediato na aplicação SIRP.
- d) **Registo obrigatório de procurações irrevogáveis e a sua disponibilização e consulta através da Internet**- recomendamos a criação de uma base de dados nacional para o registo eletrónico deste tipo de procurações, quando contenham poderes de transferência da titularidade ou de oneração de imóveis, bem como a respetiva extinção. Aconselhamos que este registo eletrónico seja promovido,

de forma obrigatória, pelos notários, únicos profissionais com competência para a prática das mesmas, podendo a base de dados interagir, no futuro, com o SIRP.

- e) **Disponibilização de certidões de registo predial online** - Na proposta de revisão do CRP prevê-se a emissão de certidões de registo predial através da Internet, remetendo-se os termos e condições da sua disponibilização para diploma ministerial. Importará assegurar que, durante o prazo de validade da certidão que seja definido, os cidadãos e empresas possam consultar a situação e atualização dos registos sobre bens imóveis, de forma evolutiva e não estática, com acontece hoje com as certidões em papel, que reproduzem a “fotografia” do prédio à data da sua emissão. Propomos também, a título transitório e para implementação imediata, que seja adotado um procedimento de revalidação das certidões emitidas em papel por confronto com os elementos constantes do registo (livro ou, no futuro, ficha), mediante um modo expedito de confirmação. Na verdade, hoje em dia as certidões prediais são emitidas sem indicação de prazo o que gera insegurança junto dos principais destinatários e utilizadores (ex. Bancos) pelo que sugerimos que se passe a prever prazo de validade e a possibilidade das mesmas serem revalidadas pela conservatória competente, tantas vezes quantas necessárias, mediante a aposição de visto/carimbo dessa entidade, que ateste que, verificada a informação contida na certidão já emitida, a mesma se mantém atual e integralmente em vigor, não tendo existido qualquer alteração posterior, para todos os efeitos legais.
- f) **Eliminação da competência territorial das conservatórias do registo predial** – a médio prazo através de um sistema de caixa de correio, em que qualquer conservatória pode receber pedidos de registo e reencaminhar, preferencialmente por via eletrónica, para a conservatória onde se encontra descrito o prédio, devendo ser fixadas regras, designadamente, quanto ao envio dos pedidos e ao momento do seu lançamento no correspondente Livro-diário para efeitos de definição da prioridade do registo. Entendemos que a colocação de servidores centrais em Maputo e de servidores locais em cada conservatória, que sincronizem com o servidor central durante o período noturno, embora viável do ponto de vista tecnológico e da respetiva manutenção por via remota, não permitem, com segurança, adotar outro sistema que não o proposto. A longo prazo, logo que se encontrem reunidas as condições para quebrar completamente a regra da competência territorial, com condições de rede adequadas no território de Moçambique que permitam a implementação de um sistema centralizado de informação, os atos de registo entregues poderão ser qualificados e lavrados por qualquer conservatória.
- g) **Promoção de atos de registo predial através da Internet** - Para que, a médio prazo, seja possível disponibilizar este serviço *online*, designadamente a advogados, quanto ao registo de ações, e a

cidadãos e empresas que pretendam, por exemplo, promover o registo do DUAT ou o cancelamento de hipotecas sobre imóveis, será necessário garantir as condições de rede necessárias, bem como definir os termos e condições da autenticação dos interessados, através de certificados digitais - documentos eletrónicos que ligam os dados de verificação de assinatura ao seu titular e confirmam univocamente a identidade desse titular.

- h) **Interoperabilidade entre sistemas informáticos da administração pública** - A partir do momento em que uma informação esteja inserida numa base de dados pública, os cidadãos devem deixar de ter de recolher essa informação, através de certidões, para praticar atos junto de outro serviço público. Assim, deve-se promover a partilha das informações registadas em bases de dados públicas entre todos os serviços do Estado, através dos seus sistemas informáticos, e não obrigar os cidadãos ou as empresas a ter de fazer prova das mesmas. Deverá, nomeadamente, atender-se à possível e desejável interoperabilidade com os sistemas de registo civil e comercial, bem como com o SIGEM, projeto desenvolvido pelo município de Maputo, base de dados que contém a informação relativa ao processo de licenciamento urbanístico, informação geográfica, com dados georeferenciados, dos prédios localizados no Município de Maputo, permitindo-se, assim, a um tempo, verificar as inscrições em vigor no registo e visualizar graficamente a delimitação de terrenos licenciados, prédios com construções erigidas, eixos rodoviários ou infraestruturas municipais.
- i) **Regime de suprimento de deficiências do pedido de registo** - recomenda-se que a Conservatória possa suprir, oficiosamente, as eventuais deficiências do pedido de registo num leque mais alargado de situações, evitando a recusa de atos de registo, ou a efetivação do registo como provisório por dúvidas quando não haja motivo para recusa. Deste modo, como regra geral, é desejável que sempre que possível as deficiências do procedimento de registo sejam supridas oficiosamente com base nos documentos apresentados ou já existentes no registo competente ou por acesso direto à informação constante das bases de dados dos serviços do Estado. Não sendo possível esse suprimento de deficiências, e tratando-se de deficiência que não envolva novo pedido de registo nem constitua motivo de recusa, deve convidar-se o interessado, por qualquer meio idóneo, para, num prazo curto, proceder a tal suprimento.
- j) **Permitir a renovação, por averbamento, do prazo de validade dos registos provisórios** - deverá ser prevista a possibilidade de a renovação do registo provisório poder ser requerida pelo interessado, efetuando a Conservatória o respetivo registo mediante mero averbamento à inscrição do registo provisório, desde que a renovação seja requerida dentro do prazo da pendência da provisoriedade.

- k) **Notificações via sms e correio eletrónico** - Face, por um lado, aos constrangimentos ainda existentes no funcionamento do serviço postal, especialmente fora da cidade de Maputo, e, por outro, à rápida generalização a que se assiste do uso das comunicações móveis e mesmo dos *smartphones* na sociedade moçambicana, aconselhamos que seja regulado e implementado um sistema de notificações via sms e por correio eletrónico aos requerentes de atos de registo predial.
- l) **Mudança do modelo de livros de registo para o modelo de Ficha por prédio** - Aconselhamos a substituição dos tradicionais livros de registo por Fichas por prédio, de modo a evitar a repetição na inserção de dados e o erro na referênciação, através de cotas, averbadas nos livros. A atual versão do SIRP reproduz o modelo de livros mas não evita que possam vir a ocorrer os erros da versão analógica.
- m) **Proposta relativa a taxas e emolumentos** - Mais do que propor ou instalar no SIRP módulos de cálculo emolumentar, propugnamos por uma mudança de paradigma na fixação das taxas emolumentares, optando por valores fixos para atos ou inscrições de igual natureza, independentemente do respetivo valor. Com esta proposta pretende-se que o valor dos emolumentos passe a ser mais transparente, porque passam a ser únicos para cada tipo de ato de registo, deixando de ser a soma aritmética de várias parcelas avulsas, muitas vezes incompreensíveis para os cidadãos e empresas. Naturalmente que, na implementação deste modelo, caberá assegurar que os conservadores e funcionários de registo não sofrerão uma redução salarial ou a perda de quaisquer regalias por via da perda do valor auferido a título de emolumentos pessoais e de participação emolumentar.
- Estamos em crer que será possível implementar um novo modelo emolumentar sem impacto ao nível da receita da DNRN, desde logo através do aumento da base de incidência, com o acréscimo do número de atos sujeitos obrigatoriamente a registo. Será, contudo, aconselhável, realizar um estudo financeiro para aferir e prever o impacto do novo modelo emolumentar proposto, que poderá ser gradual e dependente de normas transitórias, que procederiam aos devidos ajustamentos.
- n) **Criação de um modelo de notariado privado, através da atribuição de licenças pela DNRN** – O crescimento económico e o número de operações que se prevê venha a ocorrer nos próximos anos poderá justificar a introdução de norma habilitante que permita, no futuro, se necessário criar o sistema de notariado privado em paralelo com o sistema público, de modo a assegurar um tratamento célere das operações imobiliárias. Contudo, ao contrário dos notários públicos, estes profissionais não deverão ter competência para lavrar atos de registo na aplicação SIRP, devendo, neste caso, manter-se a regra do duplo controlo da legalidade.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Quanto a outros aspetos essenciais para o sucesso da reforma, realçamos a necessidade de assegurar formação dos oficiais de registo, ao nível técnico-jurídico, tecnológico e comportamental, bem como criar mecanismos de compensação salarial adequados ao seu esforço e empenho. Sugerimos também a criação de guias de procedimentos para disponibilização *online*, bem como a criação de cursos em regimes de *e-learning* (sessões *online* e presenciais), para fomentar e preparar os técnicos para a reforma de registo predial que se revela indispensável.

Sugere-se também a implementação de campanhas de divulgação e comunicação pois tão importante como o plano estratégico na área do registo predial e a sua implementação, é a sua divulgação e comunicação a todos os cidadãos e empresas, assim como a todos os investidores estrangeiros que possam ter interesse em atuar e investir em Moçambique. Este esforço de divulgação não deve, contudo, ser menosprezado nem deixado unicamente a profissionais do *marketing*. Estes devem estruturar a campanha e devem criar a mensagem mais apelativa possível, de modo a cumprir adequadamente o objetivo primordial, mas o papel principal na divulgação deverá competir ao Ministério da Justiça e à DNRN, pois só estas entidades incorporam e legitimam, com a sua imagem e com a sua disponibilidade, a mensagem de novos e modernos serviços de registo, voltados para a prestação de um serviço de qualidade a cidadãos e empresas.

É assim indispensável que o projeto de revisão do CRP tenha um acompanhamento político permanente, com reporte periódico ao membro do Governo responsável pela área da Justiça das tarefas que serão necessárias executar e da respetiva calendarização, bem como a intervenção coordenada entre as áreas jurídica e tecnológica da DNRN. A dimensão e importância do projeto exigem que se designe um grupo de acompanhamento que faça o planeamento e a calendarização da entrada em vigor, de forma gradual, das medidas no território nacional e assuma a gestão deste projeto público prioritário para a modernização da área da justiça e melhoria do ambiente de negócios na República de Moçambique.

Na gestão do projeto deverão ser tidos em consideração os pontos críticos e constrangimentos que condicionam a reforma do registo predial, que resumimos como sendo os seguintes:

- Extensão diversidade do território sem cadastro;
- Complexidade do modelo legal atual de uso e aproveitamento de terras;
- Na prática, existência de vários sistemas de cadastro de terras a nível provincial, distrital e municipal;
- Falta de condições elétricas e de rede necessárias à implementação de um sistema de registo centralizado;
- Deficientes condições das instalações físicas das conservatórias de registo e da DTIC.

Como linhas orientadoras de uma proposta de estratégia de implementação da reforma do registo predial, propomos as seguintes:

Relatório Legal

- 1) Articulação progressiva do sistema de uso e aproveitamento de terras com o sistema de registo predial;
- 2) Forte envolvimento e acompanhamento da reforma ao nível político, com reporte periódico pela DNRN sobre a execução das tarefas e calendarização da entrada em vigor das medidas;
- 3) Gestão do projeto e monitorização da reforma pela DNRN, que assumiria e asseguraria a definição dos objetivos de curto, médio e longo prazo e avaliaria o seu cumprimento;
- 4) Envolvimento e participação dos principais *stakeholders* (bancos, promotores imobiliários e associações empresariais) no desenho e na implementação da reforma, através de reuniões periódicas de uma Comissão de Modernização Administrativa, a criar;
- 5) Obtenção dos meios de financiamento ou de apoio necessários à melhoria das instalações das conservatórias e cartórios, ao processo de informatização dos livros de registo e acervo documental e ao desenvolvimento aplicacional do SIRP após a revisão do CRP, bem como à criação de condições de fornecimento de energia e de rede de comunicações essenciais ao funcionamento da aplicação SIRP em todos os postos de registo do território Moçambicano.

Finalmente, do elenco de medidas de curto, médio e longo prazo que sugerimos que sejam adotadas, destacamos as seguintes:

I. Medidas de curto prazo

- 1) Estabilização das condições de rede nas conservatórias de registo predial de Maputo e Matola, indispensáveis à informatização do registo;
- 2) Formação dos funcionários de registo nas áreas jurídica, tecnológica e comportamental (atendimento ao público)
- 3) Disponibilização de formulários de registo e de pedido de certidões de registo, que permitirão a redução da burocracia e a democratização do registo (exemplos em anexo ao relatório);
- 4) Adoção do procedimento expedito de revalidação de certidões;
- 5) Adoção do mecanismo simplificado de renovação de registos provisórios;
- 6) Renovação de certidões de registo em papel;
- 7) Aquisição de *scanners* tecnicamente adequados aos livros a digitalizar;
- 8) Definição de procedimentos e identificação dos elementos a inserir na aplicação por digitação (identificação dos sujeitos, ativos e passivos, descrições, inscrições e averbamentos em vigor);
- 9) Processo de informatização dos livros de registo e do acervo documental das conservatórias, por digitalização e digitação pela QUIDGEST ao abrigo do contrato celebrado;
- 10) Conclusão do processo de revisão do CRP e da demais legislação conexas, estabelecendo um regime transitório para a sua aplicação;

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

- 11) Estudo financeiro sobre possíveis novos modelos da tabela emolumentar de registos e notariado, por ser necessário assegurar a sustentabilidade do sistema.

II. Medidas de médio prazo

- 1) Substituição dos livros de registo pelo sistema de Ficha por imóvel, com um número único e elementos tipo;
- 2) Adaptação do SIRP ao novo quadro legislativo que emerja da reforma do CRP, para atingir os objetivos programáticos;
- 3) Disponibilização de módulo de contabilidade no SIRP para efetuar reconciliações financeiras e gerar relatórios de controlo;
- 4) Eliminação da competência territorial das conservatórias com recurso ao modelo de receção e encaminhamento do pedido para a conservatória onde se encontre descrito o prédio, preferencialmente por via eletrónica, através da previsão de um regime transitório que estabeleça, entre outros aspetos, o momento do lançamento das apresentações no correspondente Livro-Diário de forma a garantir o princípio da prioridade do registo;
- 5) Obrigatoriedade do registo predial, mesmo que de aplicação gradual, com incidência imediata relativamente a atos e factos relativos a prédios urbanos situados nas cidades e vilas organizadas por um plano de urbanização, com terrenos devidamente parcelados, nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais com plano de ordenamento territorial ou os abrangidos pelo Cadastro Nacional;
- 6) Abertura da 1.ª geração de Guichets Únicos de Imóveis;
- 7) Disponibilização, automática e eletrónica, de certidões de registo predial permanentemente atualizadas, sem prejuízo de um mecanismo da sua revalidação;
- 8) Criação de sistema de notificações por sms e/ou correio eletrónico, com envio de código de acesso para consultar a fundamentação legal completa dos despachos num portal *Web*;
- 9) Revisão do modelo da Tabela Emolumentar de Registos e Notariado, de acordo com a lógica de “processo de registo”, que inclui as inscrições, as correções às descrições, averbamentos, certidões e cancelamentos;
- 10) Assegurar a passagem do conhecimento e o controle da aplicação SIRP para a equipa do Departamento de Tecnologias de Informação e de Comunicação;
- 11) Melhorar as condições físicas das conservatórias, através, por exemplo, de protocolo com a Associação Moçambicana de Bancos.

III. Medidas de longo prazo

Relatório Legal

- 1) Eliminação da competência territorial no modelo de base de dados de registo centralizado, logo que se encontrem reunidas as condições tecnológicas necessárias para o efeito.
- 2) Atribuição de competência aos notários para lavrarem atos de registo predial no SIRP logo após a realização das respetivas escrituras, quando os interessados não optem por se responsabilizar, eles próprios pela promoção do registo;
- 3) Promoção de atos de registo através da Internet;
- 4) Interoperabilidade do SIRP com outros sistemas e bases de dados da administração pública central e autárquica;
- 5) Integração da informação registral com a informação cadastral, de modo a conciliar e condensar sistematicamente a realidade jurídica com a física e avançar para um Sistema de Informação Predial Único.

III. Análise Legal

III.1. Introdução

O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico para que terceiros possam ter conhecimento da mesma e respeitem os direitos dos respetivos titulares inscritos.

Trata-se de um direito especial, que visa proteger o comércio jurídico, legitimar situações e publicitar direitos.

Encontramos o registo predial, ainda que de forma muito rudimentar, na antiga Mesopotâmia, no antigo Egipto, na antiga Grécia e na civilização romana. O moderno registo predial tem origem na necessidade de publicitar as hipotecas¹.

Na sequência da entrada em vigor do Código Civil (CC), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.344, de 25 de Novembro de 1966, tornado extensivo às então províncias ultramarinas através da Portaria n.º 22.869, de 4 de Setembro de 1967, foi aprovada legislação especial para regular as matérias dos registos e notariado.

O CC entrou em vigor nas então províncias ultramarinas no dia 1 de Janeiro de 1968 e permanece em vigor até hoje.

¹ADAM SMITH: «O registo das hipotecas e em geral de todos os direitos sobre a propriedade imóvel, na medida em que dá grande segurança tanto aos credores como aos compradores, é extremamente vantajoso para o público» (*Riqueza das Nações*, trad. port., 2.ª ed., Lisboa, Gulbenkian, 1989, vol. II, pág. 547).

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Importa, no entanto, realçar que, na sequência do processo de independência e autodeterminação da República de Moçambique a terra passou a ser propriedade do Estado, não podendo ser vendida ou por qualquer outra forma alienada, hipotecada ou penhorada.

Decorre dos artigos 109.º e 110.º da Constituição da República de Moçambique de 2004 (CRM), que o uso e aproveitamento da terra é um direito de todo o povo Moçambicano, como meio universal de criação de riqueza e do bem-estar social, determinando o Estado as respetivas condições de uso e aproveitamento por pessoas singulares e coletivas, tendo em conta o seu fim social e económico.

Na titularização do direito de uso e aproveitamento de terra, o Estado reconhece e protege os direitos adquiridos por herança ou ocupação, salvo havendo reserva legal ou se a terra tiver sido legalmente atribuída a outra pessoa ou entidade (cf. Artigo 111.º da CRM)).

As normas constitucionais, com carácter eminentemente programático, estão atualmente concretizadas na Lei de Terras (LT), aprovada pela Lei n.º 19/97, que revogou as Leis n.ºs 6/79, de 3 de Julho e 1/86, de 16 de Abril. A LT aplica-se tanto à terra urbana como à rural.

No entanto, o Regulamento da Lei de Terras (RLT), aprovado pelo Decreto n.º 66/98, de 8 de Dezembro, apenas é aplicável às “zonas não abrangidas pelas áreas sob jurisdição dos Municípios que possuam Serviços Municipais de Cadastro” (cf. Artigo 2.º do RLT), aplicando-se às “áreas de cidade e vila legalmente existentes e nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais organizados por um plano de urbanização” o Regulamento do Solo Urbano (RSU), aprovado pelo Decreto n.º 60/2006, de 26 de Dezembro.

Atualmente, o Direito das Coisas, regulado no Livro III do CC, encontra-se desatualizado e desajustado face à atual realidade jurídico-económica, uma vez que o DUAT é o direito real maior no ordenamento jurídico moçambicano.

Após a entrada em vigor do CC, foram aprovados o CRP de 1967 (Decreto-Lei n.º 47.611, de 28 de Março de 1967), doravante CRP, e o Código de Notariado (Decreto-Lei n.º 47 619, de 31 de Março de 1967), diploma, entretanto, já revogado.

O CRP, cuja aplicabilidade foi estendida às então províncias ultramarinas, com as devidas alterações, através da Portaria n.º 23.088, de 26 de Dezembro, publicada no Boletim Oficial de Moçambique, em 12 de Fevereiro de 1968, continua em vigor na República de Moçambique, carecendo de ser ajustado ao atual contexto jurídico e às melhores práticas, com o objetivo de melhorar o ambiente de negócios na área das transações imobiliárias.

Assim, pese embora as profundas alterações políticas, económicas e sociais e ocorridas desde a independência, em 25 de Junho de 1975, o ordenamento jurídico da República de Moçambique continua a ser

fortemente marcado pela influência do direito português, verificando-se um grande desfasamento no que toca à terra e à sua propriedade e entre este direito e os novos conceitos e concepções nascidos com a independência.

III.2. O Código Registo Predial em vigor

III.2.1. Exclusões previstas no regime vigente

Como se referiu o atual CRP, entrou em vigor em Moçambique no dia 1 de Janeiro de 1968 através da Portaria n.º 23.088, de 26 de Dezembro. No entanto, tal Portaria estabeleceu, desde logo, algumas especificidades, que perduram e que têm impacto relevante no atual sistema de registo predial Moçambicano, a saber:

- a)** Exclusão da obrigatoriedade do registo, regulada na Secção I, do Capítulo II, do Título I, artigos 14.º a 25.º e no artigo 46.º e, conseqüentemente, das sanções aplicáveis previstas nos artigos 280.º e 281.º;
- b)** Exclusão da necessidade de apresentação de caderneta predial para instruir pedidos de registo (artigos 102.º e 103.º) e de harmonização dos dados constantes no registo com os dados matriciais (artigos 109.º, 153.º, 154.º, 273.º, 274.º).
- c)** Inaplicabilidade do princípio do trato sucessivo, designadamente quanto à inscrição inicial relativa a terrenos concedidos pelo Estado ou por autarquias locais e aos direitos transmitidos ou bens onerados em virtude de atos celebrados antes da entrada em vigor em cada uma das províncias ultramarinas do CRP;
- d)** A não admissibilidade do registo da mera posse de bens que não tenham sido objeto de concessão por parte do Estado ou não constituam propriedade perfeita, por este devidamente reconhecida.

III.2.2. Fins e objeto do registo

O registo público de coisas imóveis deve garantir, de forma efetiva, os direitos de propriedade e hipotecas constituídas a favor de credores, permitir a tributação da riqueza imobiliária, assegurar a eficácia prática das decisões judiciais relativas a imóveis, reduzir litígios relativos a imóveis, promover o planeamento urbanístico e das infraestruturas, facilitar reformas fundiárias e, de forma geral, permitir o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Para tal é aconselhável que exista um sistema único de registo ou que sejam implementadas as medidas necessárias para que os vários subsistemas de registo comuniquem entre si. Em Moçambique, à semelhança do que acontece em Portugal, continuam a coexistir vários sistemas públicos de registo de imóveis, nomeadamente o registo predial e o CNT.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Nos termos do artigo 55.º do RLOT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 23/98, de 1 de Julho, o CNT estabelece as cartas topográficas que descrevem a paisagem em mapas, a diversas escalas, onde estão registadas as concessões e as ocupações de terras para os diversos usos, incluindo o cadastro mineiro, bem como todas as informações de ordem física, administrativa, social, económica e cultural que têm expressão geográfica.

A responsabilidade pela elaboração, atualização e divulgação do CNT é do órgão central que superintende o sector da terra, funcionando junto aos serviços de cadastro a nível provincial, distrital e municipal.

O artigo 76.º do RLOT prevê a criação de uma base de dados nacional e centralizada, onde se encontrem disponíveis todas as informações de ordem geográfica e económico-social, incluindo as informações fisiográficas e morfológicas, sobre todos os sistemas infraestruturais, equipamentos sociais, cadastro e implantação geográfica e quantitativa dos dados dos recenseamentos populacionais e socioeconómicos.

O artigo 1.º do CRP estabelece que o registo predial visa dar publicidade à situação jurídica dos prédios e os direitos a eles inerentes. Este enunciado dá nota dos fins do registo, embora não esclareça, só por si, quais os efeitos das inscrições registrais; veremos adiante em que medida o registo pode condicionar as situações jurídicas dos prédios e quais as regras vigentes nessa área.

Quanto ao objeto do registo predial, este é constituído por factos, ainda que esses factos sejam descritos pela lei com recurso aos seus efeitos jurídicos. Isto é muito importante: os efeitos do registo referem-se a esses factos, não a outros; nomeadamente, os efeitos de registo não abrangem as características dos prédios constantes das descrições.

Por último, faça-se uma nota sobre os meios pelos quais o registo predial assegura a sua função de publicidade permitindo que qualquer pessoa possa pedir certidões dos atos de registo e dos documentos arquivados, bem como obter informações verbais ou escritas sobre o conteúdo de uns e de outros (cf. Artigo 261.º do CRP).

III.2.3. Princípios orgânicos do sistema de registo

O registo predial é levado a cabo pelo Estado, através de serviços estatais dependentes do Ministério da Justiça, designados por «conservatórias do registo predial» – que são serviços desconcentrados da DNRN (cf. Artigo 26 do CRP).

Por outro lado, quanto à organização do registo, o registo predial de Moçambique segue o sistema de fólio real, ou seja, o registo organiza-se primordialmente com base na descrição dos prédios, sobre os quais incidem direitos que se inscrevem e não com base nos titulares dos direitos, nas pessoas, como é o caso nos sistemas de fólio pessoal.

Em cada conservatória de registo predial existem os seguintes livros:

Relatório Legal

- a) **Livro-diário (livro A)**, destinado à anotação especificada e cronológica dos requerimentos e documentos apresentados e à menção dos atos requeridos, dos respetivos preparos e total da conta cobrada, do livro e folhas em que os registos foram lavrados ou dos correspondentes despachos;
- b) **Livro de descrições (livro B)**, destinado à descrição dos prédios submetidos a registo, aos averbamentos respetivos e às cotas de referência aos livros das inscrições correspondentes;
- c) **Livro de inscrições de propriedade (livro G)**, destinado à inscrição dos factos que importem aquisição ou divisão dos prédios descritos e aos respetivos averbamentos.
- d) **Livro de inscrições hipotecárias (livro C)**, destinado às inscrições hipotecárias e aos respetivos averbamentos;
- e) **Livro de inscrições diversas (livro F)**, destinado à inscrição de outros factos admitidos a registo e aos respetivos averbamentos;
- f) **Livro de índice real (livro D)**, destinado à indicação, por freguesias, dos prédios descritos;
- g) **Livro de índice pessoal (livro E)**, destinado à menção dos nomes dos seus proprietários ou possuidores;
- h) **Livro de registo de dúvidas e recusas**, destinado à anotação especificada dos motivos que levaram o conservador a lavrar o registo como provisório, por dúvidas, ou a recusar os atos solicitados;
- e) **Livro de registo de emolumentos**, destinado à escrituração dos emolumentos e demais encargos correspondentes aos atos de registo, à medida que forem arrecadados, seguindo-se tanto quanto possível a ordem constante do Diário.

Em cada conservatória existem ainda verbetes onomásticos, das pessoas mencionadas no Livro E e Verbetes auxiliares remissivos do índice real., bem como um Livro de Inventário, onde são relacionados, por ordem cronológica, os livros findos e os maços de documentos arquivados, com a indicação do número de ordem e do ano a que respeitam, um Livro de Posses, destinado aos autos de posse do pessoal pertencente ao quadro auxiliar da conservatória e um Livro de Ponto para assinalar diariamente a presença dos funcionários ao serviço.

A matéria da organização dos livros encontra-se regulada no artigo 38.º e seguintes do CRP, onde se regulam, outros aspetos, como a ordenação numérica dos livros de cada modelo ou espécie, a sua legalização, termos de abertura e encerramento, que terão de ser assinados pelo juiz da comarca, ao qual compete ainda numerar e rubricar cada uma das folhas e promover a sua selagem.

Em caso de inutilização ou extravio total ou parcial de algum livro de registo, proceder-se-á à sua reforma, mediante a reconstituição dos registos neles contidos, encontrando-se tal matéria regulada nos artigos 59.º e seguintes do CRP.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Quanto ao arquivo dos documentos que instruíram atos de registo, estes são arquivados em maços nas conservatórias, com exceção dos documentos relativos a atos recusados ou que tenham natureza acessória na realização dos registos, que são restituídos aos respetivos apresentantes (cf. Artigo 67 do CRP).

Prevê-se, igualmente, a forma como se processa o arquivo da correspondência expedida e recebida pelas conservatórias e, um aspeto essencial, relativo à conservação e a guarda dos livros e arquivos a cargo do conservador, que só poderão sair das conservatórias mediante prévia autorização da DNRN, salvo casos de força maior. A DNRN pode determinar a destruição dos documentos e dos papéis arquivados que sejam substituídos por microfílm (cf. Artigo 70 do CRP).

Finalmente, saliente-se que o atual sistema de registo predial de Moçambique está organizado de forma descentralizada, não existe um registo central, vigorando a regra da competência territorial, pelo que os atos de registo predial têm de ser requeridos e efetuados na conservatória da área de localização do prédio e as certidões dos factos registados têm de ser requeridas e emitidas por essa conservatória (cf. Artigo 27 e seguintes do CRP).

Esta característica do sistema Moçambicano não é uma inevitabilidade, sendo possível conceber um registo de âmbito nacional e eliminar a regra da competência territorial através do recurso às TIC.

III.2.4. Princípios funcionais do sistema de registo

O artigo 14.º do CRP determinava a obrigatoriedade de submeter a registo *" todos os factos a ele sujeitos e requerer os respectivos cancelamentos, quando incidam sobre prédios, rústicos, urbanos ou mistos, situados nos concelhos onde esteja em vigor o cadastro geométrico da propriedade rústica."*

Ou seja, condicionou-se a entrada em vigor das normas relativas à obrigatoriedade do registo, em primeiro lugar, à vigência de cadastro geométrico da propriedade rústica e à emissão de despachos do Ministro da Justiça para que a obrigatoriedade do registo entrasse em vigor em cada concelho.

Relativamente às então províncias ultramarinas, a Portaria n.º 23.088, de 26 de Dezembro, *excluiu a obrigatoriedade do registo, regulada na Secção I, do Capítulo II, do Título I, artigos 14.º a 25.º e no artigo 46.º e, conseqüentemente, das sanções aplicáveis previstas nos artigos 280.º e 281.º, bem como a necessidade de apresentação de cadernetas prediais dos prédios para instrução dos pedidos de registo (artigos 102.º e 103.º) e de harmonização dos dados constantes no registo com os dados matriciais (artigos 109.º, 153.º, 154.º, 273.º e 274.º).*

Saliente-se que, embora tenha sido excluída a obrigatoriedade de registo e de harmonização do registo com a matriz, determinou-se, através dos artigos 10.º e 11.º da referida Portaria, que a descrição dos prédios devidamente titulados, nos termos da legislação das respetivas províncias, deveria conter todos os elementos de identificação física fornecidos pelo título de concessão ou de propriedade, devendo os governadores das

Relatório Legal

províncias ultramarinas, no prazo de 180 dias a contar da data de entrada em vigor daquela portaria, publicar os regulamentos necessários para a conjugação das descrições prediais com as inscrições matriciais, com vista a assegurar a exata correspondência entre os elementos constantes do registo predial e os das matrizes prediais. Tal regulamentação não chegou a ser aprovada.

De igual modo, estabeleceram-se obrigações de comunicação entre serviços públicos (cf. Artigo 12.º da Portaria), de modo a conjugar a identificação física com a identificação jurídica das coisas imóveis:

“1. Os serviços de agrimensura ou os serviços correspondentes das autarquias locais comunicarão aos serviços de Fazenda todas as alterações respeitantes aos elementos de identificação física ou económica dos prédios constantes dos seus tombs da propriedade imobiliária e de todos os actos jurídicos que os conservadores tenham por obrigação comunicar que possam alterar as indicações da matriz, relativas à propriedade dos prédios e a outros quaisquer direitos ou ónus reais sobre eles constituídos.

2. As matrizes só poderão ser alteradas no que respeita à identificação física dos prédios cadastrados mediante a comunicação referido no número anterior.”

Estas razões históricas contribuíram para que até hoje o registo predial de Moçambique não assuma carácter obrigatório, coexistindo com sistemas múltiplos de registo relacionados com a terra, como o Cadastro Nacional de Terras, os Cadastros ao nível das províncias, distritos e municípios, o Cadastro das águas, das florestas, das minas, do turismo e outros de domínio público, sem qualquer coordenação e comunicação entre si.

No entanto, embora o CRP não imponha a obrigação de registo e não aplique qualquer sanção pela omissão de registo em si mesma, do conjunto das regras sobre registo retira-se que a sua promoção acaba por assumir a natureza de um ónus para quem transmite ou onera um direito sujeito a registo, pelo que se pode afirmar que o sistema de registo predial de Moçambique é indiretamente obrigatório.

Senão vejamos o n.º 2 do artigo 61.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto- Lei n.º 4/2006, de 23 de Agosto, estabelece que *“ Nos actos em que se partilham ou transmitam direitos ou se contraíam encargos deve mencionar-se também o número de inscrição desses direitos em nome do autor da herança ou de quem os aliena, ou da inscrição da propriedade do prédio em nome de quem o onera.”*

De igual modo, o 13.º do CRP estabelece que *“ O negócio pelo qual se transmitam direitos ou contraíam encargos sobre bens imóveis não pode ser admitido a registo definitivo sem que os direitos transmitidos ou os bens onerados se encontrem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem as onera.”*

Além disso, o n.º 1 do artigo 7.º determina, como regra geral, que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Por outro lado, o registo predial de Moçambique é dominado pelo princípio da instância, ou seja salvo nos casos especialmente previstos na lei, o registo não é efetuado oficiosamente mas a requerimento dos interessados (cf. Artigo 4.º do CRP).

Assim, o registo depende da iniciativa de quem para tal tem legitimidade, dizendo a lei que têm legitimidade para requerer o ato de registo os sujeitos, ativos ou passivos, da respetiva relação jurídica e, de um modo geral, todas as pessoas que nele tenham interesse, bem como os representantes de uns e outros (cf. Artigos 87.º e seguintes do CRP),

Relativamente a esta matéria, importa referir que os pedidos de registo continuam a ser feitos através de requerimento manuscrito pelo requerente, com base em minutas afixadas nas vitrinas das conservatórias, devendo ser cumpridos os requisitos gerais e especiais previstos nos artigos 93.º e 94.º do CRP.

Outro dos princípios presente no CRP é o da tipicidade, pelo que estão sujeitos a registo não todos os factos e situações atinentes aos prédios, mas apenas os factos e situações tipificados na lei. Para essa tipificação, a lei serve-se principalmente dos efeitos jurídicos produzidos pelos factos. Há, pois, uma tipificação de factos realizada por recurso aos seus efeitos jurídicos. O elenco dos factos sujeitos a registo estão enunciados nos artigos 2.º e 3.º do CRP Predial.

Quanto a esta matéria, importa, desde já, salientar que as alterações políticas, económicas, sociais e jurídicas ocorridas desde a independência de Moçambique, fazem com que a listagem prevista no artigo 2.º do CRP esteja profundamente desajustada ao contexto legal atual, desde logo, face ao DUAT e seus efeitos, para além da revogação implícita de alguns direitos reais como a enfiteuse (Livro III do CC, artigos 1491.º a 1523.º e alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP), o direito de superfície, com próximo do DUAT, (artigos 1524 a 1542 do CCe alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP), ou a constituição de casais de família ou agrícolas (Decreto n.º 18 551, de 3 de Julho de 1930 e Lei n.º 2014, de 27 de Maio de 1946).

Tratando-se de matéria eminentemente de direitos reais, nesta fase, enunciaremos apenas os factos sujeitos a registo que, de forma mais frequente, hoje surgem na prática do comércio jurídico:

- a)** A constituição, modificação, transmissão e extinção do direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por autorização de pedido apresentado por pessoas singulares ou coletivas. (artigos 14, conjugado com o artigo 12, alínea c) ambos da LT);
- b)** A constituição, modificação, reconhecimento ou aquisição da propriedade de imóveis e demais direitos conexos;
- c)** A mera posse que, nos termos do artigo 12.º da LT, é uma das formas de aquisição do DUAT, desde que a ocupação tenha sido feita por pessoas singulares nacionais que, de boa-fé, estejam a utilizar a terra há, pelo menos, dez anos;

Relatório Legal

- d)** A hipoteca voluntária, legal ou judicial de imóveis e a sua modificação;
- e)** A promessa de alienação ou oneração de bens e os pactos de preferência com eficácia real, quando respeitem a coisas imóveis;
- f)** A renúncia a indemnização, nos casos em que o proprietário de prédio confinante com uma estrada ou uma zona urbanisticamente protegida pretende construir ou melhorar um prédio já construído, quando existem disposições que limitam tais direitos, designadamente por haver a necessidade de o Estado ou a autarquia alargar a estrada (cf. Alínea g), do artigo 8 da LT).

Por vezes, surgem casos de dúvida quanto à sujeição a registo de certo tipo de facto, como é o caso em torno da registabilidade da impugnação pauliana, que não consta expressamente mencionada do elenco do artigo 3.º CRP, pelo que convirá, no âmbito da revisão do CRP introduzir referência expressa à mesma.

Outro dos princípios basilares do registo predial Moçambicano, é o da legalidade inscrito no artigo 5.º do CRP. As Conservatórias estão a cargo de um conservador, a quem incumbe a análise e apreciação dos pedidos e dos documentos que instruem os atos de registo, nos termos previstos na lei. Compete ao conservador verificar com total independência se o pedido de registo é procedente ou se existe ou não alguma disposição impeditiva para que o registo venha a ser recusado ou lavrado como provisório por dúvidas.

Em Moçambique o Conservador tem o poder-dever de recusar os pedidos de registo que não se conformem com a lei. A apreciação dos pedidos é feita tanto do ponto de vista da legalidade formal como do da legalidade substancial, com base nos requerimentos formulados e documentos juntos para instruir os atos de registo (cf. artigos 93.º a 134.º do CRP).

Por exemplo, na leitura do artigo 86.º do CRP resulta que o conservador deve verificar se foram pagos os impostos devidos, SISA, Imposto do Selo ou Imposto sobre as Sucessões e Doações, antes de proceder ao registo, devendo ser lavrado como provisório caso tal pagamento não se encontre comprovado.

Face à exigência e responsabilidade inerente à função é fundamental que o conservador esteja permanentemente atualizado e possua a adequada preparação jurídica, em especial em matéria de direitos reais, direito das obrigações e das sucessões e no direito fiscal.

Por outro lado, a importância do registo predial para a segurança do comércio jurídico justifica a adoção do princípio do trato sucessivo, enunciado no artigo 13.º do CRP: *“O negócio pelo qual se transmitam direitos ou contraiam encargos sobre bens imóveis não pode ser admitido a registo definitivo sem que os direitos transmitidos ou os bens onerados se encontrem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem as onera.”.*

Ou seja, para registar a aquisição de um prédio é necessário que esteja registada previamente a aquisição por parte do transmitente (titularidade no registo predial com efeitos relativamente a terceiros).

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Além disso, tal como acima referido, nos termos do Código do Notariado, os factos de que resultem transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem, em geral, ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

Cada aquisição é um elo de uma cadeia e só é definitivamente acolhido nessa cadeia se quem nele figura como transmitente estiver acolhido como titular do direito transmitido. Nisto consiste o princípio do trato sucessivo.

O princípio do trato sucessivo abrange as aquisições e hipotecas e admite exceções, como são os casos regulados no artigo 204.º e seguintes do CRP pela primeira inscrição do direito ainda não inscrito a favor de ninguém, pelo estabelecimento do trato sucessivo ou seu reatamento, quando interrompido, e ainda pela expurgação dos ónus e encargos extintos e não cancelados.

Assim, os adquirentes de direitos sobre prédios não descritos no registo predial, ou descritos mas relativamente aos quais não subsista qualquer inscrição de transmissão, domínio ou mera posse, que não disponham de documento bastante para prova do seu direito podem obter a respetiva inscrição mediante ação de justificação judicial, nos termos previstos e regulados pelo artigo 205.º a 214.º do CRP, ou através de escritura de justificação notarial, admitida quanto a direitos que, nos termos da lei fiscal, devam constar da matriz e nesta estejam inscritos (cf. Artigo 215 a 217.º do CRP).

Igualmente, permite-se que, nos casos de impossibilidade de intervenção do titular da última inscrição em vigor de transmissão, domínio ou de mera posse, o trato sucessivo possa ser reatado, por meio de justificação judicial ou notarial (cf. Artigos 218.º a 221 do CRP).

Quanto à expurgação de ónus ou encargos extintos e não cancelados, admite-se que os respetivos titulares, quando não possuam documento comprovativo da extinção do facto inscrito, nem tenham possibilidade de o obter, possam suprir a sua falta por meio de ação de justificação judicial, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 205.º e seguintes. Julgada a ação procedente, o registo do ónus ou encargo declarado extinto é cancelado com base na certidão da sentença transitada em julgado.

Importa, igualmente, salientar o regime previsto no artigo 225.º do CRP, onde se prevê que os registos de arresto, penhora ou hipoteca judicial e os registos provisórios de ação, seja qual for o seu valor, bem como os registos de hipoteca voluntária ou legal e de consignação de rendimentos, de valor não superior a “dez mil escudos” vigoram pelo prazo de 10 anos sobre a data em que foram realizados.

Caso os respetivos interessados não requeiram a sua renovação dentro daquele prazo, tal registo caducará, devendo o conservador efetuar oficiosamente o averbamento de cancelamento.

Relatório Legal

Finalmente, importa relevar o princípio da prioridade do registo, previsto no artigo 9.º do CRP, onde se estabelece que sempre que seja requerido o registo de factos incompatíveis entre si, prevalecerá o que tiver sido inscrito em primeiro lugar, sobre os que, por ordem da data do registo, se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens. Caso ocorram várias inscrições na mesma data, a prioridade dos direitos inscritos é determinada pelo número de ordem das apresentações correspondentes.

A exceção a este princípio ocorre relativamente às inscrições hipotecárias, uma vez que a lei prevê que, sendo registadas na mesma data sobre o mesmo prédio, concorram entre si na proporção dos respetivos créditos (cf. n.º 2 do artigo 9.º do CRP).

A propósito da prioridade como princípio registral, cabe salientar a figura do registo provisório, mencionada no n.º 3 do artigo 9.º do CRP, que logo que seja convertido em definitivo, conserva a prioridade que tinha como provisório. Em regra, o registo provisório é válido pelo prazo de 6 meses, pelo que se não for convertido em definitivo ou renovado naquele prazo, caducará, com a conseqüente perda de prioridade por parte do respetivo requerente (cf. Artigo 11.º do CRP).

Os registos podem ser provisórios por força de dúvidas, sempre que o conservador tenha dúvidas em recusá-lo ou em admiti-lo como definitivo (cf. Artigo 244.º do CRP) ou por força da sua natureza ou por ambas as razões.

No artigo 179.º do CRP estão enunciadas as situações de registo provisório por natureza, de que se destacam as inscrições de ações judiciais, de constituição de propriedade horizontal antes de estar concluída a construção do prédio, de hipoteca judicial antes de transitada em julgado a sentença, casos em que, se não tiverem sido inscritas também como provisórias por dúvidas, manter-se-ão até serem convertidas em definitivas ou canceladas (cf. n.º 1 do artigo 180.º do CRP).

Os casos mais comuns de situações de registo provisório por natureza dizem respeito às inscrições de constituição de propriedade horizontal antes de estar concluída a construção do prédio ou de aquisição e de hipoteca antes da celebração do respetivo contrato definitivo, que terão de ser convertidas ou renovadas no prazo de 6 meses, sob pena de caducidade (cf. Artigo 11.º do CRP).

A importância do princípio da prioridade para a definição entre direitos incompatíveis sobre o mesmo bem imóvel justifica a previsão de regras como as inscritas no artigo 71.º, quanto à proibição de serem lavrados registos sem a respetiva apresentação no Livro-diário, no artigo 75.º, quanto à realização dos registos segundo a ordem da nota de apresentação, e no artigo 76.º, em que se estabelece que a data do registo é para todos os efeitos a data da respetiva apresentação, determinando-se assim a prioridade do facto registado.

III.2.5. Processo de registo

Quanto ao processo propriamente dito, o primeiro passo é um pedido de registo, apresentado por quem tem legitimidade para o promover: aquilo a que a lei chama «apresentação» (Capítulo II do título II do CRP).

Tal como já mencionado, o pedido é feito através de requerimento manuscrito, elaborado com base nas minutas que se encontram afixadas nas vitrinas das conservatórias, o qual deve cumprir os requisitos gerais e especiais previstos nos artigos 93.º e 94.º do CRP.

Os pedidos de registo são instruídos com os documentos comprovativos dos factos que se pretendem levar ao registo. Só são admitidos a registo definitivo os documentos que segundo a lei, constituam prova bastante do facto que se pretende registar. A matéria documental, necessária para instruir atos de registo, por descrição, inscrição ou averbamento, encontra-se regulada nos artigos 95.º e seguintes do CRP

Os modos de requisição dos registos atualmente previstos na lei são a apresentação pessoal aos balcões das conservatórias ou por correio (cf. artigo 135 e 146.º do CRP).

Nos termos do artigo 71.º do CRP, nenhum ato de registo pode ser lavrado, sem que se mostre efetuada a respetiva apresentação no Livro-Diário. Pelo que as apresentações, constituídas pelos requerimentos e títulos que instruem o pedido, são lançadas no Livro-Diário, segundo a ordem por que forem recebidos.

Assim, tal como previsto nos artigos 135 e seguintes do CRP, no Livro-Diário lavrar-se-á nota de apresentação de todos os requerimentos ou títulos para registo que sejam entregues e segundo a ordem por que forem recebidos, enumerando-se, no artigo 136 do CRP os elementos que deverão constar da respetiva apresentação.

Um aspeto relevante é abordado no artigo 139.º do CRP, onde se definem as regras da ordem de apresentação. Assim, se várias pessoas entregarem, simultaneamente, diversos títulos para registo, a sua apresentação será feita pela ordem de antiguidade dos factos que se pretende registar. Caso os factos tiverem a mesma data, observar-se-á o seguinte:

- i) Se dependerem uns dos outros, serão apresentados pela ordem da respetiva dependência;
- ii) Se forem independentes, a sua apresentação terá, conforme respeitem ou não ao mesmo prédio, igual número de ordem ou numeração seguida.

O conservador não pode recusar a apresentação dos títulos que, para esse fim, sejam entregues na conservatória dentro do período legal de funcionamento, desde que o requerimento lhe seja dirigido e respeite a atos de registo predial (cf. artigo 140.º do CRP). No entanto, em sede de qualificação, o conservador tem total independência e autonomia para apreciar o pedido de registo, devendo verificar se o pedido de registo é procedente ou se existe ou não alguma disposição impeditiva que justifique que o registo deva ser recusado ou lavrado como provisório por dúvidas.

Relatório Legal

Assim, o conservador deverá verificar a identidade do prédio, de modo a certificar que se trata do que consta na descrição e não outro, a legitimidade dos interessados, se são os próprios ou os seus procuradores, munidos de poderes para o efeito, bem como a validade formal e substancial dos documentos apresentados para instruir o ato de registo.

De seguida, o conservador apreciará o pedido, decidindo se o qualifica como registo definitivo, registo provisório por natureza e/ou registo provisório por dúvidas, ou se o recusa.

Anteriormente já nos referimos à figura do registo provisório por natureza, pelo que importa agora abordar o registo provisório por dúvidas: este terá lugar quando exista motivo que, não sendo fundamento de recusa, obste ao registo definitivo do ato tal como ele é pedido. Tais registos provisórios são convertíveis mediante o suprimento das razões que determinam as dúvidas.

Os fundamentos de recusa estão enunciados no artigo 243.º do CRP.

Tratando-se de decisões administrativas, o conservador terá de fundamentar, de forma concisa, a sua decisão caso recuse o registo ou o lavre como provisório por dúvidas, no livro de registo de dúvidas e recusas, podendo os respetivos interessados requerer que lhes seja facultada, por escrito, nota especificada dos motivos da recusa ou das dúvidas (cf. 245 e 246 do CRP).

As decisões de recusa podem ser impugnadas pelos interessados quer por recurso hierárquico voluntário (cf. 260 do CRP), quer por recurso contencioso para o tribunal comum (artigo 248.º e seguintes do CRP).

No Título V do CRP regula-se a matéria do recursos e reclamação hierárquica das decisões dos conservadores e o recurso contencioso, designadamente quanto à sua admissibilidade, prazo para interposição, tramitação processual e efeitos da decisão.

III.2.6. Publicidade

A matéria da publicidade e dos meios de prova do registo, encontra-se regulada nos artigos 261.º e seguintes do CRP, onde para além do carácter público do registo, se indicam os meios de prova do registo, podendo qualquer pessoa obter certidões dos atos de registo e informações, verbais ou escritas, sobre o seu conteúdo, como consultar, na conservatória, os livros de registo.

Relativamente às certidões, o CRP prevê a passagem de certidões de teor, que transcreve literalmente o original, ou narrativas, que certificam, por extrato, determinado registo ou algum dos seus elementos. As certidões podem ainda ser integrais ou parciais, consoante se transcreva ou certifique tudo quanto se encontre registado ou somente determinadas descrições e inscrições, ou averbamentos, ou algum dos seus elementos.

O artigo 270 do CRP prevê que os conservadores passarão as certidões e fotocópias com a maior brevidade e com prioridade sobre qualquer outro serviço, não fixando contudo qualquer prazo para a sua emissão. Pelo contrário, no artigo 77.º do CRP, estabelece-se que, salvo prazo especial, o registo deverá ser realizado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua apresentação, sem que exista, contudo, a previsão de qualquer cominação em caso de incumprimento de tal prazo.

III.2.7. Efeitos do registo

Importa agora analisar os principais tipos de efeitos do registo predial, em geral, bem como as suas manifestações no Direito registral de Moçambique.

Um primeiro efeito do registo prende-se com a publicidade, dando os registos conhecimento à comunidade dos factos que deles são objeto.

A este propósito, importa abordar, quanto aos efeitos do registo, os sistemas de registo em que a inscrição assume carácter constitutivo e os de inscrição meramente declarativa.

Nos primeiros, o direito real só existe depois de efetuado o registo, pelo que o título ou o contrato apenas geram efeitos obrigacionais. O contrato de compra e venda definitivo, neste sistema, funciona como um contrato promessa, pelo que a transferência só se opera por efeitos do registo.

Nos sistemas declarativos, pelo contrário, a transferência da propriedade dá-se por mero efeito do contrato.

No sistema de registo predial da República de Moçambique a regra é de que o registo predial tem efeitos meramente declarativos (cf. n.º 1 do artigo 6.º do CRP), não tem efeitos constitutivos ou transmissivos. Assim, os factos sujeitos a registo podem ser invocados entre as partes ou seus herdeiros, ainda que não se encontrem registados.

Relatório Legal

A exceção é o caso da hipoteca, prevendo-se, no n.º 2 do artigo 6.º do CRP e no artigo 687.º do CC, que a hipoteca só produz efeitos, mesmo em relação às partes, após o registo.

Ainda a propósito dos efeitos constitutivos do registo no Direito Moçambicano, é de assinalar o caso previsto no artigo 85.º do CRP, que parece ser um caso de efeito aquisitivo, gerado pelo mero registo. A situação regulada nesta disposição prevê que a declaração da nulidade de um registo anterior (cf. artigos 83.º e 84.º do CRP) não afeta os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa-fé, que estiverem registados à data em que a ação de declaração de nulidade foi registada.

O principal efeito do registo é o da oponibilidade contra terceiros dos factos registados, tal como previsto no n.º 1 do artigo 7.º do CRP.

Assim, o adquirente de um direito real sujeito a registo só fica protegido contra a possibilidade de outra pessoa adquirir do mesmo alienante um direito incompatível através do registo.

Outro tipo de efeito é o da presunção da existência do direito registado e da presunção de que tal direito pertence a quem figura como titular inscrito no registo (cf. Artigo 8.º do CRP).

Assim, o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define. No entanto, tal presunção é ilidível, podendo qualquer interessado impugnar a veracidade do facto registado e simultaneamente pedir o cancelamento do registo (cf. Artigo 8.º e 12.º do CRP).

A presunção resultante do registo pode ser destruída, desde que o respetivo interessado demonstre que o registo contém omissões ou inexatidões no extrato do registo lavrado em conformidade com os respetivos títulos, está errado por desconformidade com os títulos ou é nulo.

A retificação de registos, prevista nos artigos 226 e seguintes, pode ser sanada oficiosamente pelo Conservador ou a requerimento de qualquer interessado, com base nos documentos que serviram de base ao registo.

Contudo, tratando-se de erro substancial, que possa influir no juízo de apreciação sobre o conteúdo dos títulos que serviram de base ao registo ou a erro cuja emenda envolva alteração do sentido e alcance dos factos registados, estes terão de ser retificados mediante requerimento conjunto de todos os interessados e com a concordância do conservador, ou mediante decisão judicial, encontrando-se, neste caso, o respetivo processo regulado nos artigos 230.º e seguintes do CRP.

Igualmente, qualquer interessado poderá destruir a presunção do registo através da interposição de ação judicial declarativa da nulidade do registo (cf. artigo 83.º do CRP), com base nos seguintes argumentos:

a) Quando for falso ou tiver sido lavrado com base em títulos falsos;

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

- b) Quando tiver sido lavrado com base em títulos insuficientes para prova legal do facto registado;
- c) Quando enfermar de omissões ou inexatidões que originem incerteza sobre os sujeitos ou o objeto da relação jurídica a que o facto registado se refere, ou a impossibilidade de conhecer outros elementos fundamentais do facto inscrito ou averbado;
- d) Quando tiver sido assinado por pessoa sem competência funcional, salvo se for lavrado por quem exerça publicamente as respetivas funções e os intervenientes ou beneficiários não conhecessem, no momento da sua feitura, a falsa qualidade da autoridade ou oficial público, a sua incompetência ou a irregularidade da sua investidura (cf. n.º 2 do artigo 369.º do CC);
- e) Quando tiver sido lavrado em conservatória incompetente;
- f) Quando tiver sido lavrado em violação do princípio do trato sucessivo ou sem que tenha sido feita a respetiva apresentação no Livro-diário, o que poderia originar violações das regras da prioridade do registo.

A nulidade do registo terá de ser reconhecida por decisão transitada em julgado, não prejudicando contudo os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa-fé, que se encontrarem já registados à data em que a ação de declaração de nulidade tenha sido registada (cf. Artigos 84.º e 85 do CRP).

III.2.8. Emolumentos de registo

Um dos aspetos ainda não abordados prende-se com os emolumentos registrais, matéria regulada no Título VII do CRP e concretizada na Tabela emolumentar do registo predial, que, por facilidade de análise, abordaremos em III.3.3.2. infra.

III.3. Breve descrição da legislação atual pertinente na área do sector imobiliário

III.3.1. Introdução

Importa agora analisar o conjunto de diplomas com impacto e relevância ao nível do registo predial e, de seguida, apreciar os diplomas legais com impacto ao nível dos custos de contexto das operações imobiliárias.

III.3.2. Constituição da República de Moçambique

Como já referimos, o artigo 109.º da CRM estabelece o princípio fundamental relativo à propriedade da terra na República de Moçambique, ao preceituar, no seu n.º 1, que *“A terra é propriedade do Estado”* e, no n.º 2, que *“A terra não deve ser vendida ou, por qualquer forma alienada, nem hipotecada ou penhorada”*.

A *ratio* do preceito, e o provável intuito do legislador constitucional, transparece no n.º 3 do mencionado artigo *“Como meio universal de criação da riqueza e do bem-estar social, o uso e aproveitamento da terra é direito de todo o povo moçambicano”*. Existe como tal, uma linha transversalmente fundamentadora que deve ser utilizada, a este propósito, **como timbre interpretativo: o uso e o aproveitamento da terra como um direito de todo o povo moçambicano e com o escopo de criação de riqueza e bem estar-social!** Conceção esta que é reforçada no n.º 2 do artigo 110.º da CRM quando se refere que *“O direito de uso e aproveitamento da terra é conferido às pessoas singulares ou colectivas tendo em **conta o seu fim social ou económico**(bolds nossos).”*

Refira-se que, a PNT, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 10/95, de 17 de Outubro, estabeleceu, de acordo com a CRM, os seguintes objetivos prioritários: i) recuperar a produção de alimentos e garantir a segurança alimentar; ii) criar condições para que a agricultura do sector familiar se desenvolva e cresça, tanto em volume de produção como em índices de produtividade, sem que lhes falte o seu recurso principal, a terra; promover o investimento privado, utilizando de uma forma sustentável e rentável a terra e outros recursos naturais, sem prejudicar os interesses locais; conservar as áreas de interesse ecológico e gerir os recursos naturais de uma forma sustentável, visando garantir a qualidade de vida das presentes e futuras gerações; e, atualizar e aperfeiçoar um sistema tributário baseado na ocupação e no uso da terra que possa apoiar os orçamentos públicos aos diversos níveis de administração.

Por sua vez, os princípios fundamentais da PNT são, entre outros: *“a manutenção da terra como propriedade do Estado, princípio consagrado na Constituição da República”*; *“a garantia de acesso e uso da terra à população, bem como aos investidores. Neste contexto, reconhecem-se os direitos costumeiros de acesso e gestão das terras às populações rurais residentes, promovendo a justiça social e económica no campo”*; *“a promoção do investimento privado, nacional e estrangeiro, sem prejudicar a população residente e assegurando benefícios para esta e para o erário público nacional”*; *“a definição e regulamentação de princípios básicos orientadores para a transferência dos direitos de uso e aproveitamento da terra, entre cidadãos ou empresas nacionais, sempre que tiverem sido feitos investimentos no terreno”*.

“Estes princípios norteadores e os objetivos da PNT são resumidos na seguinte declaração:

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Assegurar os direitos do povo moçambicano sobre a terra e outros recursos naturais, assim como promover o investimento e o uso sustentável e equitativo destes recursos".²

Continuando válidos os princípios e objetivos fixados na PNT, as profundas transformações económicas, sociais e políticas entretanto ocorridas na República de Moçambique, onde avultam, v.g. a integração regional, com a constituição da zona de comércio livre ou o fluxo massivo de investimento estrangeiro no país, levam-nos a perfilhar uma interpretação evolutiva dos preceitos constitucionais e dos princípios e objetivos inscritos na PNT, advogando a necessidade de institucionalização de um verdadeiro "mercado de títulos da terra".

Como já defendia o Prof. José Negrão³, "*... existe uma distinção entre mercados de terras e mercados de títulos de terra, enquanto no primeiro se negocia a transferência da propriedade, no segundo transferem-se os títulos de uso e aproveitamento, permanecendo o Estado sempre como proprietário dos recursos, embora os direitos de uso possam ser negociados entre terceiros...*". Ou seja, se a terra está fora do comércio, nada na lei constitucional impede que o direito do seu uso e aproveitamento seja livremente transacionável, o que, aliás, corresponde a uma realidade factual.

A assunção, pelo legislador, do princípio da livre transmissibilidade do DUAT, pelo menos, quanto ao solo urbano, traria virtualidades não despreciables, como sejam: i) a redução de custos de financiamento bancário à autoconstrução para habitação ou na promoção imobiliária, com a possibilidade de o próprio DUAT ser dado em garantia; ii) a redução das necessidades dos (ainda) escassos capitais próprios dos investidores; iii) a dinamização da economia; iv) maior segurança jurídica e transparência de processos, com a eliminação da necessidade de recurso pelos investidores a soluções alternativas, hoje em uso, de procurações irrevogáveis ou de utilização de veículos societários para a transmissão de DUAT's.

Como veremos em sede de análise do RSU, o conceito lato de "prédio urbano" adotado (*edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, bem como a parcela ou talhão delimitados e integrados numa área urbanizada*) parece indiciar que, nas áreas urbanizadas, os DUAT são livremente transmissíveis, sem necessidade de nenhuma autorização prévia da entidade competente, mesmo que ainda não esteja implantada no terreno qualquer construção e, por conseguinte, dados em garantia de financiamento bancário.

A evolução que preconizamos, teria, naturalmente, que ser acolhida em sede de registo predial, v.g. admitindo desde logo o registo provisório de hipoteca sobre o DUAT em áreas de solo urbano com um prazo alargado (ex. 3 a 5 anos), que passaria a definitivo, por mero efeito, do averbamento da construção, entretanto erigida.

² in Implicações jurídicas do debate sobre a implementação da legislação de terras – Mestre Eduardo Chiziane – comunicação apresentada na Conferência Comemorativa dos 10 anos da Lei das Terras (17-19.10.2007, Maputo)

³ in "Que Políticas de Terras para Moçambique?", Conferência Nacional de Terras, Núcleo de Estudos da Terra, 1996, cit. por Mestre Eduardo Chiziane,

III.3.3.Código Civil

“O Código Civil não tomou sobre si o encargo de disciplinar matérias de registo predial. Considerou que isso cabia à lei do registo e por isso as referências que inclui são incidentais e fragmentárias. Nem os efeitos substantivos do registo – os efeitos da inscrição sobre as situações substantivas que contempla – são objeto de consideração autónoma.

Por seu lado, o Código de Registo Predial contém o direito do registo mas só lateralmente se refere aos efeitos substantivos do registo, que considerará reservados à lei substantiva. Cria-se portanto uma terra de ninguém (...)” **in Efeitos substantivos do registo predial na Ordem Jurídica Portuguesa – Professor Doutor José de Oliveira Ascensão, II Congresso Internacional de Direito Registral, realizado em Madrid de 30 de Setembro a 5 de Outubro de 1974.**

O CC regula os direitos reais de gozo e garantia suscetíveis de ser inscritos no registo predial. No entanto, tal como enunciado a propósito da análise do CRP, o CC não exige a inscrição registral como meio para o reconhecimento de direitos reais sobre coisas imóveis.

Nos termos do artigo 408.º do CC, a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvo as exceções previstas na lei. Ou seja, como referido o registo predial tem, em regra, efeitos meramente declarativos. Assim, nestes casos o registo predial publicita os direitos dos titulares sobre os imóveis, permitindo que oponham tal direito contra terceiro não inscrito.

No entanto, produzindo o contrato efeitos entre as partes, decorre do n.º 2 do artigo 406.º do CC que, em relação a terceiros, o contrato só produz efeitos nos casos e termos especialmente previstos na lei, como é o caso da posse, regime regulado nos artigos 1251.º e seguintes do CC.

Todavia, no caso da hipoteca, tal terá de ser registada, sob pena de não produzir efeitos, mesmo em relação às partes, tal como previsto no artigo 687.º do CC. Como já se referiu a hipoteca está na origem dos modernos sistemas de registo predial, justificando-se o seu registo pelo facto do credor não deter na sua posse o imóvel, constituindo o registo predial como o único meio adequado a publicitar a garantia constituída pelo devedor a seu favor.

Adotar um sistema de registo constitutivo da aquisição de direitos reais pressupõe uma organização aperfeiçoada do registo predial e o hábito dos cidadãos de promoverem o registo predial.

Importa ainda atender às significativas alterações políticas, económicas e sociais ocorridas desde 1975, que levaram a consagração do princípio constitucional de que a *“terra é propriedade do Estado, não podendo ser vendida ou por qualquer outra forma alienada, hipotecada ou penhorada.”*

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Assim, tal como decorre do artigo 202.º do CC, a terra não pode ser objeto de relações jurídicas, estando fora do comércio, por se encontrar no domínio público e ser, pela sua natureza, insuscetível de apropriação individual.

No entanto, como veremos mais à frente a propósito do DUAT, as infraestruturas, construções e benfeitorias são suscetíveis de ser alienadas e oneradas, ainda em que, em alguns casos, mediante prévia autorização da autoridade pública competente.

Assim, algumas das disposições do CC carecem de ser alteradas ou revogadas por não estarem de acordo com o acima referido princípio constitucional, em particular as normas constantes do Livro III (Direito das Coisas) do CC. Enquanto tal não ocorra, as disposições do CC relativas a direitos e garantias reais terão de ser interpretadas e aplicadas de acordo com a legislação publicada quanto ao acesso, uso e utilização da terra, designadamente, nos termos da CRM (cf. artigos 98, 99, 109 e 110 da CRM), da LT, do RLT, do RSU, da LA e da LFFB.

Finalmente, importa salientar, que ao longo do CC, se indica a forma legal – escritura pública - para a celebração de determinados contratos, em particular quando relativos a bens imóveis:

- a) O artigo 413.º que prevê que as partes podem atribuir eficácia real à promessa de alienação ou oneração de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo através de escritura pública, consagrando, no entanto, que tal promessa só produzirá efeitos em relação a terceiros depois de registada.
- b) O n.º 2 do artigo 578.º que prevê que a cessão de créditos hipotecários, quando não seja feita em testamento e a hipoteca recaia sobre bens imóveis, deve necessariamente constar de escritura pública.
- c) O artigo 660.º que estabelece que o ato constitutivo da consignação voluntária deve constar de escritura pública ou testamento, se respeitar a coisas imóveis e tal facto está sujeito a registo, salvo se tiver por objeto os rendimentos de títulos de crédito nominativos.
- d) O artigo 714.º, onde se prevê a escritura pública ou testamento como forma legal para a constituição ou modificação da hipoteca voluntária sobre bens imóveis.
- e) O artigo 875.º que estabelece a obrigatoriedade de escritura pública para a celebração de contrato de compra e venda de imóveis, sob pena de invalidade.
- f) O artigo 930.º, quanto à venda a retro de imóveis, em que se reconhece ao vendedor a faculdade de resolver o contrato, promovida por meio de notificação judicial do comprador dentro do prazo de 5 anos a contar da venda, devendo a resolução ser reduzida a escritura pública nos quinze dias imediatos, com ou sem a intervenção do comprador, sob pena de caducidade do direito.
- g) O artigo 947.º que condiciona a validade da doação de imóveis à celebração de escritura pública;
- h) O artigo 1143.º que obriga à celebração de escritura pública para titular mútuos de valor superior a “vinte mil escudos”.

Relatório Legal

- i) O artigo 1250.º que estabelece que a transação preventiva ou extrajudicial terá de constar de escritura pública quando dela possa derivar algum efeito para o qual a escritura seja exigida, designadamente quando o acordo incida, por exemplo, sobre a titularidade de imóvel.
- j) O Artigo 1419.º que exige a escritura pública para a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, tal como acontece quanto à constituição da propriedade horizontal.
- k) O artigo 2126.º, que prevê que a alienação de herança ou de quinhão hereditário será feita por escritura pública, se existirem bens cuja alienação deva ser formalizada por essa forma legal.

Assim, o negócio jurídico que não seja celebrado de acordo com a forma legalmente exigida será nulo, nos termos do artigo 220.º do CC, sem prejuízo de nenhuma das partes dever invocar tal vício sob pena de incorrer em abuso do direito, na modalidade do "*venire contra factum proprium*".

III.3.4.Lei de Terras

Como se referiu anteriormente, o legislador listou os factos sujeitos a registo (princípio da tipicidade), não tendo previsto que, fora dessa lista, possam ser registados factos, restrições ou encargos que lei especial declare sujeitos a registo. Assim, por exemplo, atualmente, o DUAT não está tipificado no CRP apesar da LT, o RLT e o RSU preverem o respetivo registo, a título provisório e definitivo, nas conservatórias de registo predial.

Pese embora não existir tal norma no CRP poder-se-á entender que, tendo estes diplomas valor reforçado no ordenamento jurídico moçambicano, os conservadores estão obrigados a registar tais factos sempre que tal lhes seja requerido.

O regime da terra, seu uso e utilização está consagrado a nível constitucional desde a Constituição de 1975, estabelecendo a atual CRM (cf. artigos 98, 99, 109 e 110.º) que a terra é propriedade exclusiva do Estado, não podendo ser vendida, hipotecada, penhorada ou de qualquer outra forma alienada. Como meio universal de criação da riqueza e do bem-estar social, o uso e aproveitamento da terra é direito de todo o povo moçambicano, competindo ao Estado atribuir o direito de uso e aproveitamento da terra, e determinar as condições para tal uso.

Tais normas programáticas foram concretizadas na primeira LT, aprovada pela Lei n.º 6/79, de 3 de Julho, e regulamentada pelo Decreto n.º 16/87, de 15 de Julho. Ao abrigo destes diplomas estabeleceu-se o novo regime de acesso à terra em Moçambique e dispôs-se sobre o processo de validação dos direitos relativos à terra adquiridos no período anterior à independência nacional.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Em 1995, através da Resolução n.º 10/95, de 17 de Outubro, foi aprovada a PNT e a Estratégia de Implementação, que reconheceu os direitos costumeiros sobre a terra, se descreveu o processo de formalização dos direitos à terra e se definiu o seguinte princípio orientador para a legislação sobre terra em Moçambique: *“assegurar os direitos do povo moçambicano sobre a terra e outros recursos naturais, assim como promover o investimento e o uso sustentável e equitativo destes recursos”*.

Em 1997, foi aprovada a Lei n.º 19/97, de 1 de Outubro, que corresponde à atual LT, que se aplica tanto à terra urbana como à rural. A LT foi regulamentada através do RLT, aprovado pelo Decreto n.º 66/98, de 8 de Dezembro, aplicável às *“zonas não abrangidas pelas áreas sob jurisdição dos Municípios que possuam Serviços Municipais de Cadastro”* e do RSU, aprovado pelo Decreto n.º 60/2006, de 26 de Dezembro, aplicável às *“áreas de cidade e vila legalmente existentes e nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais organizados por um plano de urbanização”*.

A LT classifica o uso e utilização da terra como um direito de todo o povo Moçambicano. Todavia, mediante, a verificação de algumas condições, prevê-se que tal direito também possa ser assegurado a cidadãos e entidades estrangeiros, desde que titulares de um projeto de investimento aprovado ao abrigo da legislação sobre investimento e, cumulativamente, residam, no mínimo, há 5 anos em território moçambicano se forem pessoas singulares ou estejam constituídas ou registadas em Moçambique, se forem pessoas coletivas (são pessoas coletivas estrangeiras aquelas cujo capital seja detido em mais de 50% por sócios ou acionistas estrangeiros).

A competência para a atribuição de DUAT compete nas áreas não cobertas por planos de pormenor aos Governadores provinciais ou ao Ministro da Agricultura e Pescas, nos termos previstos no artigo 22.º da LT. Nas áreas cobertas por planos de pormenor com serviços de cadastro, a autorização de pedidos de DUAT compete aos Presidentes dos Conselhos Municipais e de Povoação e, quando não existam órgãos municipais, aos Administradores de Distrito (cf. Artigo 23 da LT).

Quando adquirido por autorização, o processo de titulação do DUAT exige uma consulta preliminar às respetivas comunidades locais, para efeitos de confirmação de que a área está livre e não tem ocupantes, e inclui o parecer das autoridades administrativas locais, sendo o título emitido pelos serviços públicos de cadastro, gerais ou urbanos (cf. artigo 13.º da LT).

O processo de autorização do DUAT tem 2 fases:

a) Fase de autorização provisória, emitida na sequência de um pedido e tem a duração de 2 anos para estrangeiros e 5 para nacionais;

Relatório Legal

b) Fase de autorização definitiva, em que é emitido o DUAT após verificado que foi cumprido o plano de exploração ou o projeto de investimento.

Quanto à transmissão do DUAT, a lei estabelece que, quanto aos prédios urbanos, com a transmissão do imóvel se transmite o respetivo DUAT.

Nos prédios rústicos é livre a transmissão por herança, dependendo de autorização prévia da entidade administrativa competente a transmissão entre vivos das infraestruturas, construções e benfeitorias neles existentes para que tal transmissão possa vir a ser formalizada por escritura pública.

Apenas é admissível a constituição de hipoteca sobre as infraestruturas, benfeitorias e construções que o titular do DUAT, legalmente autorizado, edificou no terreno ou sobre os quais tenha adquirido o direito de propriedade (cf. artigo 16.º da LT).

São causas de extinção do DUAT, o não cumprimento do plano de exploração ou projeto de investimento, sem motivo atendível, no prazo estabelecido no momento da aprovação do pedido, a revogação por razões de interesse público, o decurso do prazo inicial e sua renovação ou a renúncia do seu titular, revertendo para o Estado as benfeitorias não removíveis.

O DUAT concedido para o exercício de atividades económicas é válido pelo prazo máximo de 50 anos, renovável por igual período mediante pedido do respetivo titular. O DUAT adquirido por ocupação pelas comunidades locais, destinado a habitação própria e quando destinado à exploração familiar exercida por pessoas singulares nacionais não está sujeito a qualquer prazo (cf. Artigo 17.º da LT).

Quanto ao DUAT para o exercício de atividade económica, importa referir que a sua obtenção não dispensa o titular de solicitar as licenças ou outras autorizações exigidas por legislação aplicável ao exercício das atividades económicas pretendidas (comercial, de turismo, industrial) e ou de avaliação de impacto ambiental, bem como conformar as construções de acordo com as diretrizes dos planos de uso de terra (cf. Artigo 20.º da LT). Nestes termos, terá de respeitar, designadamente, a legislação sobre o património nacional e meio ambiente, a legislação mineira, relativa ao turismo, à exploração florestal, ao uso de águas e ordenamento do território.

Nas zonas de proteção total e parcial, tal como enunciadas nos artigos 7.º e 8.º da LT, não é admissível a obtenção de DUAT, sendo, no entanto, possível obter licenças especiais para o desenvolvimento de atividades económicas (cf. Artigo 9.º LT).

Contudo, importa chamar à atenção para o facto de que, o Regulamento das Zonas de Interesse Turístico (Decreto n.º 77/2009, de 15 de Dezembro), determinou a suspensão de emissão de licenças especiais e

DUATs nas Zonas de Interesse Turístico até que seja aprovado o respetivo plano de ordenamento e desenvolvimento da zona abrangida pela declaração.

III.3.5. Regulamento do Solo Urbano

O artigo 21.º do RSU determina que a urbanização é um pré-requisito para a atribuição do DUAT nas zonas urbanas, e acrescenta que estas zonas deverão incluir áreas destinadas a equipamentos sociais e serviços públicos. A urbanização poderá ser básica, intermédia ou completa, detalhando-se ainda, no artigo 22.º os requisitos para cada uma destas situações.

No entanto, no artigo 29.º do RSU, reconhece-se que, independentemente da existência de plano de urbanização, a aquisição do DUAT por ocupação de boa-fé possa ser reconhecida desde que tal seja enquadrável no plano de ordenamento e o ocupante assuma o compromisso de respeitar as regras nele estabelecidas.

A elaboração de plano de pormenor deve ser precedida de inquérito aos ocupantes com vista a identificar e recensear os ocupantes da zona do plano, caracterizar com exatidão a situação dos terrenos por eles ocupados, bem como a recensear e decidir sobre as reclamações e conflitos de direitos de uso e aproveitamento de solo urbano.

O inquérito habilita os ocupantes inquiridos a candidatarem-se a:

- a) Titulação do direito de uso e aproveitamento da área ocupada, sempre que esta possa ser enquadrada nos planos de ordenamento da área;
- b) Ter prioridade na atribuição de novas áreas de ocupação e uso similar, sempre que, reunidos os requisitos do reconhecimento do direito, esse não possa ser razoavelmente enquadrado nos planos de ordenamento da área;
- c) Uma indemnização correspondente às benfeitorias de sua propriedade, caso se enquadre na alínea anterior.

Apesar de se tratarem de zonas urbanas, tal não significa que o RSU se aplique apenas a prédios urbanos. Com efeito, poderão ser atribuídos DUATs nestas áreas relativamente a prédios rústicos, em que a parte delimitada do solo e as construções nele existentes não tenham autonomia económica, em que a fonte de rendimento depende principalmente da terra em si, tendo as construções mera função de apoio à atividade exercida na terra (cf. artigo 1.º do RSU).

As formas de aquisição de DUAT em áreas urbanas estão enumeradas no artigo 24 do RSU e reguladas nos artigos seguintes, a saber:

- a) **Deferimento de uma atribuição**, apenas aodispor de pessoas singulares e coletivas nacionais, devendo o pedido ser apresentado aos órgãos locais do Estado e Autárquicos competentes.

- b) **Sorteio, modalidade** apenas aplicável às zonas de urbanização básica, determinada segundo a quantidade e qualidade das facilidades de uso público colocadas à disposição dos utentes, e será aplicável apenas a pessoas singulares nacionais. O regulamento determina também que 20% das parcelas a serem sorteadas deverão ser reservadas aos cidadãos de baixa renda, e outros em situação menos favorecida.
- c) **Hasta pública**, desde que os talhões ou parcelas estejam em zonas de urbanização completa ou intermédia e se destinem à habitação, comércio e serviços. Este meio está disponível a qualquer pessoa e entidade, incluindo estrangeiros.
- d) **Negociação particular**, negociação de atribuição de talhões ou parcelas destinadas à construção de habitação por iniciativa direta de cooperativas de habitação ou associações, para a instalação de unidades industriais, agropecuária, de comércio de grandes superfícies, terminais e entrepostos comerciais ou serviços que face às suas características necessitem de superfícies de dimensão apreciável, bem como à construção de habitação associada a grandes projetos de investimento. A negociação faz-se caso a caso entre os órgãos locais do Estado e Autárquicos competentes e os proponentes dos projetos, quaisquer entidades ou pessoas, incluindo estrangeiros. Quando se justificar, a entidade competente poderá, antes da negociação, fazer uma prospeção de possíveis candidatos e pré-qualificação.
- e) **Ocupação de boa-fé**, mediante o reconhecimento do DUAT às pessoas singulares nacionais que, há pelo menos 10 anos estejam a usar a terra de boa-fé. Este reconhecimento poderá resultar do inquérito que se faça à zona onde se pretenda aprovar planos de ordenamento do território, devendo o ocupante assumir o compromisso de respeitar as regras prevista para o respetivo plano.

A atribuição do DUAT faz-se a título provisório, pelo prazo de 2 anos para estrangeiros e de 5 anos para os nacionais (cf. Artigos 25.º da LT), findo o qual confirmado o cumprimento do plano de exploração pelos Serviços de Cadastro, será concedida a autorização definitiva e emitido o título. Caso o plano de exploração não seja cumprido naqueles prazos, a autorização provisória poderá ser revogada e os investimentos não removíveis e até então feitos reverterão para o Estado (cf. Artigos 26 e 27 da LT).

Note-se que, nas áreas urbanas, o artigo 36.º do RSU prevê a possibilidade de extinção do DUAT antes daquele prazo, caso o titular da autorização provisória não inicie as obras nos prazos administrativamente fixados para o efeito, que não pode, em qualquer caso, ser superior a 2 anos, prorrogável até 6 meses. Tal extinção dar-se-á de forma automática, sem necessidade de nenhum formalismo.

Desde que cumprido o plano de exploração, dentro do período de autorização provisória, será concedida a autorização definitiva do DUAT e emitido o respetivo título.

Como já se referiu, apenas as construções e benfeitorias realizadas no terreno podem ser objeto de comércio jurídico e oneradas com hipoteca, prevendo-se, relativamente aos prédios urbanos, que ocorrendo a sua

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

transmissão a transferência automática do correspondente DUAT para o respetivo adquirente. De acordo com os n.ºs 2 e 4 do artigo 16.º da LT e o artigo 35.º do RSU, nestes casos, a transmissão do DUAT não está sujeita a autorização prévia da entidade que aprovou a sua concessão, ao contrário do que acontece quanto a prédios rústicos, em que a transmissão de benfeitorias, construções e infraestruturas depende sempre de autorização prévia da entidade competente.

Importa salientar que, no âmbito da transmissão do DUAT, é essencial analisar o conceito de “prédio urbano” adotado no n.º 10 do artigo 1.º do RSU, *“edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, bem como a parcela ou talhão delimitados e integrados numa área urbanizada.”* (sublinhado nosso).

Assim, tal definição legal parece indicar que os DUAT atribuídos em áreas urbanizadas são livremente transmissíveis, sem necessidade de nenhuma autorização prévia da entidade competente, mesmo que não esteja implantada qualquer construção prévia, devendo apenas tal transmissão ser obrigatoriamente averbada no título do DUAT (cf. Artigos 35.º e 43 do RSU).

Importa, no entanto, realçar que a maior parte dos instrumentos legais previstos no RSU, como por exemplo, os planos de ordenamento ainda não foram criados, verificando-se, assim, resistências ao nível da administração em aceitar a livre transmissibilidade, o que, na prática, inviabiliza a efetiva aplicação daquele dispositivo legal.

O DUAT é constituído sobre a superfície do terreno, delimitado por marcos, e sobre o espaço aéreo correspondente, desde que não integrado no domínio público, tendo o respetivo titular o direito de usar o terreno, ter acesso à via pública e aos serviços de água, luz e telefone nos termos da lei, bem como constituir hipoteca sobre os bens imóveis e as benfeitorias que devidamente autorizado edificou no terreno ou sobre os quais tenha adquirido o direito de propriedade (cf. Artigo 33.º do RSU).

Os deveres do titular do DUAT estão enunciados no artigo 34.º do RSU, destacando-se o dever de materializar as construções e iniciar a atividade para que o terreno se destina nos prazos estabelecidos, respeitar a legislação relativa ao direito de uso e aproveitamento da terra e manter os marcos de demarcação cadastral e elementos de infraestruturas públicas existentes no terreno.

Nos termos dos artigos 38.º e 39.º do RSU prevê-se que os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos possam limitar o exercício do DUAT mediante a constituição de servidões, instalação de infraestruturas de serviço público para benefício comum, bem como expropriar por necessidade ou interesse público, devendo em ambas as situações indemnizar o respetivo titular.

Por último, importa apreciar as disposições inscritas na secção IV do Capítulo IV do RSU, quanto aos títulos e registos, em particular as disposições dos artigos 41.º a 44.º

Relatório Legal

Nos termos do artigo 41.º, a comprovação do DUAT pode fazer-se através da apresentação do respetivo título, cujo modelo consta do Anexo ao Regulamento. Os averbamentos são parte integrante do título, prevalecendo o conteúdo do averbamento de data mais recente sobre outro de data anterior. De entre os averbamentos elencados no artigo 43.º, merece destaque a renovação do prazo do DUAT, a emissão da licença de construção e suas prorrogações e a constituição de servidões.

No entanto, para além do título, o artigo 44.º do RSU, estabelece ainda que estão sujeitos a registo, junto da competente conservatória de registo predial, por iniciativa dos respetivos titulares, a constituição do DUAT e o prazo para o início de obras, o início das obras, a autorização de utilização do terreno com a descrição precisa das obras realizadas, as hipotecas, a extinção do DUAT e as expropriações, bem como as limitações ao exercício do DUAT.

Tanto a autorização provisória do DUAT com a definitiva podem ser registadas na competente Conservatória do Registo Predial, da área na qual a terra se situa, o que permite reforçar a proteção jurídica do titular do DUAT, que passa a poder opor o seu direito a terceiros.

O registo predial visa publicitar os vários factos ou atos relacionados com o DUAT, determinando a LT que a constituição, alteração, transmissão e extinção do DUAT estão sujeitas ao registo. Igualmente, deverá ser promovido o registo predial da compra, venda ou hipoteca de qualquer infraestrutura, construção ou benfeitoria na terra, modificações de servidões ou da cessação parcial do uso da terra.

Existe um outro registo que é feito pelos Serviços Provinciais de Geografia e Cadastro (SPGC), o registo cadastral no Cadastro de Terras. Este tem uma função mais administrativa para gestão do recurso terra pelo Estado.

Tal significa, na prática, a coexistência de 2 tipos de registo distintos, um de natureza cadastral (CNT), que nos termos do artigo 5.º da Lei de Terras deverá conter a informação necessária ao conhecimento da situação económico- jurídica das terras e os tipos de ocupação, uso e aproveitamento, bem como a avaliação da fertilidade dos solos, manchas florestais, reservas hídricas de fauna e flora, zonas de exploração mineira e de aproveitamento turístico, e outro predial nas competentes conservatórias do registo predial.

No entanto, importa salientar que a competência dispersa em matéria de atribuição de DUAT, tenderá a que cada entidade detenha e construa o seu próprio cadastro, o que inviabilizará que exista um cadastro nacional atualizado por falta de comunicação de dados entre entidades públicas. Neste sentido, é aconselhável que, no futuro, se assegure a necessária coordenação entre as diversas entidades e se crie um sistema de comunicação, preferencialmente eletrónico, de modo a garantir que os dados cadastrais de todas as regiões do país estão inseridos e atualizados num cadastro de âmbito nacional.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Assim, para além do título de DUAT, que contém, entre outros elementos, o número do DUAT, o nome do seu titular, a identificação da área (coordenadas, número da parcela e números das parcelas vizinhas), o período de validade, existem sistemas cadastrais dispersos pelos vários níveis de administração e, um sistema de registo predial, que não tem qualquer referência ao elemento espacial e gráfico – coordenadas GPS e plantas topográficas da parcela ou talhão.

III.3.6. Regulamento da Lei de Terras

Como se referiu, o RLT aplica-se às zonas não abrangidas pelas áreas sob jurisdição dos Municípios que possuam Serviços Municipais de Cadastro.

O interessado em construir um prédio urbano ou em desenvolver uma atividade dependente da terra, em que as construções têm uma função meramente de apoio da atividade exercida, pode adquirir o DUAT, nestas zonas, das seguintes formas:

- a) Aquisição por ocupação pelas comunidades locais, segundo as práticas costumeiras, com exceção de áreas reservadas legalmente para qualquer fim ou de zonas de proteção parcial (cf. artigo 9.º do RLT).
- b) Aquisição por ocupação de boa-fé por pessoas singulares nacionais, que estejam a utilizar a terra há pelo menos 10 anos, com exceção de áreas reservadas legalmente para qualquer fim ou de zonas de proteção parcial (cf. artigo 10.º do RLT);
- c) Por Autorização de um pedido, apresentado por pessoas singulares nacionais (que não reúnam condições de adquirir por ocupação) ou estrangeiras, neste caso, desde que titulares de um projeto de investimento aprovado ao abrigo da legislação sobre investimento e, cumulativamente, residam, no mínimo, há 5 anos em território moçambicano se forem pessoas singulares ou estejam constituídas ou registadas em Moçambique, se forem pessoas coletivas (são pessoas coletivas estrangeiras aquelas cujo capital seja detido 50% por sócios ou acionistas estrangeiros).

Nos casos indicados nas alíneas a) e b) supra, quando necessário ou a pedido, o DUAT pode ser lançado no CNT, de acordo com o Anexo Técnico aprovado pelo Diploma Ministerial n.º 29-A/2000, de 17 de Março.

No Capítulo IV encontra-se regulado o processo de titulação, que será concretizado em sede de mapeamento de procedimentos, por agora, importa reter que, nas zonas rurais, o pedido de DUAT por autorização de pedido é dirigido a uma entidade diferente dependendo da dimensão da área pretendida.

Assim, nos termos do artigo 22.º da LT, o Governo Provincial autoriza DUAT's para áreas inferiores a 1000 hectares, o Ministro da Agricultura autoriza DUAT's para áreas entre 1000 e 10000 hectares e o Conselho de Ministros autoriza DUAT's para áreas superiores a 10000 hectares.

Após a realização do empreendimento proposto ou do cumprimento do plano de exploração, segundo o calendário aprovado, o interessado terá de requerer uma vistoria, de modo a que o DUAT provisório passe a assumir natureza definitiva. O não cumprimento do plano de exploração, no caso de aquisição do DUAT para o exercício de atividades económicas, sem motivos justificados, ou a não realização do empreendimento proposto dentro dos prazos estabelecidos implicará a extinção, por revogação, do DUAT provisório, sem direito a qualquer indemnização (cf. Artigos 19.º, 31 e 32.º do RLT).

Por outro lado, importa abordar as seguintes situações:

a) A compra e venda de infraestruturas, construções e benfeitorias existentes em prédios rústicos não implica a transmissão automática do DUAT, a qual está dependente de aprovação dada pela mesma entidade que tiver autorizado o pedido. Tal pedido terá de ser apresentado nos serviços de cadastro, acompanhado do comprovativo do pagamento das taxas anuais, bem como o cumprimento do plano de exploração, nos casos aplicáveis.

Assim, a escritura pública de compra e venda das infraestruturas, construções e benfeitorias existentes em prédios rústicos apenas poderá ser celebrada após a apresentação da certidão de aprovação do pedido de transmissão do DUAT, emitida pelos competentes serviços de cadastro. (cf. n.ºs 2 e 3 do Artigo 15 do RLT).

b) A celebração de contratos de cessão da exploração está igualmente sujeita a aprovação prévia da entidade que autorizou o pedido de aquisição ou o reconhecimento de DUAT e, no caso das comunidades locais, depende do consentimento dos seus membros. Tal contrato deve igualmente assumir a forma de escritura pública (cf. n.ºs 4 e 5 do Artigo 15 do RLT).

c) O titular do DUAT poderá ver o seu direito limitado, quando seja necessário utilizar o terreno para instalar infraestruturas de serviços públicos de eletricidade, gás, água ou outros, devendo, nestes casos, a respetiva entidade indemnizar o respetivo titular, pelo efetivo prejuízo causado pela não utilização da parte afetada, e constitui-se uma servidão, que será registada no CNT e averbada no título. São, igualmente, registadas no CNT as servidões relativas a vias de acesso público ou comunitário e passagens para gado.

Quanto ao registo do DUAT, refira-se que o Decreto-Lei n.º 1/2003, de 18 de Fevereiro, alterou a redação do artigo 20.º do RLT, passando a prever, igualmente, o registo predial, a pedido dos interessados, na conservatória de registo predial competente do DUAT provisório, do título, dos factos que determinam a constituição, o reconhecimento, a aquisição, a modificação do DUAT e de servidões, dos contratos de cessão de exploração celebrados para a cessão de exploração parcial ou total de prédios rústicos ou urbanos, a transmissão por herança e os demais factos previstos na legislação aplicável.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

De igual modo, as comunidades locais podem solicitar à Conservatória do Registo Predial competente que proceda ao registo do DUAT, das servidões relativas a vias de acesso comunitário e passagens para gado, bem como de outros direitos reconhecidos por lei, através de certidão de delimitação, do título e de outros documentos comprovativos, não ficando, no entanto, tais direitos ou servidões prejudicados por falta da corresponde promoção do registo.

Assim, à semelhança do previsto no RSU, também nas zonas não abrangidas pelas áreas de jurisdição dos Municípios coexistem dois sistemas de registo, o cadastral disperso pelos vários níveis de administração e o de registo predial. Importa salientar que não existe qualquer cominação legal para a não promoção do registo predial, ao contrário do que acontecia na redação anterior do artigo 20.º da LT, que previa o registo obrigatório junto dos Serviços de Cadastro no prazo máximo de 1 ano, após a ocorrência do ato sujeito a registo, sob pena de aplicação de multa.

Importa, ainda, salientar que o artigo 21.º do RLT estabelece que a prova do DUAT se faz através de certidão do extrato do registo, prova testemunhal apresentada por quem tenha conhecimento da aquisição por ocupação, peritagem e por outros meios permitidos na lei.

Em caso de reivindicação do DUAT entre duas partes, que apresentem prova testemunhal, prevalecerá o direito adquirido em primeiro lugar, exceto se a aquisição tiver sido feita de boa-fé e dure, pelo menos, há 10 anos.

Refira-se que, nos termos do artigo 36.º do RLT, existe igualmente um Título, emitido nos termos do Modelo aprovado, onde constam, entre outros:

- a) A área e a sua definição geométrica, com as respetivas coordenadas, localização, número de identificação da parcela no registo cadastral, bem como a identificação das parcelas confrontantes;
- b) O prazo a que estiver sujeito o DUAT;
- c) Tipo ou tipos de exploração para que foi adquirido o DUAT,
- d) Descrição das benfeitorias existentes
- e) Taxas devidas.

Neste título são ainda averbadas as transmissões autorizadas de infraestruturas, construções e benfeitorias existentes em prédios rústicos e a renovação do prazo do DUAT.

III.3.7. Outros Direitos de Uso Privativo

a) Água

Relatório Legal

A Lei n.º 16/91, de 3 de Agosto, regula o uso dos recursos de água, tendo através do Decreto n.º 43/2007, de 30 de Outubro em 2007, sido regulamentado o regime de Licenças e Concessões de Águas. Através do Decreto n.º 18/2012, de 05 de Julho, foi aprovado o Regulamento de Pesquisa e Exploração de Água Subterrânea.

A água faz parte do domínio público hídrico do Estado, o qual é inalienável e imprescritível. No entanto, a água pode ser utilizada para usos comuns ou privados. Os usos comuns correspondem ao consumo doméstico ou pessoal, estando os usos privados sujeitos a licenciamento para a emissão da licença ou concessão de uso privativo de água, consoante o volume e tempo de exploração.

Assim, os titulares de DUAT podem usar os recursos de água na área coberta pelo DUAT sem licença se tal uso for para fins domésticos ou de agricultura de pequena escala, devendo pedir uma licença ou concessão se o consumo exceder os volumes fixados para uso doméstico ou de pequena escala.

Nas áreas urbanas, permite-se a gestão privada dos serviços de abastecimento de água, nos termos previstos no Decreto 72/98, de 23 de Dezembro.

No âmbito do presente relatório, abordamos esta matéria, na perspectiva de que, nos termos do artigo 10.º da LA, se prevê a existência de um Cadastro Nacional de Águas, onde deverão ser registados, entre outros, os seguintes factos:

- a) Concessões e Licenças de uso e aproveitamento da água;
- b) Os usos comuns tradicionalmente reconhecidos.

Este registo assume natureza obrigatória, devendo o respetivo beneficiário requerê-lo no prazo de 3 meses a contar da data em que o direito tiver sido concedido ou reconhecido, só produzindo efeitos em relação a terceiros depois de efetuado o registo.

Trata-se de mais um registo cadastral, agora relativo a recursos hídricos, devendo ponderar-se, face à respetiva natureza e duração, se se justificará levar a concessão de uso e aproveitamento de água a registo predial à semelhança do DUAT.

Saliente-se que o direito de uso e aproveitamento privativo de águas transmite-se, igualmente, entre vivos, mediante autorização expressa do ministro com a tutela das águas e, por morte do titular, a favor do cônjuge e herdeiros nos termos da lei civil.

Finalmente, importa salientar que o regime previsto quanto à propriedade das águas, nos artigos 1385.º a 1402.º do Código Civil (Livro III – Direito das Coisas) deveria ser expressamente revogado ou, preferencialmente, tais normas alteradas em conformidade com a LA e demais regulamentação aplicável.

b) Minas

A LM, aprovada pela Lei n.º 14/2002, de 26 de Junho, regula os termos do exercício dos direitos e deveres relativos ao uso e aproveitamento de recursos minerais, sendo o uso e aproveitamento do petróleo regido por legislação especial.

Os recursos minerais são propriedade do Estado, podendo ser atribuídas licenças de reconhecimento, licenças de prospeção e pesquisa, concessão mineiras, certificados mineiros ou senhas mineiras (cf. artigo 5.º da LM).

Nesta matéria, para além do Cadastro Mineiro, onde se regista com carácter obrigatório, entre outros factos, a aquisição, modificação, transmissão e extinção de títulos mineiros (cf. artigos 45.º da LM e 4.º e seguintes do respetivo regulamento, aprovado pelo Decreto n.º 28/2003, de 17 de Junho), importa realçar o princípio inscrito, no n.º 2 do artigo 42.º da LM, que prevê que *“o uso da terra para operações mineiras tem prioridade sobre outros usos de terra quando o benefício económico e social relativo às operações mineiras seja superior.”*

Nestes termos, podem os titulares de DUAT ver o seu direito limitado, uma vez que são obrigados a permitir atividades de prospeção e de levantamento na área que lhes tenha sido concedida (cf. artigos 11.º, 14.º e 17.º da Lei de Minas), podendo mesmo o respetivo DUAT ser revogado, desde que paga a correspondente indemnização por perdas atuais e futuras.

O artigo 15.º da Lei de Minas estabelece a obrigatoriedade de obtenção do DUAT, no prazo de 3 anos após a emissão da concessão mineira, sob pena de revogação daquela concessão.

O DUAT concedido para operações mineiras está isento do pagamento da taxa anual do DUAT, atendendo que estarão sujeitos ao pagamento de impostos específicos, neste caso, o Imposto de Superfície (cf. n.º 4 do artigo 30 da Lei de Minas).

Relativamente à concessão mineira, em que o prazo da concessão tem por base a vida económica da mina ou as operações mineiras, sendo no máximo de 25 anos, justificar-se-á ponderar tipifica-la com facto sujeito a registo, uma vez que é transmissível, nos termos e condições previstos nos artigos 103 e 104.º do diploma que regulamenta a LM, e pode ser dada em garantia, tal como as respetivas infraestruturas, instalações e outros bens, desde que obtida a prévia autorização do competente Ministro, tal como estabelecido no artigo 105.º do Regulamento da Lei de Minas.

c) Florestas e Fauna Bravia

A Lei n.º 10/99, de 7 de Julho, veio estabelecer os princípios e normas orientadoras da proteção, conservação e utilização sustentável dos recursos florestais e faunísticos, no quadro de uma gestão integrada, para alcançar o desenvolvimento económico e social de Moçambique. Através do Decreto n.º 12/2002, de 6 de Junho, foi

Relatório Legal

aprovado o Regulamento da Lei de Florestas e Fauna Bravia, que concretizou o quadro legal introduzido pela LFFB.

A legislação florestal trata da utilização e gestão das florestas naturais e das plantações preexistentes, bem como da criação de novas plantações, admitindo como regimes de exploração florestal a exploração pelas comunidades locais dos recursos florestais para consumo próprio, a exploração por licença simples, permitida a cidadãos nacionais e sociedades detidas na totalidade por nacionais e às comunidades locais e o regime de concessão florestal.

De entre estes regimes, focaremos a nossa atenção na concessão florestal: área do domínio público concedida a um determinado operador, através de contrato de concessão florestal, destinada á exploração florestal para abastecimento da indústria, mediante um plano de manejo previamente aprovado.

O pedido de concessão florestal é dirigido ao Governador provincial, quando respeite a área inferior a 20.000 hectares, ao Ministro da Agricultura e Desenvolvimento Rural, quando a área pretendida seja entre 20.000 hectares e 100.000 hectares, e ao Conselho de Ministros para áreas superiores, devendo tal pedido ser instruído com os documentos enunciados no n.º 2 do artigo 26.º do Regulamento da Lei de Florestas e Fauna Bravia.

Em caso de deferimento, o contrato de concessão florestal terá a duração máxima de 50 anos, renováveis a pedido do interessado (cf. Artigo 34.º do Regulamento da Lei de Florestas e Fauna Bravia), carecendo a respetiva transmissão a terceiro de prévia autorização por parte do Governador Provincial.

De igual modo, nas áreas delimitadas de domínio público, destinadas a caça desportiva, fomento do turismo cinegético e proteção das espécies, o direito de caçar pode ser reconhecido por via de um contrato de concessão entre o Estado e o Operador.

Relativamente às fazendas do bravio, áreas delimitadas, com ou sem vedação mas devidamente sinalizadas, o direito de caçar é limitado aos respetivos titulares de DUAT ou àqueles que obtiverem daquela autorização, devendo uns e outros obter a respetiva licença junto da competente autoridade pública (cf. n.º 21 do artigo 1.º e 9.º da LFFB).

Em face desta realidade, importará ponderar se se justificará, no âmbito da revisão do CRP, tipificar os contratos de concessão, como factos sujeitos a registo, numa das alíneas do artigo 2.º do CRP.

Finalmente, o artigo 118.º do Regulamento da Lei de Florestas e Fauna Bravia indicia que existirá um Cadastro Nacional e Provincial de Florestas e Fauna Bravia e um Sistema de Informação Geográfico, gerido e organizado pela Direção Nacional de Florestas e Fauna Bravia.

III.3.8.Código do Notariado

O CN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2006, de 23 de Agosto, prevê que, salvo disposição legal em contrário o notário pode praticar, dentro da área de jurisdição do seu cartório, todos os atos da sua competência, que lhe sejam requisitados, ainda que respeitem a pessoas domiciliadas ou a bens situados fora dessa área. Assim, apesar de não poderem praticar atos fora da sua área de jurisdição, podem celebrar, por exemplo, uma escritura pública de compra e venda relativa um imóvel situado fora sua circunscrição administrativa.

Compete aos notários, entre outros, lavrar testamentos e outros instrumentos públicos, como procurações, bem como intervir em atos jurídicos extrajudiciais, a que os interessados pretendam dar garantias especiais de certeza e autenticidade.

Por outro lado, o artigo 85.º do CN enumera alguns dos atos que têm obrigatoriamente de ser celebrados por escritura pública, designadamente, os que importem o reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação ou servidão sobre bens imóveis, a revogação, retificação ou alteração de negócios que, por força da lei ou por vontade das partes, tenham sido celebrados por escritura pública, a constituição, modificação e distrate de hipoteca voluntária ou a cessão de hipoteca ou do grau de prioridade do seu registo, a extinção da garantia hipotecária e a cessão ou penhor de créditos hipotecários.

Importa realçar que a alínea a) do artigo 85.º do CN continua a referir-se aos direitos reais menores de superfície e enfiteuse, que já se encontram implicitamente revogados no ordenamento jurídico Moçambicano.

Igualmente, nos artigos 95.º e seguintes do CN, encontra-se regulada a matéria das justificações notariais, para fins da primeira inscrição no registo predial e para reatamento do trato sucessivo no registo predial.

As procurações e substabelecimentos que exijam intervenção notarial podem ser lavradas por instrumento público, por documento escrito e assinado pelo representado, com reconhecimento presencial e de letra e assinatura ou por documento particular com reconhecimento de assinatura.

De entre as procurações lavradas por instrumento público, importa salientar as comumente denominadas “procurações irrevogáveis”, previstas no n.º 3 do artigo 265 do CC: tratam-se de procurações que são outorgadas também no interesse do mandatário, pelo que os poderes conferidos apenas poderão ser revogados com o consentimento expresso do mandatário, salvo se ocorrer justa causa. Em regra, nestas procurações o mandante expressamente consente que o mandatário celebre negócio consigo mesmo, nos termos do artigo 261.º do CC.

Relatório Legal

A título de exemplo, refira-se os casos de procuração passada pelo devedor ao credor para que este possa constituir a seu favor uma garantia sobre um bem imóvel daquele ou o possa vender para se fazer pagar pelo preço.

Relativamente aos requisitos especiais, nenhum instrumento notarial pode ser lavrado sem que se mencionem os números de descrição do prédio na conservatória do registo predial a que pertençam ou hajam pertencido, salvo se se tratar de instrumento de justificação notarial, quando relativos a prédios não descritos (cf. Artigo 61 do CN).

Igualmente, exige-se a indicação do número de inscrição dos prédios na matriz ou, caso estejam omissos, consagrar-se declaração de ter sido apresentada na repartição de finanças a participação para a inscrição, nos termos do CTA.

Assim, ao contrário do que acontece para a promoção de atos de registo predial, exige-se para a prática de atos notariais relativos a bens imóveis a apresentação de caderneta predial atualizada ou certidão de teor da inscrição matricial, com menos de 1 ano, ou outro documento emitido pela competente repartição de finanças para efeitos de celebração, por exemplo, de escritura pública de compra e venda. Os prédios não podem ser identificados nos instrumentos em termos contraditórios com os elementos constantes na matriz, salvo se for exibido documento que mostre ter sido requerida a correspondente alteração matricial (cf. artigos 62 e 63.º do CN).

Quanto à constituição e modificação da propriedade horizontal exige-se que seja apresentado documento emitido pelo Conselho Municipal, atestando que as frações autónomas cumprem os requisitos legais (cf. Artigos 65. e 66.º do CN).

A lei permite que, tratando-se de prédio construído para transmissão em frações autónomas, o documento do Conselho Municipal possa ser substituído pela exibição do projeto de construção e, sendo caso disso, dos posteriores projetos devidamente aprovados.

Referia-se ainda que deve ser indicado o valor de cada prédio, da parte indivisa ou do direito a que o ato respeita nos atos notariais sujeitos a registo predial. Deve, igualmente, mencionar-se o valor global dos bens descritos ou relacionados, sempre que deles dependa a determinação do valor do ato.

Quando o valor seja determinável com base na declaração das partes ou em publicação oficial, deverá tal valor ser comprovado pela apresentação dos documentos necessários ou mediante a exibição da caderneta predial passada ou visada pela repartição de finanças há menos de 1 ano, mencionando-se, neste caso, o rendimento coletável indicado na caderneta.

Tal é fundamental para determinar o valor dos emolumentos notariais, à liquidação do Imposto do Selo e à verificação da liquidação de SISA, como veremos mais adiante.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Por último, refira-se que o artigo 41.º do CN atribui validade e prova plena aos documentos transmitidos por via eletrónica, fax ou telefax entre os serviços de registo e do notariado ou arquivos recebidos de qualquer representação consular Moçambicana. Tais documentos têm valor de certidão, desde que se encontrem arquivados no serviço emitente e venham datados e assinados pela entidade competente.

Igualmente, a alínea i) do artigo 5.º CN atribui competência aos notários para transmitir por telecópia, correio eletrónico ou outros meios informáticos sob forma certificada, o teor dos instrumentos públicos, registos e outros documentos que se encontrem arquivados no Cartório a outros serviços públicos perante os quais seja necessário fazer prova e receber os que lhe forem transmitidos nas mesmas condições.

Independentemente destes casos, qualquer pessoa pode requerer certidões de instrumentos e de documentos arquivados nas repartições notariais, com exceção de testamentos públicos, revogação de testamentos, entre outros instrumentos cujo acesso público é impedido.

III.3.9. Lei da nacionalização de imóveis e respetivo arrendamento pelo Estado

Na sequência do processo de independência, foi publicado o Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, que estabeleceu que cada família tem direito a ser proprietária da sua habitação e determinou a nacionalização pelo Estado dos imóveis até aí pertencentes a estrangeiros, pessoas singulares ou coletivas, e a nacionais que não tivessem o seu domicílio em Moçambique.

De igual modo, por força deste diploma, caducaram os direitos reais constituídos a favor de estrangeiros e nacionais não domiciliados em Moçambique.

Embora seja possível encontrar casos de estrangeiros residentes em Moçambique que mantiveram o seu direito de propriedade sobre os imóveis que habitavam, o Estado passou, na prática, a monopolizar a propriedade dos imóveis e o seu arrendamento, passando os inquilinos a pagar renda para poder exercer o seu direito de habitação.

Assim, manteve-se a validade dos contratos de arrendamento celebrados em data anterior à publicação daquele diploma legal, substituindo-se o Estado aos Senhorios relativamente aos imóveis que para si reverteram (cf. artigos 2 e 3.º do Decreto-Lei n.º 5/76).

Igualmente, os prédios de rendimento reverteram a favor do Estado, definindo o n.º 2 do artigo 6.º do referido diploma, como prédios de rendimento todos os edifícios que, sendo destinados à habitação ou a outros fins, designadamente comércio, indústria ou agricultura, não sejam ocupados pelos proprietários ou por usufrutuários.

Importa chamar a atenção para o direito legal de preferência inscrito no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, onde se prevê que “não podem ser vendidos, cedidos, permutados, doados, onerados ou

por qualquer forma alienados imóveis ou direitos sobre imóveis sem a prévia autorização do Estado, através do Ministro das Obras Públicas e Habitação, que gozará sempre de direito de preferência.

III.3.10. Legislação relativa à alienação de imóveis do Estado

A Política Nacional de Habitação dos anos 90 alterou o paradigma até então em voga, passando-se a permitir a aquisição total ou parcial dos imóveis do Estado pelos Inquilinos que os ocupavam.

Assim, o Decreto-Lei n.º 12/90, de 4 de Julho, veio estabelecer que a propriedade imobiliária resultante da nacionalização ou reversão por abandono está obrigatoriamente sujeita a registo na Conservatória do Registo Predial territorialmente competente, competindo aos órgãos ou instituições do Estado que os utilizem ou os tenham à sua guarda preparar o processo necessário ao seu registo.

Na sequência da publicação daquele diploma, foi criado um Gabinete Central de Registo de Imóveis, através do Diploma Ministerial n.º 105/90, de 5 de Dezembro, responsável por preparar e apresentar os processos de registo nas competentes conservatórias.

Igualmente, o Decreto-Lei n.º 12/94, de 28 de Abril, estabeleceu procedimentos administrativos simplificados para expurgar hipotecas incidentes sobre imóveis nacionalizados ou que reverteram para o Estado, registadas a favor de entidades ausentes do País ou entretanto extintas. Assim, previu-se que a Comissão Central de Avaliação e Alienação de Imóveis do Estado proceda à interpelação dos respetivos credores para reclamarem e receberem os seus créditos, no prazo legalmente fixado. Findo o prazo, sem que o credor tenha respondido ou tenha reclamado e recebido o seu crédito, é expurgada a hipoteca, devendo o respetivo pedido de cancelamento ser promovido na competente conservatória do registo predial, de modo a que o imóvel possa ser alienado ao nacional Moçambicano livre de quaisquer ónus ou encargos.

Porém, importa salientar que, apenas os inquilinos de nacionalidade moçambicana puderam exercer a opção de adquirir os imóveis em que eram inquilinos, ficando os estrangeiros que pagavam renda em imóveis nacionalizados pelo Estado impedidos de os adquirir (cf. Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro). Para esse efeito, são considerados também como estrangeiras as pessoas coletivas ou sociedades onde a maioria do capital ou dos sócios são estrangeiros, tal como previsto no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 5/75, de 5 de Fevereiro.

Os imóveis adquiridos por nacionais ao Estado não poderão ser, no futuro, alienados a estrangeiros, pessoas singulares e coletivas, tal como previsto no Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro, facto que é hoje publicitado no registo predial através de ónus de inalienabilidade a estrangeiros, embora sem disposição que o preveja no CRP.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

A proibição de venda de imóveis a cidadãos e empresas estrangeiros também se aplica aos imóveis em ruínas, inacabados ou em estado de degradação (cf. Diploma Ministerial n.º 97/92, de 8 de Julho), aos imóveis propriedade do Estado de construção precária (Lei n.º 7/92, de 6 de Maio e respetivo regulamento – Decreto n.º 26/97, de 12 de Agosto), aos imóveis propriedade do Estado de Praia ou de Campo (Decreto n.º 17/94, de 14 de Junho e respetivo regulamento – Diploma Ministerial n.º 142/94, de 30 de Novembro), bem como à alienação de imóveis propriedade do Estado destinados ao comércio, indústria e serviços (Decreto n.º 25/95, de 6 de Junho e Despacho Ministerial n.º 5/96, de 17 de Janeiro).

Ao abrigo destes diplomas, o inquilino poderia optar por pagar a pronto, em prestações ou em rendas amortização que poderão ir até 25 anos, pelo que apenas após pagamento integral do preço e da SISA os respetivos adquirentes poderão solicitar a passagem do título de adjudicação junto do Ministério das Finanças e promover, de seguida, o registo do imóvel a seu favor no registo predial.

Por fim, importa salientar que o Decreto n.º 26/95, de 6 de Junho, consente a cessão da posição contratual de locatário entre cidadãos nacionais a título oneroso sempre que o cessionário manifeste expressamente a vontade de futuramente adquirir o imóvel, ao abrigo da Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro. Tal mecanismo encontra-se regulamentado no Diploma Ministerial n.º 95/95, de 19 de Julho.

III.3.11. Lei do Inquilinato

A Lei do Inquilinato, aprovada pelo Decreto 43525, de 22 de Março, com a redação dada pelo Decreto-Lei 1/2013, regula o arrendamento de prédios urbanos e de prédios rústicos que não se destinem a fins produtivos.

O artigo 10.º da Lei do Inquilinato prevê que o contrato de arrendamento deva ser reduzido a escrito, designadamente, quando esteja sujeito a registo predial.

A análise aprofundada daquele diploma e dos demais entretanto publicados, como o Decreto n.º 129/73, de 26 de Março (Lei do Arrendamento para Habitação), a Lei n.º 8/79, de 3 de Julho (Lei do Arrendamento para a Habitação, Indústria, Comércio e Serviços), alterada pela Lei n.º 8/87, de 19 de Setembro e regulamentada pelo Diploma Ministerial n.º 71/80, de 30 de Julho, alterado pelos Diplomas Ministeriais n.º 41/92, de 25 de Março e 112/96, de 16 de Outubro, não cabe do âmbito do presente relatório.

III.3.12. Regulamento do Condomínio

Relatório Legal

Para além do regime da Propriedade Horizontal previsto e regulado nos artigos 1414.º e seguintes do CC, designadamente quanto à sua constituição e modificação, foi aprovado o RC, pelo Decreto n.º 17/2013, de 26 de Abril.

Quanto a este diploma, importa apenas salientar que, nos termos do artigo 5.º do RC, é admitida a junção de frações autónomas contíguas do mesmo prédio, desde que formalmente autorizada pela autarquia local competente, bem com a divisão de frações em novas frações autónomas, quando tal vise reconstituir a divisão anteriormente existente.

A junção e divisão de frações contíguas deve ser formalizada por escritura pública e tal facto levado a registo predial, bem como comunicado ao administrador de condomínio.

III.3.13. Regulamento do Direito Real de Habitação Periódica

O Decreto 39/2007, de 24 de Agosto, aprovou o RDRHP, que estabelece o regime jurídico aplicável à constituição, exercício, transmissão e extinção dos direitos de habitação periódica, bem com as normas e procedimentos para o licenciamento de empreendimentos turísticos e imobiliários em regime de habitação periódica. As modalidades de direitos de habitação periódica para efeitos deste regulamento são o direito real de habitação periódica, o direito de habitação turística e o direito real de habitação fracionada.

Para efeitos do presente relatório importa salientar os seguintes aspetos, quanto ao direito real de habitação periódica:

- a) Só pode ser objeto de direito real de habitação periódica o edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário objeto de uma única descrição no registo predial;
- b) O direito real de habitação periódica é constituído por escritura pública, estando o título de constituição sujeito a inscrição no registo predial (cf. Artigos 15.º e 17.º do RDRHP);
- c) Todos os empreendimentos turísticos ou imobiliários explorados em regime de direito de habitação periódica estão sujeitos a registo obrigatório junto do órgão que tutela o sector do turismo (cf. Artigo 10.º do RDRHP);
- d) O direito real de habitação periódica tem a duração que for estabelecida pelo proprietário do empreendimento, não podendo contudo ser superior a cinquenta anos, a contar da data da autorização do DUAT ou da licença especial (cf. Artigo 15.º do RDRHP);
- e) Relativamente a cada direito real de habitação periódica é emitido pela competente Conservatória do Registo Predial um certificado de registo predial, nos termos do modelo aprovado por diploma conjunto dos ministros do Turismo e da Justiça, que titula o direito e legitima a transmissão ou oneração deste.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

f) O certificado de registo predial só pode ser emitido a favor do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica e depois de efetuado o registo definitivo do título de constituição do direito real de habitação periódica (cf. Artigo 18.º do RDRHP).

Nos termos do Decreto 39/2007, de 24 de Agosto, é ainda permitida a constituição de direitos reais de habitação fracionada ou sobre imóveis para fins residenciais integrados em empreendimentos turísticos ou empreendimentos imobiliários localizados em zonas de interesse turístico, mediante escritura pública de compra e venda ou em regime societário, através de participação social na qual se integrem direitos de turismo (cf. Artigos 49.º e 50.º do RDRHP). Nestes casos, aplicam-se, com as necessárias adaptações, as disposições relativas ao registo predial, ao certificado de registo predial e ao regime de constituição, transmissão e oneração previstas nos artigos 16 a 22.º do RDRHP para o direito real de habitação periódica.

III.3.14. Código de Processo Civil e Regime Jurídico da Insolvência e da Recuperação de Empresários Comerciais

Importa ainda, de forma breve, fazer referência ao CPC, aprovado pelo Decreto-Lei 44.129, de 1 de Janeiro de 1963, com a redação dada pelos Decretos-Lei n.ºs 1/2005, de 27 de Dezembro, 1/2009, bem como ao Regime Jurídico da Insolvência, enquanto originadores de factos sujeitos a registo predial.

Desde logo, em matéria de procedimentos cautelares, designadamente, para restituição provisória de posse (cf. Artigo 393.º e seguintes do CPC), arresto (cf. Artigos 402.º e seguintes do CPC) e arrolamento, por justo receio de dissipação de bens imóveis (cf. Artigos 421.º e seguintes do CPC).

Igualmente, em sede de processo executivo, importa referir a penhora de bens imóveis e o modo como o pagamento da dívida por ser feito, em dinheiro, adjudicação dos bens penhorados ou pelo produto da respetiva venda, por via judicial ou extrajudicial, matérias reguladas nos artigos 801.º e seguintes do CPC. Concluída a venda do imóvel e pago o preço e liquidada a SISA são mandados cancelar os registos dos direitos reais que caducam, incluindo as hipotecas, nos termos do n.º 2 do artigo 824.º do CC (cf. artigo 907.º do CPC).

O CPC regula ainda o processamento das ações possessórias de prevenção, de manutenção e de restituição (cf. Artigo 1033 e seguintes do CPC), os embargos de terceiro, nas situações em que a penhora, o arresto, o arrolamento, a posse judicial, ou qualquer outra diligência ordenada judicialmente, que não seja apreensão de bens em processo de falência ou de insolvência, ofenda a posse de terceiro (cf. Artigo 1037.º do CPC).

Nos artigos 1052.º e seguintes regula-se o processo das denominadas ações de arbitramento, designadamente quanto a ações de prevenção contra o dano, expropriação por utilidade particular, cessação ou mudança de

Relatório Legal

servidão, demarcação, divisão de coisa comum e em, geral, todas aquelas em que se pretenda a realização de um arbitramento.

Outra matéria importante regulada no CPC, diz respeito à reforma de títulos, autos e livros destruídos e como tal se processa em termos processuais (cf. Artigo 1069.º e seguintes do CPC). Nesta matéria, importa realçar o previsto no artigo 1082.º do CPC, quanto à reforma de livros das conservatórias, em articulação com o regime previsto no CRP. Assim, havendo reclamações sobre a reforma de livros das conservatórias, recebido o processo remetido pelo conservador, são notificados os reclamantes e quaisquer outras pessoas interessadas para, dentro de dez dias, dizerem o que se lhes oferecer e apresentarem ou requererem quaisquer provas. Efetuadas as diligências necessárias e ouvido o Ministério Público, são as reclamações decididas, enviando a secretaria à conservatória a certidão de teor da decisão final, logo que esta transite em julgado.

Outras matérias com impacto ao nível da transmissão da propriedade prendem-se com as ações de justificação da ausência e da qualidade de herdeiro (cf. Artigo 1103 e seguintes do CPC), a liquidação de patrimónios de sociedades comerciais ou civis em benefício dos sócios (cf. Artigo 1122 e seguintes do CPC), bem como as ações de inventário e de partilha (cf. Artigo 1326.º e seguintes do CPC).

Acabámos de indicar, de forma resumida, algumas das providências cautelares ou conservatórias e ações judiciais com impacto no registo predial, designadamente pelo facto de que as respetivas decisões constituírem títulos bastantes para promover atos de registo predial e, assim, publicitar a situação dos imóveis junto de terceiros.

Importa, a este propósito mencionar o artigo 136.º Regime Jurídico da Insolvência e da Recuperação de Empresários Comerciais, em matéria de formas de alienação de bens no âmbito de processo de insolvência, que prevê que as transmissões de bens dependem de registo, constituindo título aquisitivo o respetivo mandado judicial.

III.3.15. Património Cultural

A Lei de Proteção do Património Cultural, aprovada pela Lei n.º 10/88, de 22 de Dezembro, prevê no artigo 11.º, que a alienação de um bem classificado deverá ser previamente notificado ao Ministério da Cultura, gozando o Estado de direito de preferência em caso de venda.

De entre os bens classificados, constam todos os prédios e edificações erguidos em data anterior ao ano de 1920.

A propriedade de bens classificados é transmissível por herança ou legado devendo-se comunicar o facto ao Ministério da Cultura. Qualquer transferência de propriedade ou posse carece de autorização prévia.

III.3.16. Decreto Presidencial n.º 8/2015, de 13 de Março

O Decreto Presidencial n.º 8/2015, de 13 de Março define as atribuições e competências do Ministério da Justiça. Com interesse para o presente relatório, destacam-se, na área dos registos e notariado, as competências de dirigir, ampliar e coordenar toda a atividade de registos e notariado e assegurar a legalidade e registo dos factos, atos e contratos (cf. alínea h) do artigo 3.º).

III.3.17. Regulamento Interno da DNRN

A DNRN foi criada através da Resolução n.º 23/2012, de 28 de Dezembro da Comissão Interministerial da Função Pública, tendo o Diploma Ministerial n.º 154/2013, de 27 de Setembro, aprovado o respetivo regulamento interno.

A DNRN é dirigida por um(a) Diretor(a) Nacional, coadjuvado(a) por dois Diretores Nacionais Adjuntos. Entre outras, a DNRN tem como funções organizar, coordenar e controlar as atividades da área dos registos e notariado (cf. alínea a) do artigo 2.º). Com relevância para o presente relatório, a estrutura central da DNRN tem o Departamento de Registos e Notariado e o DTIC, e a nível local as conservatórias e os cartórios notariais (cf. alíneas c) e e) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 3.º).

Ao Departamento dos Registos e Notariado compete assessorar juridicamente, nestas matérias, a DNRN, elaborar estudos, emitir pareceres sobre recursos hierárquicos e analisar e emitir pareceres sobre os processos de justificação administrativa (cf. artigo 8.º).

São funções do DTIC, nomeadamente, a monitorização, atualização e manutenção dos softwares dos sistemas informáticos existentes, a salvaguarda da informação na base de cópia de segurança (backup), a manutenção dos recursos informáticos alocados à DNRN e a elaboração de planos de informatização dos serviços de registo e notariado (cf. artigo 10.º).

III.3.18. Legislação relativa a carreiras e classificação das conservatórias de Registo e Cartórios notariais

A Resolução n.º 8/2013, de 13 de Agosto, aprovou o novo regime de carreiras da área dos registos e notariado.

No Anexo I da Resolução n.º 8/2013 encontra-se descrito o conteúdo de trabalho dos Diretores de Conservatória de 1.ª, 2.ª e 3.ª Classe e dos Diretores de Cartório Notarial de 1.ª, 2.ª e 3.ª.

O Diploma Ministerial n.º 114/2004, de 30 de Junho, definiu a classificação de todas as conservatórias de registo e dos cartórios notariais de Moçambique, em 1.ª, 2.ª e 3.ª Classe.

Relatório Legal

Nos termos do Diploma Ministerial n.º 114/2004, de 30 de Junho, a única conservatória com competência especializada na área do registo de prédios situa-se em Maputo (1.ª Classe).

Na província de Maputo, sem competência especializada, existem ainda as Conservatórias dos Registos e Notariado da Matola (1.ª Classe), Boane (2.ª Classe) e da Manhiça (2.ª Classe), na província de Gaza, a Conservatória dos Registos de Xai-Xai (1.ª Classe), as Conservatórias dos Registos e Notariado de Chókwe e de Chibuto (ambas de 1.ª Classe), de Manjacaze e do Bilene (2.ª Classe), na província de Inhambane, as Conservatórias dos Registos e Notariado de Inhambane e Maxixe (1.ª Classe), de Vilanculos (2.ª Classe) e da Massinga (3.ª Classe), na província da Sofala, a Conservatória dos Registos e Notariado da Beira (1.ª Classe) e a Conservatória dos Registos de Dondo (2.ª Classe), na província de Manica a Conservatória dos Registos de Manica (1.ª Classe), na província de Tete, a Conservatória dos Registos de Tete (1.ª Classe), e as Conservatórias dos Registos e Notariado de Angónia e de Moatize (3.ª Classe), na província da Zambézia, a Conservatória de Registos de Quelimane (1.ª Classe) e as Conservatórias dos Registos e Notariado de Mocuba e de Gurué (2.ª Classe), na província de Nampula, a Conservatória dos Registos da Cidade de Nampula (1.ª Classe) e as Conservatórias dos Registos e Notariado de Nacala-Porto, de Angoche, Malema, e de Monopo (todas de 2.ª Classe), as Conservatórias dos Registos e Notariado da Ilha de Moçambique, de Nacala-a-Velha e de Momba (ambas de 3.ª Classe), na província do Niassa, a Conservatória dos Registos e Notariado de Lichinga (1.ª Classe) e na província de Cabo Delgado, as Conservatórias dos Registos e Notariado de Pemba (1.ª Classe) e de Montepuez (2.ª Classe).

Para além dos cartórios notariais que funcionam, em conjunto com os serviços de registo acima indicados, na cidade de Maputo existem 4 (quatro) cartórios notariais (1.ª Classe), em Gaza o Cartório Notarial de Xai-Xai (1.ª Classe), na província de Sofala dois Cartórios Notariais na Beira (1.ª Classe), na província da Zambézia o Cartório Notarial de Quilimane (1.ª Classe), na província de Nampula o Cartório Notarial de Nampula (1.ª Classe), e na província de Niassa, um Cartório Notarial que funciona com os serviço de registo civil em Cuamba (2.ª Classe).

O Anexo II da Resolução n.º 8/2013 encontram-se indicados os qualificadores profissionais de carreiras específicas da área dos registos e notariado, como Conservador e Notário Superior, Conservador e Notário Técnico, Assistente de Conservador e Notário e Auxiliar Técnico de Conservador e Notário, com o respetivo enquadramento no Grupo Salarial.

Finalmente, no Anexo III, definiram-se os critérios de enquadramento e progressão nas novas carreiras, criadas por efeitos da referida Resolução, destacando-se, entre estas, a de Técnico Superior dos Registos e Notariado N1, Técnico Médio dos Registos e Notariado e Assistente Técnico dos Registos e Notariado.

III.3.19. Aviso do Banco de Moçambique n.º 3/GMB/2015, de 13 de Abril

Importa salientar que, recentemente, o Banco de Moçambique, ao abrigo do disposto no artigo 10.º do Regulamento da Lei das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, publicou o Aviso n.º 3/GMB/2015, de 13 de Abril, relativo ao regime de acesso e exercício de atividade de agentes bancários, prevendo, na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º deste Aviso, que os serviços de registo e notariado podem ser contratados como agentes bancários por instituições de créditos registadas na República de Moçambique.

Este aviso estabelece as regras relativas de acesso e de prestação de serviços financeiros pelos agentes bancários, de modo a disponibilizar um maior número de serviços financeiros às populações, em especial nas zonas rurais.

III.4. Diplomas legais com impacto ao nível dos custos de contexto das operações imobiliárias

III.4.1. Anexo ao Regulamento da Lei de Terras

1) Taxas e custos para a obtenção de um DUAT⁴

Ato	Montante
Esboço	200,00 MT
Custos	600,00 MT
Levantamento e consulta à comunidade	<p>Valor apurado de acordo com as seguintes fórmulas: Levantamento = Técnico x dias + (5.000,00 MT x Km) Consulta = Técnico x dias + (5.000,00 MT x Km)</p> <p>Em que: a) Técnico: - Superior: 600 MT - Médio: 487,50 MT - Básico: 397,50 MT</p> <p>b) Km – corresponde à distância entre a sede e a terra pedida, ao valor de 5,00 MT /por Km</p>

2) Taxas de pedido

Facto	Meticais
Autorização provisória	1.500,00 MT
Autorização definitiva	750,00 MT (1/2 do valor da taxa de autorização provisória)

⁴De acordo com o Relatório do quadro legal para o reconhecimento e a obtenção de direitos de terra em áreas rurais, páginas 45 e seg., desenvolvido pela Sal & Caldeira Advogados para a USAID, Agosto de 2012.

3) Taxa anual

O montante da taxa anual é calculado conforme a localização da terra, o seu tamanho e o seu uso, de acordo com a seguinte fórmula:

A fórmula para o cálculo da taxa anual é a seguinte: $TB \times IL \times A \times ID \times IN \times IF \times IZ$

Em que:

TB – Taxa Base para a atividade dominante

IL – Índice de Localização

A – Área do Terreno em Hectares

ID – Índice de Dimensão

IN – Índice da Nacionalidade

IF – Índice de finalidade

IZ – Índice de Zona

Taxa anual geral	75,00 MT/ha
------------------	-------------

4) Taxa anual para atividades específicas

Atividade	Montante
Criação de gado bovino, repovoamento da fauna bravia (criação de animais selvagens), culturas permanentes	5,00 MT/ha
Repovoamento da fauna bravia	5,00 MT/ha
Culturas permanentes	5,00 MT/ha
Agricultura	37,5 MT/ha
Turismo, habitação de veraneio (casas de férias) e comércio na faixa com a extensão de 3 Km confrontante com a zona de domínio público da orla marítima	500 MT/ha

5) Índices de ajustamento das Taxas anuais de DUAT

Província de Maputo:	2,0 ⁵
Terrenos confrontantes com zonas de proteção parcial	1,5
Terrenos confrontantes com as zonas prioritárias de desenvolvimento	0,5 ⁶

⁵As taxas para a Província de Maputo não se aplicam à criação de gado.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Restantes zonas	1,0
Dimensão até 100 hectares ⁷	1,0
De 101 hectares a 1.000 hectares ³	1,5
Superior a 1.000 hectares ³	2,0
Finalidade do Uso: Associações com fins de beneficência	0,5
Pessoa singular de nacionalidade moçambicana	0,8

A taxa relativa à autorização provisória é devida no início do processo, devendo a taxa definitiva ser liquidada no prazo de 3 meses após a notificação ao requerente da respetiva emissão.

As taxas anuais são devidas a partir da notificação ao requerente da emissão da autorização provisória e são pagas nos primeiros 3 meses do ano ou em duas prestações, a primeira até final de Março e a segunda até final de Junho (cf. Artigo 42 do Regulamento da Lei de Terras).

O titular do DUAT que, por motivos que lhe não sejam imputáveis, não puder cumprir com as condições do plano de exploração, pode requerer à entidade concedente a isenção do pagamento da taxa anual até um período máximo de 3 anos (cf. artigo 44.º do Regulamento da Lei de Terras).

III.4.2. Tabelas emolumentares dos Registos e Notariado

O Diploma Ministerial n.º 17/98, de 4 de Março, na redação dada pelo Diploma Ministerial n.º 150/2001, de 3 de Outubro, atualizou as tabelas de emolumentos e as taxas de reembolso dos atos praticados nos serviços de registo e notariado.

Tabela de emolumentos do registo predial:⁸

Artigo	Ato	Valor
1.º	Por cada apresentação no Diário	50,00 MT
2.º	Por cada descrição	100,00 MT
3.º/ 1	Por cada inscrição (ex. aquisição)	200,00 MT
3.º/ 2	Caso a inscrição seja de valor determinado e superior a 5 milhões de MT, acresce sobre o total do valor. ⁹ ¹⁰ ¹¹	Até 5 milhões de MT ¹² – 4 por mil Acima de 5 milhões de MT – 0,1 por mil

⁶As áreas de desenvolvimento prioritário são no Vale do Zambeze (Província de Tete, Distritos de Morrumbala, Mopeia, Chinde, Milange, Mocuba, Maganja de Costa, Nicoadala, Inhassunge e Quelimane, na Província da Zambézia, Distritos de Gorongosa, Maringué, Chemba, Caia, Marromeu, Cheringoma e Muanza, na Província de Sofala, Distritos de Bárue, Guro, Tambara e Macossa na Província de Manica).

⁷O fator do tamanho não se aplica à criação de gado, à criação de animais bravios e às culturas permanentes (açúcar, citrinos, etc.).

⁸A tabela não admite interpretação extensiva, pelo que, em caso de dúvida, cobrar-se-á sempre o emolumento de menor valor (cf. artigo 22.º da Tabela de Registo Predial).

⁹Este emolumento não é devido pelas inscrições de transmissão intermédia desde o último proprietário inscrito até àquele que se apresente a requerer o registo (cf. n.º 3 do artigo 3.º da Tabela de Registo Predial).

¹⁰Para efeitos da tabela, o valor do facto inscrito será o valor fiscal, independentemente de serem ou não devidos direitos à Fazenda Nacional, ou o que as partes lhe atribuírem, se superior àquele. Se não tiver valor fiscal e as partes não lhe atribuírem valor, será obtido segundo as regras gerais da lei processual e, se não for possível fixá-lo, considerar-se-á indeterminado.

O ónus de redução eventual de doações, quando sujeitas a colação, será considerado de valor indeterminado.

Na hipoteca relativa a crédito que vença juros serão considerados para a determinação do valor do direito hipotecário os juros de 3 anos.

Relatório Legal

3.º/4	Por cada inscrição de alteração do título constitutivo de propriedade horizontal de valor indeterminado.	400,00 MT
-------	--	-----------

Artigo	Ato	Valor
4.º	Por cada averbamento às descrições de algum facto que altere e aumente o valor anteriormente registado	Serão devidos os emolumentos previstos no artigo 3.º reduzidos a metade. No entanto o emolumento variável será calculado sobre a diferença entre o antigo e o novo valor, considerando-se inexistente o valor de qualquer edifício demolido.
5.º	Por cada averbamento de cancelamento de penhora, arresto, penhor, arrolamento ou afetação de créditos hipotecários ou garantidos por consignação de rendimentos e pelos de cessão ou transmissão de direitos inscritos	Serão devidos os emolumentos previstos no artigo 3.º reduzidos a metade. Nos cancelamentos parciais referentes a parte do valor da inscrição ou, simultaneamente, a parte desse valor de bens, o emolumento variável previsto no n.º 2 do artigo 3.º, será calculado considerando-se como valor de inscrição o valor cancelado. ¹³
6.º	Por cada averbamento de simples menção ou atualização de artigos matriciais	50,00 MT
7.º/1	Outros averbamentos	50,00 MT
7.º/ 2	Averbamento de conversão de uma inscrição provisória (ex. conversão em definitivo de hipoteca)	Caso o valor do facto averbado seja superior àquele que serviu de base para a determinação do emolumento pela inscrição acrescerá o emolumento variável previsto no n.º 2 do artigo 3.º sobre a diferença entre os dois valores. ¹⁴
8.º/ 1	Sem prejuízo do emolumento já pago pela apresentação (50,00 MT), em caso de desistência ou recusa do facto de registo requerido, bem como pelo levantamento	50,00 MT

O valor da penhora, arresto ou arrolamento será o da importância líquida que se destina a assegurar ou o dos bens a acautelar.

O Valor do usufruto é o declarado ou o de 10 vezes o rendimento coletável do prédio, se o tiver e for superior ao declarado. O valor da propriedade onerada com o usufruto é o da propriedade plena.

Na alteração da propriedade horizontal, quando dela resulte aumento do valor do prédio, o valor a considerar será a diferença entre o antigo e o novo. Em qualquer outro caso a inscrição de alteração será considerada de valor indeterminado (cf. Artigo 17.º da Tabela de Emolumentos de Registo Predial).

11 Recaindo o registo sobre prédios situados na área de mais de uma conservatória e não se designando a parte do valor do ato, que corresponde a cada prédio será o valor total dividido igualmente por eles de modo a que cada Conservatória liquide o emolumento variável na proporção de número de prédios que lhe pertencer (cf. Artigo 18.º da Tabela de Emolumentos de Registo Predial).

¹²O valor do ato representado em moeda estrangeira será calculado pelo câmbio da véspera do dia da apresentação (cf. Artigo 19 da Tabela de Emolumentos de Registo Predial).

¹³Se o cancelamento parcial respeitar apenas a bens, não será devido emolumento variável, mas cobrar-se-á por inteiro o emolumento previsto no n.º 1 do artigo 3.º, no valor de 200,00 MT.

¹⁴Exemplo, no momento da inscrição provisória de hipoteca o valor garantido era de 5 milhões de MT e agora, no momento do averbamento para converter em definitivo essa inscrição, o valor é de 7 milhões de MT.

¹⁵No caso de simples pedido de certidão cobrar-se-á apenas a apresentação elevada ao dobro (cf. n.º 2 do artigo 8.º).

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

	dos títulos após feita a apresentação. ¹⁵	
9.º	Pela busca de cada prédio, sem que o utente indique o número da descrição do prédio.	10,00 MT ¹⁶
10.º	Por cada certificado	50,00 MT
11.º/1	Por cada certidão ou fotocópia para fins de alienação	50,00 MT
11/2	Por cada certidão ou fotocópia para quaisquer outros fins	25,00 MT
11/3	Se a certidão ou fotocópia ocupar mais de 1 página, por cada página ou parte de página a mais acrescem	5,00 MT
12	Por cada nota de registo	10,00 MT

Artigo	Ato	Valor
13	Pela redação antecipada de cada minuta avulsa para fins de passagem de certidão comprovativa de que o registo requerido está em condições de ser realizado	10,00 MT
14.º	Por cada informação dada por escrito	a) Em relação a um prédio: 10,00 MT b) Por cada prédio a mais: 5,00 MT c) Não sendo relativa a prédios: 5,00 MT
15.º	Por cada endosso em título de propriedade	100,00 MT
16.º	Pela verificação de títulos de propriedade, além dos emolumentos fixados na tabela para a respetiva apresentação, averbamentos e notas de registo a que houver lugar.	5,00 MT ¹⁷
23.º/1 ¹⁸	Pelo requerimento para realização do ato de qualquer ato de registo	50,00 MT Acresce 20,00 MT por cada ato de registo além do primeiro
23.º/1	Pelo requerimento que se destine a outras repartições	50,00 MT
23º/2	Pelo estudo e organização do processo pré-registral	100,00 MT
23/2	Se o estudo exceder a simples apreciação da viabilidade do pedido, em face dos documentos apresentados e dos registos anteriores, acresce	- Pelo requerimento até 2 atos de registo - 200,00 MT Pelo requerimento de 3 ou mais atos de registo - 500,00 MT

Tabela de emolumentos dos atos notariais¹⁹

¹⁶Quando simultaneamente forem requeridos pelo mesmo requerente vários atos de registo referentes ao mesmo prédio a busca só será contada em relação ao primeiro ato.

¹⁷Quando simultaneamente forem requeridos pelo mesmo requerente vários atos de registo referentes ao mesmo prédio a busca só será contada em relação ao primeiro ato.

¹⁸Os emolumentos deste artigo têm natureza pessoal.

¹⁹Cingiremos a nossa análise aos atos que titulem atos de registo predial

Relatório Legal

Artigo	Ato	Valor
5	Por cada escritura de um só ato, de habilitação, de justificação ou de qualquer outra espécie	50,00 MT ²⁰²¹
6	Se o ato que constitui objeto da escritura for de valor determinado ²² , aos emolumentos anteriores acrescem sobre o total de valor ²³²⁴	Até 5 milhões de MT – 4 por mil Acima de 5 milhões de MT – 0,1 por mil ²⁵²⁶
Artigo	Ato	Valor
18/1	Por cada certidão pública-forma, fotocópia ou certificado	30,00 MT ²⁷
21	Pela celebração de qualquer ato dentro do horário de funcionamento dos cartórios, mas fora das instalações do cartório, acrescem aos emolumentos devidos pelo ato	250,00 ²⁸²⁹³⁰
22	Pela celebração de qualquer ato fora do horário de funcionamento dos cartórios, acrescem aos emolumentos devidos pelo ato	150,00 ³¹³²³³

²⁰A este emolumento acresce por cada página ou parte de página, 5,00 MT. Não são consideradas páginas as que apenas contenham assinaturas e as menções legais posteriores a estas.

²¹Este emolumento é reduzido para metade nas escrituras de justificação para efeitos de registo predial, quando referentes a prédios cujo valor não exceda 200,00 MT (cf. Artigo 25 n.º 1 da Tabela de Emolumentos de Atos Notariais).

²²São, designadamente, considerados de valor indeterminado, as escrituras de habilitação, de repúdio de herança ou de legado e de alteração de título constitutivo de propriedade horizontal que apenas diga respeito ao destino das frações ou à fração do seu valor relativo (cf. Artigo 2.º da Tabela de Emolumentos dos Atos Notariais).

²³O valor dos atos notariais é, em geral, o dos bens que constituem o seu objeto.

Em especial, nas i) permutas, será o valor da soma dos bens permutados, na ii) dação em cumprimento, o das dívidas pagas ou o dos bens dados em cumprimento, se for superior àquele, nos de iii) garantia o valor do capital mutuado, iv) nos de alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, que envolva a criação ou alteração da composição de frações autónomas, o das correspondentes frações, nos de v) simples retificação que envolva aumento do valor retificado, o da diferença entre o primitivo valor e o novo, na vi) liquidação ou partilha de bens sociais, ainda que feita em simultâneo com a dissolução, o dos bens do ativo liquidado ou partilhado ou o do capital, se for superior. (cf. Artigo 1.º da Tabela de Emolumentos dos Atos Notariais).

²⁴O valor dos bens será para cada verba, o que as partes lhe atribuírem ou, se superior, o que lhe corresponder em resultado da aplicação das seguintes regras: i) Quanto a bens imóveis, o seu valor fiscal, independentemente de ser ou não devidos direitos à Fazenda Nacional; ii) Quanto à cessão de créditos, o valor nominal do crédito cedido; iii) Quanto a bens ou atos cujo valor seja fixado em moeda estrangeira, o que lhe corresponder em moeda moçambicana, segundo o último câmbio oficial publicado.

²⁵Nas escrituras de divisão de coisa comum, de partilha de bens doados, realizada em vida do doador e de partilha de herança este emolumento sofre um agravamento de 50% (cf. Artigo 24.º da Tabela de Emolumentos de Atos Notariais).

²⁶Este emolumento é reduzido para metade nas escrituras de justificação para efeitos de registo predial, quando referentes a prédios cujo valor não exceda 200,00 MT, bem como nas escrituras de quitação de dívidas provenientes de empréstimo ou depósito, distrate ou revogação de atos notariais (cf. Artigo 25 n.ºs 1 e 2 da Tabela de Emolumentos de Atos Notariais).

²⁷A este emolumento acresce por cada página, 5,00 MT.

²⁸A este emolumento acrescem as despesas de transporte, quando a elas houver lugar

²⁹Este emolumento é contado por inteiro quanto ao primeiro ato praticado e por metade quanto aos demais, se o encargo de pagamento competir ao mesmo interessado.

³⁰Este emolumento é reduzido em metade se algum dos outorgantes estiver sob prisão ou internado em estabelecimento hospital (cf. n.º 3 artigo 25.º da Tabela de Emolumentos de Atos Notariais).

³¹A este emolumento podem acrescer os emolumentos devidos pela celebração fora das instalações dos cartórios.

³²Se o ato for celebrado antes das 7 h e depois das 18 h ou em dia que o Cartório esteja encerrado este emolumento é elevado para o dobro.

³³Os emolumentos fixados na tabela são ainda pagos em dobro quando forem realizados fora das horas regulamentares e em sábados, domingos e feriados (cf. Artigo 26 da Tabela de Emolumentos de Atos Notariais).

Artigo	Ato	Valor
27	Quando a escritura contiver mais do que um ato ³⁴	- Por cada um dos atos cumulados é devido por inteiro o mais elevado e por metade quanto a cada um dos restantes - Se o emolumento fixo correspondente a cada um dos atos for o mesmo, cobrar-se-á por inteiro em relação ao primeiro e por metade em relação a cada um dos restantes - Quando se cumularem atos de valor determinado, o emolumento variável (cf. artigo 6.º da Tabela de Emolumentos de Atos Notariais) é devido por cada ato.
23	Pelos atos requisitados, que não cheguem a realizar-se ou não sejam concluídos por motivos exclusivamente imputáveis às partes são devidos os seguintes emolumentos	a) Se o notário tiver apenas redigido a minuta, metade dos emolumentos que seriam devidos pelo ato; b) Se o ato chegou a ser lavrado na sua parte substancial, todos os emolumentos que seriam devidos; c) Se a parte substancial do ato não for integralmente escrita mas já contém os elementos necessários para determinar a sua natureza e o valor, metade dos valores correspondentes; d) Se o ato for interrompido, sem que se tenham verificado as circunstâncias previstas na alínea anterior, cobrar-se-á a taxa fixa de 10,00 MT tratando-se de ato lavrado em livro de notas; e) Se no caso anterior, o notário tiver elaborado a minuta para o ato, apenas será cobrado o emolumento que seria devido pelo ato; f) Se a requisição for para ato de serviço externo e o notário saiu do cartório, além dos emolumentos devidos nos termos das alíneas anteriores, será devido o valor de 250,00, acrescido das despesas de transporte.

Por último, quanto aos emolumentos pessoais previstos nas tabelas de emolumentos do registo e notariado, designadamente os provenientes da prática de atos fora das repartições ou fora das horas regulamentares, pertencem aos funcionários que efetivamente intervierem no ato.

Quando provenientes do estudo de documentos, da redação de requerimentos e minutas, tais emolumentos pessoais são divididos por todos os funcionários da repartição na proporção dos respetivos vencimentos. No

³⁴Entende-se que há pluralidade de atos, se a denominação correspondente a cada um dos negócios jurídicos acumulados for diferente ou se os respetivos sujeitos ativos e passivos não forem os mesmos.

Não são considerados novos atos, os atos de garantia entre os mesmos sujeitos.

Contar-se-á como um só ato, a venda e a cessão onerosa entre os mesmos sujeitos e as diversas garantias prestadas por terceiros e obrigações assumidas no mesmo título e entre os mesmos sujeitos.

Consideram-se atos entre sujeitos diversos, as habilitações respeitantes a heranças diferentes e as partilhas de herança diferentes, salvo se os seus autores forem marido e mulher (cf. Artigo 28.º da Tabela de Emolumentos de Atos Notariais).

entanto, saliente-se que os funcionários não podem auferir mensalmente a título de emolumentos pessoais um valor superior a mais de metade do seu vencimento mensal, revertendo o remanescente para a DNRN (cf.. artigo 3.º do Diploma Ministerial n.º 17/98, de 4 de Março).

III.4.3. Código Tributário Autárquico

Através do Decreto n.º 63/2008, de 30 de Dezembro, foi aprovado o CTA que estabelece o regime do IPA (cf. Artigos 35 e seguintes) e do SISA (cf. Artigos 94 e seguintes).

III.4.3.1. Imposto Predial Autárquico

O IPA incide sobre o valor patrimonial dos prédios urbanos situados no território da respetiva autarquia.

Considera-se prédio urbano, qualquer edifício incorporado no solo com os terrenos que lhes sirvam de logradouro ou os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, quando estiverem assentes no mesmo local por um período superior a seis meses

Em termos de incidência subjetiva, o IPA incide sobre os titulares do direito de propriedade a 31 de Dezembro do ano anterior a que o mesmo respeita, presumindo-se como tais as pessoas em nome de quem os mesmos se encontrem inscritos na matriz predial ou que deles tenham posse a qualquer título naquela data. Nos casos de compropriedade ou de mais de um possuidor direto ou indireto, o imposto é devido por qualquer um deles sem prejuízo de direito de regresso, sendo os sucessores responsáveis pelo pagamento do imposto nos casos de herança indivisa (cf. Artigo 36.º do CTA).

Para efeitos de avaliação e graduação das taxas do imposto, os prédios sujeitos ao IPA classificam-se em habitacionais, comerciais, industriais ou para o exercício de atividades profissionais independentes, bem como os destinados a outros fins, de acordo com o respetivo licenciamento ou, na falta de licença, que tenham como destino normal a correspondente finalidade ou atividade (cf. Artigo 37.º do CTA).

Assim, o IPA aplica-se aos prédios urbanos, sendo devido pelos seus proprietários a partir do ano:

- a) De conclusão das obras de edificação, se ocorrer até 30 de Junho;
- b) De conclusão de melhoramentos dos edifícios ou de outras alterações que tenham determinado a variação do valor tributário do prédio, ou da respetiva classificação, quando qualquer destes factos tenha ocorrido até 30 de Junho;
- c) Seguinte à verificação dos factos descritos nas alíneas anteriores, quando estes se tenham verificado posteriormente a 30 de Junho;
- d) Seguinte ao termo da situação de isenção, quando seja o caso.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Para efeitos de determinação do valor coletável, prevê o artigo 43.º do CTA, que a base de tributação dos prédios urbanos sujeitos a IPA é o respetivo valor patrimonial, que, em regra, consta das matrizes prediais e, na sua falta, o valor declarado pelo proprietário, a não ser que se afaste do preço normal do mercado. Para determinação do preço normal de mercado, os órgãos competentes da Autarquia devem promover ações de comprovação e fiscalização, considerando as operações realizadas entre compradores e vendedores independentes, dos prédios com características semelhantes, tais como antiguidade, dimensão e localização. A este propósito, importa referir que o Decreto-Lei n.º 61/2010, de 27 de Dezembro, fixa os mecanismos de determinação e correção dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos, os quais devem ser periodicamente reavaliados pelo Conselho da respetiva Autarquia Local.

Taxas do IPA:

Finalidade do prédio ³⁵	Taxa de imposto incidente sobre o valor patrimonial
Habitação	0,4%
Outros fins	0,7%

O IPA é anualmente liquidado, pelo respetivo Conselho Municipal ou de Povoação, com base nos valores, constantes das matrizes prediais em 31 de Dezembro do ano a que a mesma respeita, devendo, em regra ser pago em duas prestações iguais, com vencimento em Janeiro e Junho, devendo as coletas até 400,00MT ser pagas de uma só vez, no mês de Janeiro.

Refira-se que, nos termos do artigo 40.º do CTA, os prédios urbanos construídos de novo, na parte destinada à habitação, ficam isentos por um período de 5 anos a contar da data da licença de habitação, competindo ao Presidente do Conselho Municipal ou de Povoação, conceder tal isenção.

III.4.3.2. Imposto Autárquico de SISA

O SISA incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre os prédios urbanos situados em território nacional, destacando-se de entre os factos geradores de imposto, taxativamente previstos no artigo 94.º do CTA, a compra e venda, a dação em cumprimento, a arrematação, a adjudicação por acordo ou decisão judicial, a constituição de usufruto, uso ou

³⁵Nos casos em que o imóvel esteja destinado a mais de que um fim, o imposto é calculado na base daquele que tenha a taxa mais gravosa.

Relatório Legal

habitação, bem como a outorga de procuração e o substabelecimento de procuração, que confira poderes sobre um prédio urbano, em que por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração.

Por outro lado, são sujeitos passivos do SISA, as pessoas, singulares ou coletivas, a quem se transmitem os direitos sobre prédios, sem prejuízo das demais situações elencada no artigo 96.º do CTA.

Para efeitos do disposto no artigo 99.º do CTA, constitui valor tributável para efeitos do Imposto Autárquico da Sisa o montante declarado da transmissão ou do valor patrimonial do prédio urbano, consoante o valor mais elevado, a não ser que este se afaste do preço normal de mercado.

Na determinação do preço normal de mercado, deve o Presidente do Conselho Municipal ou de Povoação da situação dos prédios urbanos promover as ações de comprovação e fiscalização, considerando as operações realizadas entre compradores e vendedores independentes, de prédios com características semelhantes, tais como antiguidade, dimensões e localização.

Porém, o artigo 100.º do CTA contém regras especiais quanto à determinação do valor tributável, destacando-se, as seguintes:

- a) Quando qualquer dos comproprietários ou quinhoeiros alienar o seu direito, o imposto é liquidado pela parte do valor patrimonial tributário que lhe corresponder ou pelo valor constante do ato ou do contrato, consoante o que for maior;
- b) Nas permutas de prédios urbanos, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;
- c) Nas transmissões por meio de dação em cumprimento, o imposto é calculado sobre o seu valor patrimonial tributário, ou sobre a importância da dívida que for paga com os prédios urbanos transmitidos, se for superior.

Sempre que os elementos necessários à determinação do valor tributável sejam expressos em moeda estrangeira as taxas de câmbio a utilizar são as taxas médias de venda, publicadas pelo Banco de Moçambique, na data da constituição da obrigação tributária.

Quanto à taxa de imposto:

Ao valor tributário determinado para efeitos do SISA, aplica-se a taxa de 2% (cf. Artigo 102.º do Código Tributário Autárquico).

O SISA é liquidado pelos serviços competentes do Conselho Municipal ou de Povoação, com base na declaração do sujeito passivo, apresentada de acordo com o modelo aprovado, ou de forma oficiosa nas situações previstas na lei. A liquidação precede o ato ou facto da transmissão dos prédios urbanos, ainda que a

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

mesma esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade ou nos casos de contrato para pessoa a nomear, bem como em momento anterior à outorga notarial da procuração que confira poderes sobre um prédio urbano, em que por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração (cf. artigo 107.º do CTA).

O serviço competente do Conselho Municipal ou de Povoação promoverá a liquidação adicional de imposto sempre que verifique terem sido praticados ou celebrados atos ou contratos com o objetivo de diminuir a dívida de imposto ou obter outras vantagens indevidas (cf. artigo 114.º do CTA).

O pagamento do imposto devido deverá ser feito, em regra, no dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte, no Conselho Municipal ou de Povoação, mediante documento de cobrança de modelo oficial.

A entrega de prédios urbanos a preferentes em processos judiciais que correm os seus trâmites nos tribunais é precedida do pagamento do respetivo imposto.

Os notários e outros funcionários que desempenhem funções notariais não podem lavrar as escrituras, quaisquer outros instrumentos notariais ou documentos particulares que operem transmissões de prédios urbanos, nem proceder ao reconhecimento de assinaturas em contratos que gerem tributação em sede de SISA sem que se faça prova da nota de liquidação e pagamento do respetivo imposto.

Por outro lado, o artigo 123.º do CTA contém uma disposição que terá de ser articulada com o disposto no artigo 86.º do CRP. O artigo 123.º do CTA estabelece que nenhum facto, ato ou negócio jurídico relativo a prédios urbanos sujeitos a registo pode ser definitivamente registado sem que se mostre pago o SISA que for devido, enquanto a disposição do CRP utiliza a expressão “... *sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco.*”, o que pode indiciar que, nestes casos, bastará apresentar a nota de liquidação de imposto.

Nestes casos, o registo ficará provisório por dúvidas até que seja comprovado o pagamento de imposto. No entanto, face ao dever de colaboração dos notários no processo de titulação dos atos e dos tribunais nos termos acima descritos, estas situações serão residuais, importando, no entanto, no âmbito do processo de revisão do CRP, clarificar este regime.

Importa ainda referir que a lei prevê alguns casos de isenção de imposto, designadamente quanto a adquirentes de prédios urbanos para habitação social construídos pelo Fundo para o Fomento de Habitação ou nas transmissões de prédios urbanos por fusão ou cisão de sociedades comerciais, devendo tais isenções ser reconhecidas pela administração autárquica a requerimento dos interessados (cf. artigo 97 e 98 do CTA).

Por último, refira-se que o artigo 133.º do CTA estabelece um direito legal de preferência do Estado, as Autarquias e demais pessoas coletivas de direito público, sempre que, por indicação inexata ou simulação do preço, tiver sido liquidado imposto por valor inferior ao devido. Nestas situações àquelas entidades públicas,

Relatório Legal

representadas pelo Ministério Público, poderão preferir na venda, desde que assim o requeiram perante os tribunais comuns e provem que o valor pelo qual o SISA deveria ter sido liquidado excede em 30% o valor sobre que incidiu.

III.4.4. Código do Imposto do Selo

O Decreto n.º 6/2004, de 1 de Abril, aprovou o CIS e a respetiva Tabela em anexo, cingindo-nos, no âmbito da presente análise, aos factos tributários relacionados com atos, contratos ou factos sujeitos a registo predial.

O IS incide sobre todos os documentos, contratos e atos designados na Tabela anexa ao Código, sendo sujeitos passivos deste imposto as entidades com interesse económico nestes.

Nos termos do artigo 6.º do CIS, estão isentos deste imposto, designadamente:

- a) Os empréstimos a residentes, incluindo os respetivos juros, comissões e garantias prestadas, concedidos por instituições de crédito moçambicanas ou por fundos legalmente constituídos para fins industriais, agrícolas, silvícolas, pecuários, pesca e comércio rural, no território nacional;
- b) Os empréstimos, incluindo os respetivos juros, para aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria;
- c) As garantias das obrigações, quando materialmente acessórias de contratos especialmente tributados na tabela do IS e sejam constituídas simultaneamente com a obrigação garantida, ainda que em instrumento ou título diferente;
- d) As doações e partilhas feitas ao cônjuge, descendentes e ascendentes.

As taxas/valor de imposto são os seguintes:

- a) Aquisição do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respetivos contratos

Verba da Tabela	Facto tributário	Taxas
3.1	Compra e venda, permuta e cessão onerosa de bens imóveis	Sobre o valor 0,2%
3.2	Doações entre vivos de bens imóveis	Sobre o valor 0,4%
3.3	Partilhas ou divisões de bens imóveis	Sobre o valor 0,2%

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

3.4	Outras aquisições onerosas de bens imóveis	Sobre o valor 0,2%
-----	--	--------------------

b) Garantias das obrigações, qualquer que seja a sua natureza ou forma, considerando-se sempre como nova operação a prorrogação do prazo do contrato³⁶:

Verba da Tabela	Facto tributário	Taxas
12.1	Aval, caução, fiança, garantia bancária autónoma e seguro caução sobre o respetivo valor, em função do prazo	- Constituídas por prazo inferior a um ano - por cada mês ou fração: 0,02% - Constituídas por prazo igual ou superior a um ano: 0,2% - Constituídas sem prazo ou por prazo igual ou superior a cinco anos: 0,3%
12.2	Hipoteca e penhor	Sobre o respetivo valor: 0,3

c) Notariado e atos notariais:

Verba da Tabela	Facto tributário	Valor
17.1	Escrituras, testamentos e demais instrumentos exarados nos livros de notas dos notários, incluindo os privativos, por cada instrumento	250,00 MT
17.2	Habilitação de herdeiros e de legatários, por cada herança aberta	100,00 MT
Verba da Tabela	Facto tributário	Valor
17.3.	Instrumentos de abertura e aprovação de testamentos, cerrados e internacionais, por cada um	250,00 MT
17.4	Procurações e outros instrumentos que atribuam poderes de representação voluntária, por cada um	- Com poderes para gerência comercial: 300,00 MT - Com quaisquer outros poderes: 100,00 MT - Substabelecimentos, por cada um: 50,00 MT
17.5	Registo de documentos apresentados aos notários para ficarem arquivados	Por cada registo: 20,00 MT

³⁶As garantias das obrigações, quando materialmente acessórias de contratos especialmente tributados na tabela do IS e sejam constituídas simultaneamente com a obrigação garantida, ainda que em instrumento ou título diferente, estão isentas. Assim, a hipoteca constituída simultaneamente para garantir um mútuo, ato tributado nos termos do 19.1 da Tabela de Imposto, está isenta de tributação.

d) Operações financeiras: Utilização de crédito, sob a forma de fundos, em virtude da concessão de crédito a qualquer título, incluindo aberturas de crédito, confissões de dívida, empréstimos bancários e mútuos, sobre o valor e conforme o prazo

Verba da Tabela	Prazo	Taxas
19.1.1	Crédito de prazo inferior a um ano	Por cada mês ou fração: 0,03%
19.1.2	Crédito de prazo igual ou superior a um ano	0,4%
19.1.3	Crédito de prazo igual ou superior a cinco anos.	0,5%

Nos termos do artigo 14.º do CIS, a liquidação e cobrança do imposto compete designadamente, a:

- a) Notários, conservadores do registo predial, relativamente aos atos, contratos e outros factos em que sejam intervenientes, com exceção dos relativos a crédito e garantias concedidos por instituições de crédito e sociedades financeiras;
- b) Instituições de crédito e sociedades financeiras, relativamente a operações de crédito.

As entidades responsáveis pela liquidação e cobrança do imposto devem entregar o valor do imposto até ao dia 20 do mês seguinte, sob pena de incorrerem em responsabilidade solidária (cf. artigo 15 e seguintes do CIS).

III.4.5. Código do Imposto sobre Sucessões e Doações

A Lei n.º 28/2007, de 4 de Dezembro, aprovou o CISD, previsto na Lei de Bases do Sistema Tributário (Lei n.º 15/2002, de 26 de Junho).

O ISD incide sobre as transmissões a título gratuito do direito de propriedade sobre bens móveis e imóveis, qualquer que seja a denominação ou forma do título, considerando-se bens imóveis os prédios urbanos situados em território moçambicano, tal como definidos no CC e na LT. Considera-se ainda prédio urbano cada fração autónoma, no regime de propriedade horizontal ou em outras formas de condomínio (cf. Artigo 1.º do CISD).

Nos termos do artigo 2.º do CISD, constitui facto tributário a aquisição de bens móveis e imóveis por sucessão hereditária, legado, doação ou por qualquer negócio jurídico que transmita a propriedade a título gratuito e entre vivos, mesmo nos casos em que a propriedade é transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Quando houver lugar à transmissão de prédios urbanos, simultaneamente a título gratuito e a título oneroso, fica apenas sujeita a imposto sobre sucessões e doações a parcela transmitida, a título gratuito, ficando a parcela transmitida, a título oneroso, sujeita a SISA.

A sujeição a ISD determina-se de acordo com o princípio da territorialidade, pelo que, no caso dos prédios urbanos, haverá lugar a tributação quando os mesmos se encontrem em território Moçambicano, independentemente da residência ou nacionalidade do novo adquirente.

A obrigação tributária deste imposto constitui-se no momento em que ocorre a transmissão, designadamente:

- a) Nas transmissões por morte, a obrigação tributária constitui-se na data de falecimento do transmitente ou quando tenha sido declarada judicialmente a morte presumida do ausente;
- b) Nas transmissões gratuitas entre vivos, a obrigação tributária constitui-se no dia em que se celebre o ato ou o contrato.

Para efeitos de determinação da base tributável importa apurar o valor líquido dos bens que serão transmitidos a cada adquirente, determinado de acordo com o seu preço de mercado.

No caso dos prédios urbanos, o imposto sobre sucessões e doações incide sobre o montante declarado da transmissão ou do valor patrimonial do prédio urbano, consoante o valor mais elevado, a não ser que este se afaste do preço normal de mercado, devendo a administração tributária promover as ações de comprovação e fiscalização necessárias para o efeito, tendo em conta as operações realizadas entre compradores e vendedores independentes, de prédios com características semelhantes, tais como antiguidade, dimensões e localização.

Quando o prédio urbano estiver em fase de construção, estimar-se-á como valor patrimonial os montantes capitalizados que tenham sido investidos na construção até à ocorrência do facto tributário, adicionados do correspondente valor de mercado do prédio.

Em caso de propriedade horizontal, a parte proporcional no valor total é determinada pela percentagem de área transmitida, constante do título de propriedade (cf. Artigo 9.º do CISD).

A lei admite que ao valor real dos bens transmitidos para cada interessado, sejam deduzidos alguns encargos, tais como encargos e pensões que onerem os bens à data da abertura da herança ou realização da doação, dívidas contraídas pelo transmitente sempre que a sua existência seja devidamente documentada, despesas do funeral ou de custas de inventário, bem como dívidas fiscais e à segurança social (cf. Artigo 13.º do CISD).

O artigo 15.º do CISD prevê que, no caso de transmissão por morte de bens móveis corpóreos ou incorpóreos, de prédios urbanos ou de direitos sobre os mesmos, por título gratuito, a favor dos cônjuges, filhos ou dos adotados ou dos ascendentes, seja deduzida à matéria coletável o valor equivalente a quinhentos salários mínimos mensais, do salário mínimo nacional mais elevado legalmente estabelecido.

Relatório Legal

A participação à administração tributária da ocorrência do facto gerador de imposto é feita em modelo oficial, pelo cabeça-de-casal ou beneficiários nos casos de falecimento do autor da sucessão ou de declaração de morte presumida ou pelos beneficiários da doação.

As taxas do ISD são as seguintes:

Grau de parentesco	Taxa
Descendentes, cônjuges e ascendentes	2%
Irmãos e colaterais até ao 3.º Grau	5%
Entre quaisquer outras pessoas	10%

IV. Mapeamento de procedimentos

IV.1. Pedido de direito de uso e aproveitamento da terra em áreas rurais

1	Identificação da zona da terra pelo interessado ³⁷
2	Pedido de visita preliminar do terreno dirigido ao competente SPGC.
3	Reconhecimento do terreno pelo SGPC, em conjunto com as autoridades locais e as comunidades locais. ³⁸³⁹
4	Consulta às Comunidades Locais identificadas no reconhecimento. ⁴⁰⁴¹
5	Afixação de edital ⁴²
6	Parecer do Administrador do Distrito ⁴³
7	Elaboração e apresentação de plano de exploração da terra pelo requerente, com descrição do uso económico da terra e respetiva atividade e o desenvolvimento infraestrutural planeado. ⁴⁴
8	Pedido de parecer técnico apresentado pelo SGPC ao serviço que superintende a atividade (exemplo, Direção Provincial das Minas ou do Turismo) quanto ao plano de exploração. ⁴⁵⁴⁶

³⁷ O uso de terras é dinâmico e normalmente os mapas a nível nacional e provincial não conseguem acompanhar a realidade no terreno. Esta situação tem particular relevância se atendermos que o DUAT das comunidades locais e dos ocupantes de boa-fé é legalmente reconhecido e protegido independentemente de terem título ou registo sobre o mesmo (n.º 2 do artigo 13.º e n.º 2 do artigo 14.º da LT).

³⁸ O requerente deve guardar cópia do pedido entregue, carimbado e datado pelos SPGC, para servir de prova, se necessário, para ter prioridade sobre outro pedido requerido para a mesma área.

³⁹ De seguida, o SGPC, em conjunto com as autoridades locais e as comunidades locais farão a identificação prévia do terreno, especialmente nos casos de projetos de investimento privado, documentado através do esboço e memória descritiva do terreno. Durante o reconhecimento da área os SPGC identificam quaisquer direitos de terceiros (incluindo das comunidades) dentro e em redor da área requerida. Esta visita e pesquisa é especialmente importante pelo facto de existirem DUAT's baseados nas normas e práticas costumeiras ou na ocupação por boa-fé. No trabalho de identificação e reconhecimento da área pretendida pelo requerente ou proponente do projeto, o técnico de cadastro, deve fazer constar, designadamente, os seguintes elementos indispensáveis no esboço de localização do terreno e no formulário:

- Localização da parcela no Posto Administrativo e no distrito, bem como a respetiva dimensão;
- População existente na área de implantação do projeto (população dentro da área do projeto e na área circundante);
- Indicação de infraestruturas públicas existentes (estradas, pontes, linhas férreas, etc.);
- Existência ou não de direitos de terceiros sobre a área pretendida.

⁴⁰ O requerente deve suportar o custo da consulta à comunidade incluindo o transporte e as ajudas de custo do pessoal dos SPGC e da Administração Distrital e uma contribuição para quaisquer cerimónias tradicionais que a comunidade local possa realizar.

⁴¹ O Diploma Ministerial n.º 158/2011, de 15 de Junho, determina que devem ser realizadas duas reuniões, uma com a finalidade de informar à comunidade sobre o pedido de aquisição do DUAT e a identificação dos limites da parcela, e outra com finalidade de ouvir o pronunciamento da comunidade local sobre a disponibilidade da área para a realização do empreendimento ou plano de exploração proposto, que deve ocorrer no prazo de 30 dias após a realização da primeira reunião.

Participam na reunião o Administrador Distrital ou o seu representante, representantes dos SPGC, membros dos Conselhos Consultivos de Povoação e Localidade, membros da comunidade local e os titulares ou ocupantes de terras vizinhas, lavrando-se a correspondente ata da reunião, nos termos do modelo de formulário aprovado.

⁴² O Edital é afixado no quadro de avisos na Administração Distrital para permitir a divulgação pública do pedido, pelo período de 30 dias.

⁴³ O parecer indicará se na área requerida existe ou não DUATs adquiridos por ocupação ou por práticas costumeiras. Existindo outros direitos e tendo havido acordo entre o requerente e os ocupantes, o parecer também se pronunciará sobre os termos pelos quais se regerá a parceria ou acordo.

O parecer do Administrador é finalizado, integrando quaisquer comentários recebidos, e depois remetido aos SPGC. O requerente pode optar por entregar pessoalmente o parecer aos SPGC.

⁴⁴ A Resolução n.º 70/2008, de 30 de Dezembro, prevê requisitos adicionais para a apresentação de pedidos de autorização de DUAT para áreas de extensões de terra superiores a 10000 hectares.

⁴⁵ Por vezes, estes pareceres são pedidos diretamente pelo requerente e submetidos como parte do pedido de forma a acelerar o processo.

⁴⁶ Os serviços em causa têm 45 dias para emitir parecer, sob pena do SPGC ter de avançar com o processo do pedido.

9	Pedido de autorização provisória do DUAT e pagamento da respetiva taxa ⁴⁷
10	Publicação no Boletim da República da autorização provisória ⁴⁸⁴⁹
11	Registo da autorização provisória de DUAT junto da Conservatória de registo predial da localização da terra⁵⁰
12	Promoção da demarcação do DUAT, no prazo de 1 ano a contar da emissão da autorização provisória, pelo respetivo titular, com recurso a técnicos dos SPGC ou por um agrimensor registado pelo Governo. ⁵¹
13	Delimitação para comprovar a existência do DUAT adquirido pela comunidade ou pelo ocupante de boa-fé como forma de facilitar parcerias e projetos ou comprovar conflitos. ⁵²
14	Vistoria ⁵³
15	Autorização definitiva do DUAT ⁵⁴
16	Publicação no Boletim da República da autorização definitiva ⁵⁵
11	Registo da autorização definitiva do DUAT ou se já estiver registada a autorização provisória, promoção do averbamento da autorização definitiva junto da Conservatória de registo predial da localização da terra

IV.2. Breves notas sobre o Reconhecimento de DUAT baseado na ocupação de boa-fé ou através de normas ou práticas costumeiras

⁴⁷O formulário, de modelo oficial, deve ser assinado pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

- a) Esboço de localização – mapa da área;
- b) Memória descritiva – descrição escrita da área;
- c) Ata da consulta à comunidade;
- d) Edital
- e) Plano de exploração para o exercício de atividade económica;
- f) Tratando-se de pessoa coletiva estrangeira, deve juntar um projeto de investimento pelo Centro de Promoção de Investimentos.

⁴⁸A publicação é geralmente organizada pelo SPGC com custos pagos pelo requerente, sem prejuízo do requerente poder optar por organizar a publicação diretamente, por motivos de maior celeridade.

⁴⁹Qualquer mudança do uso, diferente daquele pelo qual o DUAT tinha sido emitido, está sujeita à aprovação prévia e não a um simples registo após o facto ter ocorrido.

⁵⁰Tenha-se em conta o que já foi referido quanto ao registo predial, meio de publicitação de factos ou atos, que reforça a proteção do titular do DUAT, que passa a poder opor o seu direito a terceiros. Existe outro registo que é feito pelos SPGC, o registo cadastral no Cadastro de Terras para gestão do recurso terra pelo Estado.

⁵¹O titular da autorização provisória deve solicitar, através de formulário aprovado, estes serviços por escrito e facultar ajudas de custo e transporte para os técnicos dos SPGC, bem como dar o apoio necessário aos técnicos.

Se a demarcação não for concluída dentro do prazo legalmente fixado, o titular pode pedir uma prorrogação por mais 90 dias, sob pena da autorização poder ser cancelada.

⁵²Pode ainda ser solicitada a delimitação pelas comunidades e ocupantes de boa-fé para efeitos de obtenção de certificado sobre os limites das respetivas parcelas, mas que não implica a emissão do título.

O processo de delimitação da comunidade envolve pessoal dos SPGC e da Administração Distrital, membros da comunidade a ser delimitada e seus vizinhos, bem como o pessoal de ONG's que apoiem o processo.

⁵³O titular da autorização provisória deverá requerer a realização da vistoria para confirmar o cumprimento do plano de exploração, utilizando o formulário utilizado para o pedido de DUAT. A vistoria está sujeita ao pagamento de taxas para as ajudas de custo do pessoal dos SPGC. Se o resultado da vistoria for favorável, o SPGC fazem o processo passar por etapas semelhantes às do pedido de autorização provisória do DUAT e emite um Auto de Notícia (relatório da inspeção).

⁵⁴O titular paga a taxa do pedido da autorização definitivo e submete o formulário a solicitar a autorização definitiva do DUAT, acompanhado de 3 cópias do Auto de Notícia e quatro cópias do comprovativo do pagamento da taxa para autorização definitiva e da taxa anual. Na prática, é preciso um comprovativo do pagamento para que o título seja emitido.

⁵⁵A publicação é geralmente organizada pelo SPGC, com os custos pagos pelo requerente, sem prejuízo do requerente poder optar por organizar a publicação diretamente, por motivos de maior celeridade.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Dada a crescente pressão sobre a terra, as comunidades e pessoas singulares que detenham DUAT segundo normas e práticas costumeiras ou ocupações de boa-fé devem ser encorajadas a procurar reconhecimento formal dos seus direitos, isto é, a documentar os seus direitos e delimitar as áreas para nas quais possuem um DUAT, tanto no terreno como no cadastro nacional de terra e no registo predial.

Para o titular do DUAT com base em ocupação de boa-fé possa formalizar e registar este direito, o processo é simplificado. Segue os mesmos procedimentos que os da autorização dum pedido, necessitando dum parecer técnico dos SPGC, um esboço, uma fase documentada de consulta local, o preenchimento dum formulário e a entrega dum plano de exploração ou pode ser usado o sistema de delimitação. Depois de ter satisfeito os requisitos, o processo é encaminhado para a entidade competente autorizar, de acordo com a dimensão da área em questão.

Note-se que, nos termos da lei os membros da comunidade local, querendo, podem solicitar o desmembramento ou desanexação da sua porção de terra da parcela da comunidade e ser atribuído um DUAT em nome individual.

Quanto a aquisições de DUAT através de normas e práticas costumeiras, o processo de delimitação das áreas culmina na emissão dum Certificado de Delimitação e o lançamento dos limites da área em causas mapas dos SPGC. No entanto, para emissão de título do DUAT será necessário a demarcação da área em questão e não apenas a delimitação.

A delimitação é feita através dum procedimento participativo, legalmente definido no Anexo Técnico ao RLT, ficando o documento que resulta deste processo em nome da comunidade.

Embora as comunidades estejam isentas do pagamento da taxa anual de DUAT, não estão isentas do pagamento dos custos e taxas envolvidos no pedido da documentação do seu DUAT.

Se uma comunidade pretender usar parte da sua terra para fins económicos fica sujeita aos mesmos requisitos de licenciamento (industrial, turístico, etc.) que os outros operadores económicos.

IV.3. Pedido de direito de uso e aproveitamento da terra, construção e constituição do prédio em regime de propriedade horizontal, nas zonas com plano de urbanização

Fase 1 – Obtenção de DUAT

1	Solicitação de certificação junto dos serviços municipais ou distritais de que o terreno está disponível para concessão do DUAT
2	Pedido dirigido à direção do serviço municipal de planeamento urbano para a emissão do DUAT, instruído com os seguintes documentos (cf. Artigo 40 do Regulamento do Solo Urbano): - Documento de identificação do candidato ou estatutos, consoante seja pessoa singular ou coletiva; - Esboço de localização do terreno e memória descritiva; - Indicação do empreendimento que o candidato se propõe a realizar (este documento é dispensado nas situações de sorteio, hasta pública e negociação particular).
3	Após concluído o registo cadastral e gerada a planta topográfica, é emitido o título de DUAT provisório, com todas as informações sobre o terreno, que permite a realização de uma construção na parcela de terra. O beneficiário deve liquidar a taxa de autorização provisória no valor de 1.500,00 MT
4	Registo provisório, por natureza, do DUAT junto da competente conservatória de registo predial, com abertura de uma nova descrição e da inscrição do domínio direto a favor do Estado e do domínio útil a favor do interessado.

Fase 2 – Obtenção de licença, construção e ocupação do edifício⁵⁶

1	Licenciamento urbanístico, em Maputo, junto do Departamento de Urbanização e Construções (DUC)
2	⁵⁷ Após concluída a construção, o interessado submete um pedido formal de uma licença de ocupação e uso, acompanhado das plantas do edifício construído.
3	Após emitida a licença formal de ocupação e pagas as respetivas taxas, o proprietário solicita a emissão de uma Certidão de Benfeitorias (Título de Propriedade), que descreve as principais características do edifício, na Direção de Serviço Municipal de Planeamento Urbano e Ambiente.
4	Inscrição do prédio urbano na matriz junto da Direção Municipal de Finanças
5	Conversão em definitivo do DUAT e averbamento à descrição da construção do edifício, de acordo com a certidão de benfeitorias emitida, junto da conservatória de registo predial da localização do prédio.

Fase 3 – Constituição de propriedade horizontal

1	Pedido de certidão de propriedade horizontal junto do DUC.
2	Celebração de escritura pública de constituição da propriedade horizontal junto de cartório notarial, independentemente da localização do prédio
3	Inscrição das frações autónomas na matriz predial junto da Direção Municipal de Finanças

⁵⁶Para mais detalhe consultar Relatório sobre processo de licenças de construção em Moçambique, de Janeiro de 2011, página 12 e seguintes, acessível em <http://www.speed-program.com/wp-content/uploads/2012/04/SPEED-Report-010-City-of-Quelimane-General-Assessment-PT.pdf>

⁵⁷De notar que existe a prática de requerer a certidão de benfeitorias quando o prédio está construído a 80%.

4	Averbamentos à descrição da propriedade horizontal junto da competente conservatória de registo predial., especificando-se, de harmonia com as indicações da matriz, as diversas frações autónomas, individualizando-se cada uma delas por uma letra maiúscula e pela indicação do andar em que se situa ou por outra circunstância que sirva para distinguir das demais.
---	--

IV.4. Venda de prédio urbano ou fração autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal

N.º	Procedimento	Tempo Necessário
1	Obtenção de certidão matricial comprovativa do valor tributário do imóvel junto da Direção Municipal de Finanças	7 dias, em simultâneo com o procedimento 2
2	Obtenção de certidão de registo predial na conservatória territorialmente competente, em razão da localização do imóvel ⁵⁸	10 dias, em simultâneo com o procedimento 1.
3	Preparação do contrato promessa de compra e venda pelo(s) advogados	10 dias
4	Registo provisório, por natureza, de aquisição do prédio a favor do promitente-comprador e de hipoteca a favor do banco que venha a financiar a aquisição junto da competente conservatória de registo predial.	2 semanas
5	Obtenção de certidão de registo predial na conservatória territorialmente competente, em razão da localização do imóvel, já com os registos provisórios por natureza lavrados.	10 dias, em simultâneo com o procedimento 4
6	Liquidação e pagamento da SISA na Direção Municipal de Finanças ⁵⁹	7 dias
7	Preparação do contrato de compra e venda pelo(s) advogados ⁶⁰	10 dias
8	Apresentação da minuta de contrato de compra e venda em Cartório, independentemente da localização do imóvel, para celebração da escritura. ⁶¹	2 dias
9	Apresentação do pedido de registo na Conservatória do Registo Predial da localização do imóvel⁶²	2 semanas

⁵⁸ A certidão de registo predial, em papel, é a fotografia da situação jurídica do prédio no momento da sua emissão, apesar de ser válida por 90 dias. Indica quem é o proprietário do prédio urbano/beneficiário do DUAT e os ónus ou encargos.

⁵⁹ O imóvel terá que estar inscrito na matriz para efeitos de impostos sobre o património (municipais ou nacionais), deverão estar pagos/em dia quaisquer desses impostos incidentes sobre o imóvel (sendo, para o efeito, obtida uma declaração de não dívida), e o vendedor e comprador terão que ter número de contribuinte (NUIT).

O comprovativo da liquidação e pagamento da Sisa é obtido para efeitos de apresentação no Notário que celebra a escritura e o nome do comprador fica registado na Direção Municipal de Finanças.

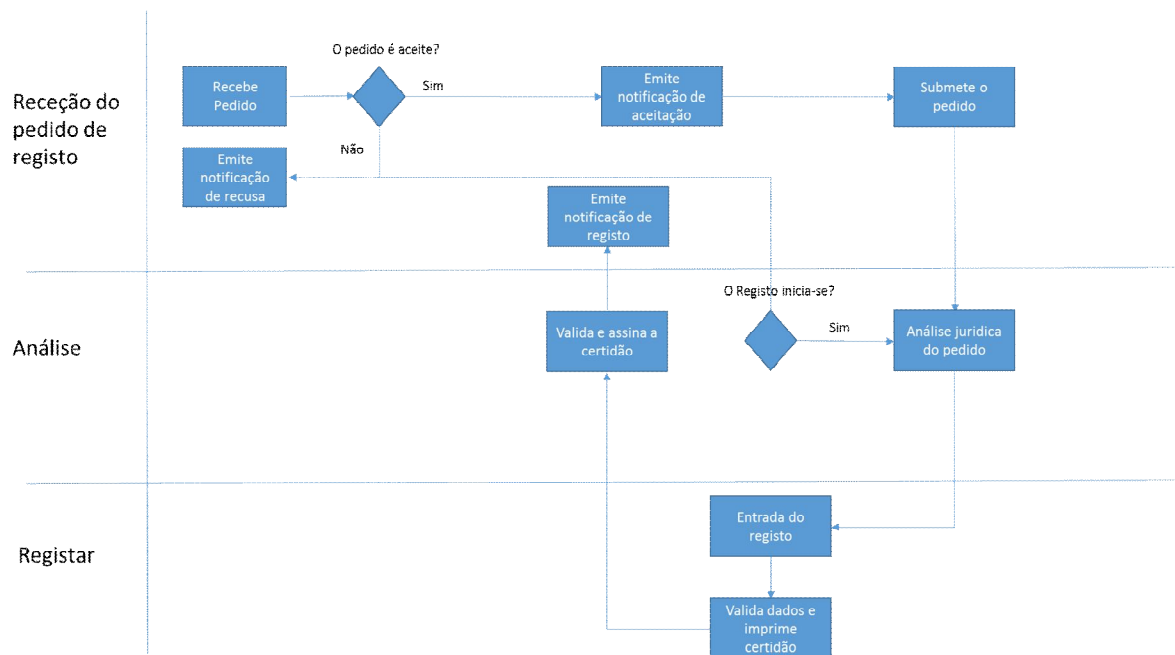
⁶⁰ Os advogados preparam as minutas dos contratos de compra e venda. A escritura de compra e venda é simples, mas as formalidades administrativas e de registo adicionais complicam a preparação.

⁶¹ As partes submetem a minuta de contrato de compra e venda ao notário público que verifica a documentação e prepara a escritura. Para instrução da escritura é obrigatória a apresentação de certidão de registo predial válida e do comprovativo do pagamento da Sisa, para além dos documentos de identificação das partes ou dos seus representantes – certidão da Conservatória do Registo das Entidades Legais, no caso de sociedades/pessoas coletivas e, quando necessário, ata da sociedade, em função do teor dos respetivos estatutos. Nalguns casos, sobretudo quando intervêm Bancos financiadores.

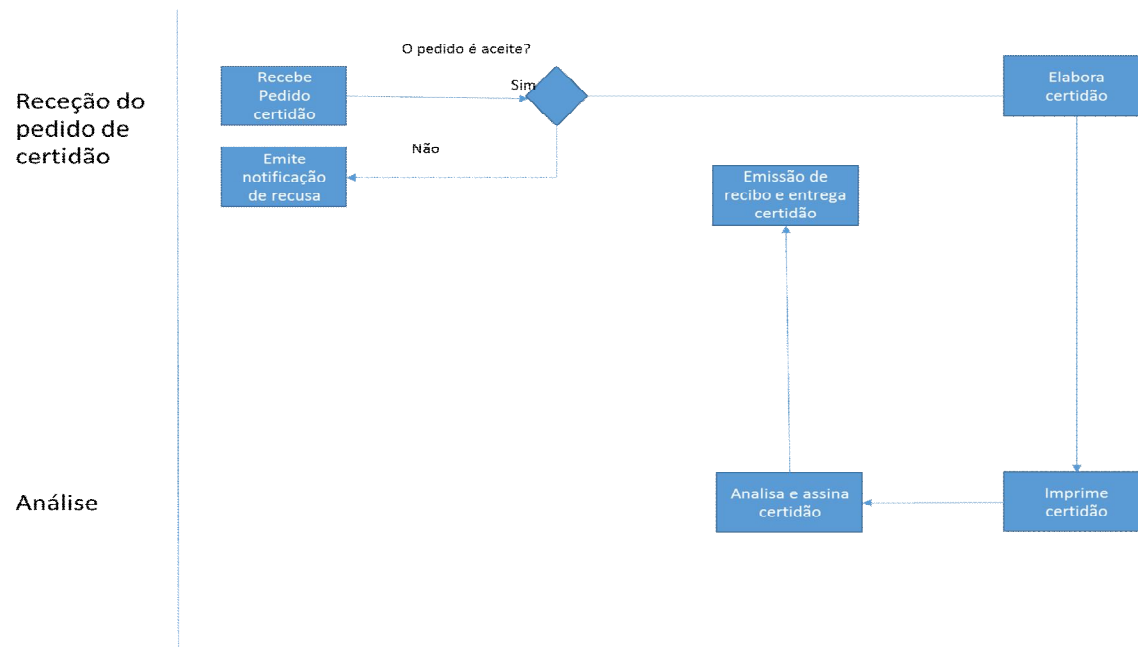
⁶² A escritura de compra e venda é apresentada na Conservatória do Registo Predial, instruindo um requerimento de registo. Em simultâneo com este requerimento (ou subsequentemente, dependendo da prática), é requerida uma certidão de registo, que poderá ser integral e incluir cópias das folhas dos livros onde consta a descrição do imóvel e as inscrições sobre o mesmo. A obtenção de uma certidão integral constitui uma medida de precaução para o caso de ocorrer a destruição, danificação ou extravio dos livros, que por vezes sucede.

IV.5. Fluxos processual nas conservatórias de registo predial

Pedidos de Registo



Pedidos de Certidão



V. Breves notas de Direito Comparado

Tal como previsto na Proposta apresentada, procederemos, de seguida, uma “breve análise comparativa de quadros legais e regulamentares que regem o registo predial em Inglaterra e País de Gales, Gana, Angola, Cabo Verde e Portugal.

V.1. Inglaterra e País de Gales

O diploma legal mais antigo sobre o registo de propriedade imobiliária em Inglaterra e no País de Gales é o *1862 Act Register*, que constituiu a primeira tentativa governamental de registo de informação sobre a titularidade de imóveis. Quase 2.000 propriedades foram registadas em 272 volumes com páginas manuscritas ou dactilografadas. Para suporte dos registos eram frequentemente facultados documentos como títulos de transmissão de propriedade ou certidões de casamento, que eram arquivados nos “*Instrument Books*” como parte integrante do registo.

Mais tarde, o *Land Registration Act 1925* veio exprimir a necessidade de registar eventuais direitos incidentes sobre a propriedade registada, que pudessem ser oponíveis a futuros adquirentes da mesma. Uma das disposições mais relevantes deste diploma estabelecia mesmo que, em casos determinados, seria oponível o direito a um futuro adquirente da propriedade, mesmo que esse direito não estivesse registado.

Finalmente, o *Land Registration Act 2002* veio estabelecer o enquadramento legal atual da propriedade imobiliária, em Inglaterra e no País de Gales, e estabelecer as bases para a migração do registo para uma plataforma eletrónica.

Em Inglaterra e no País de Gales, o registo predial é obrigatório, tendo, como decorre do supra exposto, o respetivo sistema evoluído de forma muito lenta e gradual, durante muitas décadas, das cidades e zonas urbanas para as zonas rurais. Atualmente, qualquer ato respeitante a propriedade imobiliária está sujeito obrigatoriamente a registo, estando registados praticamente todos os prédios urbanos e cerca de 80% dos rústicos.

Os principais objetivos do designado *Her Majesty's Land Registry* são manter e desenvolver um sistema estável e eficiente de registo predial que abranja a Inglaterra e o País de Gales e que seja um elemento central na criação e livre circulação de interesses fundiários; garantir o registo da propriedade de bens imobiliários registados e os direitos reais sobre propriedades fundiárias em Inglaterra e no País de Gales; proporcionar o

Relatório Legal

acesso rápido a informações atualizadas sobre propriedades registadas, permitindo assim a realização de transações imobiliárias com segurança e garantindo a validade do título.

A Inglaterra e País de Gales beneficiam de um moderno sistema de informação do registo predial em que: i) todo o processamento é automático e em formatos *standard*; ii) há acesso ao Sistema, através de *Network Access Agreements* (designadamente com utilizadores autorizados, maxime advogados (*solicitors*) e profissionais especializados em matérias de natureza paralegal, licenciados para o efeito, que prestam também serviços notariais); iii) todos os registos de propriedade e plantas dos imóveis estão registados no Sistema e disponíveis eletronicamente; e iv) é permitida a interatividade com o utilizador, em particular com um novo modelo para a inscrição e o cancelamento de hipotecas, transmissão da propriedade e pagamento do Imposto do Selo (equivalente ao Imposto da Sisa moçambicano).

A informação acessível *online* contém, então quer os registos sobre os imóveis, quer as plantas das propriedades fundiárias registadas, discriminando:

- O número de registo e a descrição do prédio por referência a uma planta;
- A natureza do direito registado – v.g. propriedade plena ou direito real menor;
- As restrições que incidem sobre a propriedade, como, por exemplo, as servidões de passagem;
- O preço pago ou o valor declarado do prédio (se este foi transferido após Abril de 2000);
- O nome dos proprietários registados e as moradas;
- Os ónus registados, bem como o nome e morada das pessoas a favor das quais existem os ónus;
- As plantas de propriedades que mostram a propriedade registada assinalada num extrato do mapa do Plano de Ordenamento.

Para além da consulta do registo disponível para utilizadores licenciados, o serviço de consulta está também disponível para o público em geral através do designado *Find a Property* em que os utilizadores têm igualmente de se registar e efetuar o pagamento através de um cartão de débito ou de crédito. Neste serviço, a pesquisa pode ser feita através do endereço postal, número de registo ou procurando no mapa.

As cópias dos documentos mencionados no registo, bem como quaisquer outros documentos em poder do conservador que respeitem a um requerimento que lhe tenha sido apresentado, podem ser obtidos através dos serviços eletrónicos pelas entidades licenciadas para o efeito; os utilizadores “não licenciados” poderão obtê-los através do envio pelo correio do formulário adequado. As cópias dos registos de propriedade e as plantas obtidas através dos serviços eletrónicos por entidades licenciadas são considerados “cópias oficiais” e, como tal, são admissíveis como meio de prova em tribunal.

As certidões de registo apenas são disponibilizadas em suporte digital, não existindo em suporte de papel.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

O *Land Registry* só é envolvido no processo de transmissão de propriedade após a transação ter sido concretizada, através de documento (*deed of transfer*) formalizado junto dos *solicitors* ou dos profissionais especializados para desempenhar tais atos. A documentação é rigorosamente verificada pelos funcionários do registo, os quais suscitam questões em 40% dos casos (falta ou incorreção de documentos). Só quando os funcionários consideram estar tudo em ordem, é que o registo é lavrado.

V.2. Gana

O Gana é um país com cerca de 25 milhões de habitantes, em que a agricultura contribui com cerca de 37% para o PIB e em que 60% da população vive da agricultura. É também um país em que se falam cerca de 100 línguas e dialetos, para além da língua oficial.

No Gana, as questões relativas a terras são geridas num enquadramento muito diversificado, com um peso significativo das normas consuetudinárias a par da lei.

Cerca de 80% da terra é detida por proprietários com base no “costume”: tribos e os seus líderes, clãs e famílias – usualmente, os primeiros ocupantes das terras. No tempo colonial, não havia, praticamente, registos de propriedade. De acordo com o costume, a maior parte das transações era feita de forma oral e as delimitações de propriedade não se baseavam em quaisquer mapas ou plantas.

Pouco depois da independência, foi aprovada a *Land Registry Act (Act 122)* que tornou obrigatório o registo de quaisquer instrumentos que afetassem a terra. Tal deveria ser concretizado através do sistema de registo de documentos de transmissão de propriedade (chamemos-lhes “escrituras” por conveniência de linguagem), em prática desde o séc. XIX. O sistema baseava-se em documentos que provassem o direito de determinada pessoa ou entidade a transmitir uma propriedade. Todavia, embora a escritura pudesse ser uma evidência de que uma transação teve lugar, não provava que a parte que pretendesse registar a propriedade fosse efetivamente a proprietária.

Para complicar a situação, os oficiais de registo não tinham o poder para investigar ou rejeitar documentos de cuja validade duvidassem. Logo, qualquer um que exibisse uma escritura poderia reclamar a terra e vendê-la a outrem. Para poder ter a certeza de que o vendedor tinha o direito legal de vender a terra, o comprador teria que investigar o “trato sucessivo” até ao título de legitimação originária da propriedade, algo que teria que ser repetido em cada transação.

O sistema de registo de escrituras não dava assim qualquer segurança jurídica. Fundava-se em plantas inexatas, permitia múltiplas vendas do mesmo imóvel, dava azo a muitos conflitos de uso das terras e litigância judicial. Além disso, perdurava a posse costumeira da terra, em que os membros das tribos

Relatório Legal

transferiam a posse por via oral, ocorrendo com frequência que a mesma terra era alocada a proprietários diferentes. Havia assim uma total falta de confiança na capacidade do Estado em garantir a posse dos imóveis, levando muitos cidadãos a contratar guardas privados das suas terras.

Em 1986, o Estado ganês aprovou nova legislação – o *Land Title Registration Act (PNDC Law 152)* – que introduziu o registo obrigatório do “título de propriedade” em 2 distritos: Grande Accra e a cidade de Kumasi. O objetivo era promover a segurança do título (com base no qual a propriedade poderia ser invocada), procurando registá-lo (com o necessário trato sucessivo), em vez de registar meramente uma escritura.

Assim, registado o título, o Estado garantia a respetiva autenticidade, deixando de ser necessário como até aí, em cada escritura, reconstituir o trato sucessivo. A nova lei promovia também maior rigor na elaboração das plantas, procurando reduzir os registos múltiplos sobre a mesma parcela de terreno.

A nova lei criou o *Land Title Registry* nos dois distritos mencionados. Contudo, cerca de 15 anos volvidos, alguns estudos demonstraram que apenas 5% das propriedades nesses distritos tinham sido registadas. As razões para o falhanço foram várias: necessidade de pessoal especializado, nos gestores do sistema, funcionários e advogados para lidar com a incerteza dos títulos; necessidades tecnológicas de equipamento para definição de plantas rigorosas e armazenamento da informação.

Segundo um responsável, o problema residiu também na duplicação de esforços e ausência de coordenação entre os diferentes departamentos ligados ao sector das terras. O *Lands Commission* continuou a aceitar registar escrituras, enquanto o *Title Registry* registava o título em simultâneo a pedido de pessoa diversa.

Outras das causas apontadas, prendeu-se com a falta de divulgação pública do novo sistema de registo: muitas pessoas continuavam a ignorar a alteração legislativa operada. Muito recorriam aos 2 departamentos, julgando ser necessário a aprovação de ambos para finalizar o processo de registo.

Em 1999, ocorreu a viragem fundamental deste estado de coisas. O Ministro das Terras, Florestas e Minas definiu a Política Nacional de Terras, aprovando, com o apoio de doadores internacionais, um projeto de Administração das Terras como ferramenta para desenvolver entre 15 a 25 anos, em fases de 5 anos cada.

A primeira fase iniciou-se em 2003, com uma intensa campanha de sensibilização da população para sublinhar o interesse e a importância de documentar e registar a titularidade dos imóveis.

Os 6 departamentos ligados à gestão de terras começaram a cooperar entre si, com reuniões mensais entre os seus principais responsáveis para discutir os problemas comuns.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Em Maio de 2006, o então Ministro das Terras emitiu uma diretiva intimando a *Lands Commission* para deixar de registar escrituras de pessoas e famílias em distritos de registo obrigatório, por não ter fundamento legal e causar atrasos e confusão no público.

Os resultados foram impressionantes: os 135 dias que eram necessários a um proprietário para registar uma escritura no *Lands Commission* desapareceram. Em seu lugar, passaram a ser necessários 34 dias para completar uma transação imobiliária num distrito em que vigorasse o registo obrigatório. Tal alteração legislativa aumentou dramaticamente a carga de trabalho da *Land Title Registry*, com o aumento da procura, o que implicou a necessidade de contratação de mais pessoal, iniciando-se, igualmente, a informatização das bases de dados. Foi também definida a orientação para estender o registo obrigatório a mais 6 distritos, em cada capital regional.

A Fase 1 do Projeto de Administração de Terras teve os seguintes objetivos:

a) Harmonização do quadro legal e regulamentar da terra, através da revisão e harmonização das leis, incluindo a codificação de direitos costumeiros sobre a terra em 20 áreas tradicionais, a resolução do backlog dos tribunais relativo a disputas sobre terras e o desenvolvimento de meios alternativos de resolução de litígios.

b) Reforma administrativa, mediante a reestruturação dos departamentos no sector das terras (dos 6 departamentos, 4 foram fundidos num só – *Lands Commission Act (Act 767)* -, com a criação de uma nova *Lands Commission*, que passou a ter uma divisão única relativa ao registo de imóveis e suas transações: o *Land Registration Division*), o estabelecimento de 38 *Customary Land Secretariats* para gestão de proximidade e registo das transações e o reforço da formação em gestão e administração de terras.

c) Melhoramento dos sistemas de titulação, registo, avaliação, finalidade de uso e informação da terra, designadamente, através de:

- Descentralização do sistema de registo de transações nas 9 capitais regionais;
- Aplicação informática que agrega a informação, anteriormente dispersa, em formato analógico, por 5 departamentos, passando a existir um único sistema, a nível nacional, designado por Sistema de Informação de Terras;
- Processo massivo de informatização;
- Implementação de sistema de georreferenciação;
- Modelos piloto de demarcação e registo de limites de propriedades “costumeiras” com recurso a *outsourcing* privado;
- Mapeamento ortofoto;
- Reavaliação da propriedade para efeitos fiscais.

d) Gestão de projeto e desenvolvimento de recursos humanos.

Refira-se também que, pelo *Stamp Duty Act* de 2005, a média da taxa de imposto incidente sobre as transmissões de imóveis passou de 2% para 0,5%, o que permite que, atualmente, os custos associados a uma transação imobiliária correspondam apenas a 1,1% do valor da transação.

O Governo do Gana ainda tem muitos constrangimentos e questões pendentes por resolver no domínio das terras (só para dar alguns exemplos, a nível nacional só estão registados 30.000 títulos de propriedade, dos 6 milhões de parcelas de terreno que se estimam existir; muitos registos de transações continuam apenas em suporte de papel; continuam a existir múltiplos sistemas de registo de informação na administração central e regional; falta pessoal qualificado, etc.).

No entanto, encontra-se já em curso a Fase 2 do Projeto de Administração de Terras com os objetivos de reforçar e consolidar os sistemas de gestão e administração das zonas urbanas e rústicas, de modo a disponibilizar a prestação de serviços eficientes e transparentes no domínio das terras, que poderão ser alcançados, designadamente, através de medidas como a disponibilização generalizada de plantas, racionalização e simplificação de procedimentos administrativos e disponibilização de informação através da Internet.

Da recente evolução histórica, ainda assim notável, do Gana no domínio da administração e registo de propriedade das terras, podemos retirar alguns conselhos:

- i) a necessidade de promover campanhas massivas através dos meios de comunicação social e em sessões de esclarecimento locais para sensibilizar a população para as vantagens de registar a propriedade dos imóveis;
- ii) as virtualidades da cooperação e estreitamento de relações entre os diferentes departamentos governamentais ligados à terra;
- iii) a necessidade de formar as pessoas e de informatizar os sistemas;
- iv) o incentivo à formalização das operações imobiliárias e ao registo predial, que permitiu reduzir os encargos sobre as transações imobiliárias face ao aumento de operações e respetiva base de incidência.

V.3. Angola

Em Angola, a exemplo do que sucede em Moçambique, ainda vigora o CRP do tempo colonial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.611, de 28 de Março de 1967, tornado extensivo às províncias ultramarinas pela Portaria n.º 23.088, de 23 de Dezembro de 1967. O CRP veio a ser alterado pelo Decreto-Lei n.º 49053 de

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

12.6.1969, pela Portaria n.º 24306, de 24 de Setembro de 1969, pela Lei n.º 1/97, de 17 de Janeiro; e, sobretudo, mais recentemente, pela Lei n.º 11/2011, de 16 de Fevereiro.

A Lei n.º 11/2011, de 16 de Fevereiro, operou alterações pontuais no CRP angolano, inseriu-se num pacote legislativo mais alargado que incluiu a publicação, na mesma data, da Lei n.º 8/2011, que aprovou a Lei sobre o Regime Jurídico do Notariado e a Lei n.º 9/2011, que alterou o CC vigente em Angola. O referido pacote legislativo visou, essencialmente, modernizar, simplificar e desburocratizar determinados sectores do quotidiano jurídico Angolano, em especial no que concerne ao sector imobiliário, no âmbito de reformas estruturais do Programa do Executivo para o sector da Justiça.

O fio condutor da pequena reforma em que se traduziu o aludido pacote legislativo tem subjacente uma clara intenção de eliminação de procedimentos burocráticos e administrativos inúteis, de estímulo à realização de transações imobiliárias e de dinamização do mercado do crédito à habitação, através da criação de um ambiente mais favorável à atividade das instituições de crédito na concessão deste tipo de crédito, a previsão do chamado “Guiché do Imóvel”, que veio a ser regulado pelo Decreto 52/2011, de 24 de Março e que abordaremos mais adiante.

Analisemos então mais de perto as modificações trazidas pelos indicados diplomas legais, começando pelo CC, prosseguindo pelo CN e terminando pelo CRP de Angola.

A Lei n.º 9/2011 procedeu, em primeiro lugar, à alteração dos artigos 714.º, 731.º, 875.º do CC e, complementarmente, do artigo 89.º do CN de Angola. Sintetizando, quanto à forma, os atos de constituição e modificação de hipoteca voluntária e de venda de imóveis passaram a estar sujeitos a lei especial. Deixaram de ser obrigatórias, nomeadamente, as escrituras públicas para a compra e venda e para a constituição ou modificação de hipoteca voluntária que recaia sobre bens imóveis e, conseqüentemente, para os demais contratos onerosos pelos quais se alienem bens imóveis ou se estabeleçam encargos sobre eles. Estes atos passaram, em determinadas circunstâncias, a poder ser realizados por documento particular autenticado.

Finalmente, a referida Lei procedeu ao aditamento ao CC do artigo 1438.º-A, relativo à propriedade horizontal de conjunto de edifícios, passando a permitir-se a sua constituição sobre um conjunto de edifícios contíguos, funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem.

Por sua vez, na exposição de motivos da Lei n.º 8/2011, que aprovou a Lei sobre o Regime Jurídico do Notariado, afirma-se o objetivo de realizar a “*reforma do notariado em Angola, mediante a modernização e a progressiva liberalização do sector...*”, através da alteração do Estatuto Jurídico do Notariado Angolano, criando o notariado privado, em regime de profissão liberal. Como fundamento para esta opção, o legislador invoca o exponencial crescimento económico e social de Angola nos anos recentes e a incapacidade do sistema notarial público

Relatório Legal

suprir todas as necessidades do País, “... impondo-se assim um aumento do número de notários públicos e privados, de modo a corresponder às exigências dos cidadãos e dos agentes sociais e económicos e a proporcionar um serviço mais célere, mais eficiente e moderno, sem prejuízo da indispensável fé pública dos actos notariais”. Deste modo, o diploma procede à criação dos cartórios notariais privados, “enquanto órgãos especiais do exercício da atividade notarial” (n.º 2 do artigo 1.º), estabelece as regras de organização e funcionamento do notariado, afirmando desde logo que “O notariado angolano é estruturado de acordo com os princípios da liberalização e da concorrência, passando o notário a assumir a natureza incidível de oficial, delegatório da fé pública e de profissional liberal, que exerce a sua função de forma imparcial, independente e segundo a livre escolha das partes” – artigo 3.º. São afirmadas, ainda, várias outras regras, como a sujeição a um estatuto profissional e funcional próprio, *numerus clausus* no acesso à função notarial e requisitos para este acesso, condições de atribuição e perda de licença de instalação de cartório notarial, sujeição ao poder fiscalizador e disciplinar do Estado, estatuto disciplinar especial ou tabela remuneratória própria dos atos notariais. Prevê-se ainda que os notários públicos possam optar pela transição para o novo regime de notariado ou pela manutenção em serviço público.

O Decreto Presidencial n.º 51/2011, de 23.03.2011, deu expressão à Lei nº 8/11, procedendo à aprovação do Regime Jurídico do Notariado, “o qual regula os Direitos e Deveres do Notário, o Acesso à Função Notarial e Atribuição do Título de Notário, ao Concurso para atribuição de Licença, à Instalação do Cartório Notarial e Posse dos Notários, à Cessação da Actividade Notarial e seus Efeitos, ao Conselho Técnico da DNRN, à Fiscalização e à Disciplina”.

Finalmente, a Lei n.º 11/2011 alterou os artigos 14.º, 15.º e 87.º, 127.º, 179.º, 180.º, 203.º e 204.º do CRP angolano e aditou dezanove artigos ao mesmo CRP. Vejamos, então, as principais novidades:

Sistema de registo obrigatório

Foi aditado o artigo 14.º-A com uma formulação muito semelhante à prevista no projeto de revisão do CRP Moçambicano para o artigo 14.º-B (há algumas *nuances*, como a previsão da obrigação de os advogados promoverem o registo das ações judiciais). Nomeadamente, prevê-se que os notários públicos e privados passam a estar obrigados, após a celebração de escritura pública ou da autenticação de documento particular, a promover o registo predial do ato em que tenham tido intervenção, desonerando, assim, os cidadãos e empresas das deslocações inerentes aos serviços de registo.

O registo deverá ser promovido no prazo de 90 dias, a partir da data de titulação dos atos (novo artigo 15.º-A). Por sua vez, o novo artigo 15.º-B, aditado pela Lei n.º 11/2011, prevê a sanção para o incumprimento da obrigação legal de promover o registo dentro do prazo legal. Deste modo, se a entidade que está obrigada a promover o registo o não fizer dentro do prazo estabelecido por lei, é responsável pelo pagamento em dobro do emolumento devido pelo ato de registo (disposição que não se aplica, contudo, ao Ministério Público). O sujeito ativo do facto a registar é responsável apenas pelo pagamento do emolumento em singelo.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

De salientar, porém, que o n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 11/2011 dispõe que o regime da obrigatoriedade do registo apenas se aplica aos factos, ações e outros atos sujeitos a registo predial obrigatório que ocorram após a entrada em vigor da referida lei.

Estabeleceu-se, igualmente, uma redução emolumentar em 50% do emolumento devido, para os factos ocorridos antes da data da publicação da referida Lei, desde que o pedido de registo fosse apresentado até 31.12.2012 (artigo 5.º da Lei n.º 11/11).

Regime de suprimento de deficiências

As conservatórias passaram a suprir os vícios do pedido, num leque mais alargado de situações, sendo adotado um mecanismo inteiramente similar ao que propugnamos, no ponto VIII.8.4.10 do Relatório, para Moçambique.

Possibilidade de inscrição provisória por natureza da constituição de propriedade horizontal antes de concluída a construção do edifício

Passou-se a prever a possibilidade de inscrição provisória por natureza da constituição de propriedade horizontal antes de concluída a construção do edifício, condição essencial ao registo de qualquer facto sobre as frações autónomas do edifício a constituir, que naquele momento são ainda bens futuros. Por esse motivo, efetuou-se a alteração da alínea *d)* e aditou-se a alínea *r)* ao artigo 179.º e alterou-se a redação do artigo 180.º do CRP.

Criação do Processo Especial de Suprimento de Título para Registo

Passou a permitir-se que, em determinadas circunstâncias, a defesa e justificação da titularidade do direito real sobre um bem imóvel com base em prova documental, emitida por entidade do Estado angolano competente à época da ocorrência do facto e que indicie a existência do direito – artigo 222.º da Lei nº 11/2011. O processo simplificado é apenas aplicável às situações de falta de título do direito de propriedade ou de superfície sobre bens imóveis destinados a habitação ou atividades industriais, comerciais ou profissionais.

Em alternativa, continua a prever-se o recurso à justificação, por via judicial ou notarial.

O Guiché do Imóvel

O Guiché do Imóvel foi regulamentado através do Decreto nº 52/2011, de 24 de Março, caracterizando-se por ser um serviço público personalizado, de carácter interorgânico, que concentra num único local, delegações ou extensões de diversos serviços da administração pública. Num único posto de atendimento, os cidadãos passaram a poder realizar o contrato de compra e venda de um imóvel, o pagamento dos impostos, a realização dos registos, entre outros atos. Os objetivos principais deste Guiché são: i) A eliminação de formalidades dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis; e ii) A possibilidade de realizar todas as operações e atos necessários num único balcão, perante um único atendimento.

Relatório Legal

O Guiché do Imóvel permite, então, a realização imediata de toda as operações necessárias à transmissão de um imóvel num único ponto de atendimento, de forma mais rápida, mais simples, mais barata e mais segura.

No que tange ao âmbito material, é possível a realização dos seguintes negócios: compra e venda; constituição, transmissão, modificação, extinção e oneração do direito de superfície; Constituição, modificação e extinção do regime da propriedade horizontal; Mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento celebrados por instituições de crédito, com hipoteca, com ou sem fiança; Hipoteca; Sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário, nos termos do artigo 591º do CC.

São, então, vantagens do Guiché do Imóvel:

- 1) Mais rápido, mais simples e mais seguro - Todas as operações se fazem num balcão único, evitando-se deslocamentos desnecessários para obtenção de documentação. Toda a documentação necessária é pedida internamente sem que o cidadão tenha que se deslocar de entidade em entidade.
- 2) É um processo simplificado, com menos formalidades
- 3) O custo total é mais baixo.

As modalidades de utilização do Guiché poderão ser com ou sem marcação prévia. No primeiro caso, comprador e vendedor podem escolher livremente os contratos que pretendem celebrar; no segundo, terão que utilizar modelos de contrato pré-aprovados.

Após a celebração do negócio no Guiché do Imóvel é de imediato realizado o registo e disponibilizada uma certidão de registo já com o ato lavrado.

Apesar da regulamentação produzida, tanto quanto é do nosso conhecimento, este serviço de balcão único funciona apenas em Luanda em regime experimental.

Certidão de registo online

Com a completa implementação da plataforma informática que se projeta na área do registo predial em Angola prevê-se a disponibilização de uma certidão *online*, em suporte eletrónico e permanentemente atualizada, que conterà todos os registos em vigor e menção das apresentações de registo pendentes respeitantes a um prédio. Deste modo, v.g. os utentes, bancos e as sociedades financeiras passarão a ter acesso a este serviço, podendo obter e consultar certidões de registo predial através da Internet.

V.4. Cabo Verde

Cabo Verde dispõe, desde 2010, de um novo CRP, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2010, de 29 de Março, que revogou o Decreto-Lei n.º 47.611, de 28 de Março de 1967. De harmonia com o preâmbulo do diploma *"A simplificação dos procedimentos inerentes à realização dos actos registais, a introdução de normas de maior rigor e transparência na prática notarial e a racionalização do exercício da função registal são preocupações a que o projecto visa dar*

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

resposta e como tal foram introduzidas medidas de simplificação de actos e procedimentos com vista a tornar célere e eficaz a actividade desenvolvida nos serviços de registo predial".

Assim, no âmbito desta reforma, cumpre salientar os seguintes:

a) Introdução, com exceções, do princípio da legitimação (cf. artigo 14.º do CRP), pelo que as entidades com competência para titular os factos jurídicos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis só o poderão fazer desde que os bens estejam inscritos no registo predial a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

b) Reafirmação do princípio do Trato Sucessivo (cf. artigo 44.º do CRP), reforçando e valorizando a fé pública registal através do robustecimento das presunções legais decorrentes do registo. O registo definitivo de aquisição de direitos ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera.

c) Consagração da obrigatoriedade do registo predial (cf. artigos 9.º a 13.º do CRP) visando favorecer uma publicitação rigorosa, efetiva e atual da situação jurídica dos prédios, sem deixar, no entanto, de excepcionar alguns factos. As normas relativas à obrigatoriedade do registo são todavia apenas aplicáveis aos factos, ações, decisões e providências previstos no artigo 9.º do CRP que ocorram após a data em vigor da obrigatoriedade do registo.

d) Previsão específica quanto aos sujeitos obrigados a promover o registo – aos autores nas ações judiciais ou o doador quanto às doações que produzam efeitos independentemente de aceitação.

e) Reforço do princípio da prioridade (cf. artigo 6.º do CRP) afastando a regra segundo a qual as inscrições hipotecárias da mesma data concorrem sempre entre si na proporção dos respetivos créditos e passando a prever o princípio segundo o qual apenas as inscrições hipotecárias que devam ser anotadas sob o mesmo número de ordem concorrem entre si na proporção dos respetivos créditos.

f) Prevê que existam nos serviços de registo, em matéria de suportes documentais e arquivo, apenas: i) um diário destinado à anotação cronológica dos pedidos de registo e respetivos documentos; ii) fichas de registo destinadas a descrições, inscrições, averbamentos e anotações. Prevê igualmente que *"quando as condições técnicas o permitam, o diário e as fichas de registo devem existir apenas em suporte informático"* – n.º 2 do artigo 28.º do CRP. As fichas de registo são ordenadas por freguesias (circunscrição administrativa de Cabo Verde) e, dentro de cada uma delas, pelos respetivos números de descrição.

Relatório Legal

g) Previu-se que o pedido de registo possa ser efetuado presencialmente, por via eletrónica, por correio, por telecópia e por via imediata por depósito em caixa de receção localizada nos serviços de registo (cf. artigo 51.º do CRP).

Estabeleceu-se uma norma habilitante no sentido prever que o membro do governo responsável pela área da justiça regulamentará, através de Portaria, os termos e condições da promoção dos pedidos de registo por via eletrónica e por telecópia, modalidade só admitida para os notários.

Na modalidade de pedido de registo presencial tal poderá revestir a forma verbal ou a forma escrita em impresso de modelo aprovado (cf. Artigo 53.º do CRP).

h) Introduziram-se medidas de simplificação de atos e procedimentos com vista a tornar célere e eficaz a atividade desenvolvida nos serviços de registo predial, criando, ao mesmo tempo, a previsão legal necessária à implementação das TICs na atividade registal.

i) Previu-se um regime de suprimento de deficiências que se manifesta como vertente de simplificação e modernização da atividade registal, porquanto se permite agora ao interessado, com a colaboração dos serviços, obter a publicitação dos factos mediante uma instância única, e, por conseguinte, com menor encargo. Estabelece-se, assim, um mecanismo de suprimento de deficiências graves, como a não apresentação do título ou a incorreta identificação do prédio (cf. artigo 85.º do CRP).

j) Estabeleceu-se a obrigatoriedade de harmonização entre o registo, o título e a matriz (cf. artigos 34.º a 38.º do CRP). Considerando os avanços legislativos em sede de cadastro predial, previu-se um sistema simplificado de harmonização entre o registo, o título e a matriz, por forma, a agilizar os trabalhos de execução do cadastro.

Daqui resulta um regime assente na prevalência da informação cadastral, sem negligenciar a possibilidade de os dados da matriz poderem ser absorvidos pelo registo. O diploma procura assim ir de encontro às determinações vertidas no Decreto-Lei n.º 29/2009, de 17 de Agosto, que estabeleceu o regime jurídico do cadastro predial em todo o processo de registo predial, com o objetivo de definir um "*... quadro normativo claro e completo que permita dar início aos trabalhos de execução do cadastro ...*".

Refira-se que a obrigatoriedade do registo prevista no novo CRP de Cabo Verde só se tornará efetiva, após a publicação no Boletim Oficial de um despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da Justiça e do Ordenamento do Território que declare estabelecido o correspondente cadastro predial (cf. n.º 2 do artigo 4.º do CRP, para além de que, todas as referências feitas no CRP à matriz predial ficam sem efeito, caso a informação correspondente venha a ser incluída na informação cadastral (artigo 5.º do CRP).

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

O Decreto-Lei nº 45/2014, de 20 de Agosto, alterou e republicou o regime jurídico do cadastro predial, e alterou, entre outros o CRP. As alterações verificaram-se em aspetos até então tidos como críticos para a garantia da segurança jurídica do negócio imobiliário, designadamente quanto aos institutos da justificação notarial, da justificação administrativa e da habilitação de herdeiros. O objetivo foi, face ao histórico da gestão fundiária e imobiliária de Cabo Verde e às características de informalidade da sociedade cabo-verdiana, incrementar maior rigor e transparência na utilização dos processos fundamentais de formalização de direitos, especialmente importante a partir do início da operação de execução de cadastro predial em várias ilhas, *"especificando os direitos sobre os bens imóveis e os seus limites físicos, com vista à implementação (efectiva) do registo predial obrigatório e conseqüente criação de um único sistema de informação predial"*.

No que concerne às alterações introduzidas no CRP pelo referido diploma, sublinhamos a eliminação da regra da competência territorial das conservatórias, passando o artigo 25º do CRP a dispor que *"Salvo disposição legal em contrário, os registos são feitos em qualquer Conservatória, independentemente da situação dos prédios"* e a introdução da legitimidade dos notários para promoverem o registo de atos de transmissão de direitos em que intervenham, desde que o respetivo prédio se situe numa área cadastrada (artigo 46.º do CRP).

Cabo Verde dispõe entretanto, de um regime especial para a transmissão, oneração e registo imediato, por via eletrónica de prédios urbanos ou frações autónomas integrado em projetos de empreendimentos turísticos (Decreto-Lei nº 7/2009, de 9 de Fevereiro).

Assim, através de uma aplicação informática, integrada no portal PortondiNosIlha, as promotoras solicitam a associação dos seus empreendimentos à câmara municipal da área de localização do projeto e registam-se no Portal. Cumpridas estas etapas, o projeto turístico-imobiliário fica associado ao regime especial e a promotora já pode adquirir, através da Internet, determinados documentos e serviços fornecidos pelas câmaras municipais, registo predial e notariado. É um serviço pago e que se aplica apenas a negócios jurídicos de submissão ao regime de Propriedade Horizontal, de Compra e Venda, de Hipoteca e Cancelamento de Hipoteca e Sub-rogação nos direitos do credor hipotecário.

Os pressupostos de aplicação deste sistema são os seguintes:

- Projeto de empreendimento turístico aprovado pela Cabo Verde Investimentos;
- Certificação da titularidade e identidade do imóvel;
- Registo definitivo;
- Descrição do prédio;
- Opção por contrato em modelo aprovado por despacho do Diretor-Geral dos Registos, Notariado e Identificação;
- Pedido online de registos, averbamentos, plantas e certidões (certidão matricial, planta de localização, etc);

Relatório Legal

- Pedido de marcação de escrituras, solicitação para o seu pagamento e seu registo no registo predial, num único ato;
- Os imigrantes ou investidores estrangeiros podem comprar imóveis mesmo estando fora do país, desde que se façam representar por advogado associado ao regime especial.

As vantagens deste regime especial são as seguintes:

- Permite completar todo o processo de registo predial pela Internet;
- As câmaras, conservatórias de registo predial e notários recebem pedidos em simultâneo e respondem de forma integrada e complementar;
- Certeza e segurança jurídica quanto à identidade e titularidade do imóvel;
- Celeridade e transparência;
- Acompanhamento da gestão do empreendimento turístico.

V.5. Portugal

Em Portugal, o Código do Registo Predial de 1967 deu lugar ao Código de 1984, que, entre outras alterações, com conteúdo modernizador significativo, substituiu os tradicionais livros de registo por fichas de mais fácil manuseamento e consulta, as quais foram ordenadas por circunscrição administrativa (in casu, as freguesias) e, dentro destas, pelas respetivos números de descrição.

Após um longo processo evolutivo e de preparação, que passou também pelo início da informatização, a verdadeira “revolução” ocorreu em 2008, com a aprovação, no âmbito do Programa “Simplex”, do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 21 de Julho, que promoveu a efetiva simplificação, a total informatização e desmaterialização do registo predial.

As medidas postas em prática pelo referido Decreto-Lei visaram dois propósitos essenciais:

- a) Promover a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, através da redução de obstáculos burocráticos;
- b) Aumentar a competitividade das empresas, através da redução dos custos de contexto.

Para os alcançar foram delineadas as seguintes medidas:

- a) Disponibilização de serviços em perfil de “balcão único” junto de 5 entidades;
- b) Simplificação de atos e processos e eliminação de formalidades desnecessárias, com aumento da segurança jurídica;
- c) Implementação de novos serviços de registo através da Internet (certidão permanente de registo e a prática de atos de registo predial pela Internet);

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

d) Definição de preços (emolumentos de registo) mais claros e transparentes.

a) Criação de balcões únicos junto de 5 entidades

Foram criadas condições para a prestação de serviços na área das operações e transações imobiliárias passarem a ser feita em regime de “balcão único”, nas conservatórias/serviços de registo, por advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores. Os cidadãos passaram a poder deslocar-se a qualquer uma destas entidades e a praticar os atos relativos a imóveis, com eliminação de deslocações desnecessárias.

Para que tal fosse possível, adotaram-se várias medidas. Por um lado, deixou de ser obrigatória, passando a ser facultativa, a celebração de escritura pública para a generalidade dos atos relativos a bens imóveis, passando a poder ser praticados por documento particular autenticado.

Por outro lado, para evitar deslocações a serviços de finanças, os advogados, as câmaras de comércio e indústria, as conservatórias, os notários e os solicitadores, passaram a poder liquidar o Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis, a obter certidões de registo predial online, permanentemente atualizadas, e a submeter os atos de registo (exemplo, aquisição e hipoteca) através da Internet.

Para aumentar a segurança para os serviços disponibilizados nestes “balcões únicos” foi criado um elemento de segurança adicional: previu-se realização de um depósito eletrónico dos documentos relativos ao ato praticado por documento particular autenticado, cuja consulta é possível por qualquer interessado.

b) Simplificação de atos e processos e eliminação de formalidades desnecessárias, com aumento da segurança jurídica

i) Eliminação da competência territorial das conservatórias

No âmbito da Reforma do Registo Predial, realizada em 2008, passou a ser possível a qualquer interessado praticar qualquer ato de registo em qualquer uma das conservatórias do registo predial do país. Os serviços ficaram mais próximos dos cidadãos e das empresas, que poupam em deslocações.

Os interessados passaram a poder escolher a conservatória que presta o melhor serviço, mais rápida e com melhor atendimento, deixando de estar dependentes da única conservatória competente para a prática dos atos relativos ao seu imóvel.

Para que tal fosse possível foi necessário assegurar uma plataforma eletrónica, front-office eletrónico do SIRP, que permite a entrada de pedidos de registo 24 horas por dia, 365 dias por ano. Através desta plataforma, logo que os emolumentos sejam pagos, os pedidos de registo dão entrada no diário nacional do registo predial em real time.

ii) Registo predial diretamente obrigatório

O registo predial passou a ser diretamente obrigatório. Esta medida contribuiu de forma decisiva para o aumento da segurança jurídica nos negócios relativos a bens imóveis.

Anteriormente, o registo era, apenas, indiretamente obrigatório. Ou seja, só podia ser praticado um ato relativo a um imóvel se ele estivesse registado em nome do seu proprietário. Por exemplo, se alguém quisesse vender a sua casa teria de a registar previamente em seu nome.

Tal regime criava insegurança jurídica porque havia muitos prédios que não estavam ainda registados em nome dos seus reais proprietários.

Com as medidas aprovadas, o registo passou a ter de ser obrigatoriamente realizado após a realização do negócio. As entidades habilitadas a prestar serviços de balcão único e os bancos passaram a estar obrigadas a promover o registo relativamente aos atos que pratiquem, para evitar que seja o utente a ser onerado com esta obrigação. Assim, o utente não tem de se deslocar à conservatória de registo para apresentar o pedido do seu ato de registo, cabendo ao advogado, Câmara de Comércio e Indústria, serviço de registo, notário ou solicitador a obrigação de promover o respetivo registo.

Nos casos em que o facto sujeito a registo decorre de uma decisão judicial cabe ao Tribunal promover o respetivo registo, cobrando os emolumentos de registo devidos ao interessado, para os entregar ao Instituto dos Registos e Notariado, I.P.

iii) Eliminação de documentos desnecessários

Sempre que para instruir um ato de registo seja necessário um documento que esteja noutra conservatória, deixou de ser necessário apresentá-lo. Os serviços de registo passaram a comunicar uns com os outros.

Exemplos:

- Anteriormente à reforma, em certos casos, para realizar um registo de propriedade de um imóvel, era necessário juntar uma certidão do registo civil, para provar a alteração do estado civil, ou do regime matrimonial de bens. Com esta medida, deixou de ser necessário apresentar essas certidões de nascimento ou de casamento.

- Anteriormente, para realizar a atualização de um registo de propriedade de um imóvel na sequência da alteração da firma de uma sociedade, era necessário juntar uma certidão do registo comercial para provar a alteração da firma (nome) da sociedade. Com esta medida, deixou de ser necessário apresentar essa certidão do registo comercial.

iv) Novos serviços com valor acrescentado, as conservatórias de registo passaram a obter os documentos junto de outros serviços da Administração Pública

Atualmente, sempre que um cidadão peça um registo para o qual seja necessário um documento de outro serviço da Administração Pública, o cidadão passou a poder exigir que a conservatória obtenha esse documento. Exemplo, a conservatória passou a obter a prova da licença de utilização junto da câmara municipal, para o registo da transmissão de imóvel para um novo proprietário.

v) Resolução de problemas dos pedidos de registo, através de um novo regime do suprimento de deficiências

A conservatória/serviço de registo passou a ter a obrigação de resolver os problemas do pedido de registo num leque mais alargado de situações, evitando o registo provisório por dúvidas ou a recusa do ato, com a necessidade de o utilizador ter de fazer um novo pedido de registo.

Assim, sempre que um ato de registo esteja deficientemente instruído ou exista um erro no título, o interessado é convidado pela conservatória a suprir tal problema no prazo de 5 dias úteis a contar da notificação, sem perder, no decurso desse prazo a prioridade do registo.

vi) Eliminação de atos de registo desnecessários

Em primeiro lugar, tornou-se desnecessária a constante renovação de registos de ações. Antes, quando os cidadãos e as empresas propunham certas ações em tribunal que envolvessem imóveis eram obrigados a efetuar sucessivos pedidos de registo enquanto tal litígio não fosse decidido por sentença transitada em julgado. Isto sucedia porque os registos das ações caducavam ao fim de um certo tempo.

No final do processo, tinham ainda de registar a decisão final do tribunal.

Essa obrigação de renovação sucessiva de registos foi eliminada e os cidadãos e as empresas deixaram de ter que se dirigir às conservatórias para apresentar esses pedidos de registo.

Com as medidas de simplificação aprovadas, os registos da ação não caducam e o tribunal passou a estar obrigado a comunicar a decisão final à conservatória. Os cidadãos e as empresas deixaram de ter que se deslocar à conservatória para renovar estes registos e para pedir o registo da decisão final.

Em segundo lugar, no regime anterior à reforma, se falecesse o proprietário de uma casa que não estivesse registada, os seus dois únicos filhos teriam de a registar em nome do falecido e, depois, em seu nome. Finalmente, teriam de registá-la em nome do herdeiro que ficasse com essa casa.

Com a legislação aprovada, eliminaram-se dois registos intermédios: o registo intermédio em nome do falecido e o registo em nome dos titulares da herança. O registo passou a poder ser diretamente promovido em nome de quem adquira ou fique, definitivamente, com a casa.

vii) Criação de novos serviços de registo através da Internet

Registo predial on-line: Desde 1 de Janeiro de 2009 passou a ser possível promover por via eletrónica atos de registo predial. Assim, através de um *web site* (www.predialonline.mj.pt), gerido pelos serviços do Ministério da Justiça passou a ser possível pedir o registo, pagar os emolumentos e proceder ao suprimento de deficiências do processo de registo. Este serviço funciona 365 dias por ano, 24 horas por dia, dando os pedidos de registo entrada no diário nacional, em real time.

Certidão on-line do registo predial: Desde de 1 de Janeiro de 2009, passou a estar disponível um serviço de valor acrescentado: a Certidão *on-line*.

Passou a permitir-se o acesso à informação, permanentemente atualizada e com valor de certidão, através de um *web site* (www.predialonline.mj.pt), gerido pelo Ministério da Justiça. Sempre que um pedido de registo estiver pendente de qualificação, a certidão indicará tal facto.

Enquanto a certidão estiver on-line, nenhuma entidade pública ou privada poderá exigir de quem pagou este serviço uma certidão em papel. Ficará obrigada a consultar o site.

Deixaram de se exigir constantemente novas certidões e fotocópias em papel.

viii) Definição de preços (emolumentos de registo) mais claros e transparentes

Antes, os emolumentos registrais resultavam da soma de parcelas incompreensíveis para as pessoas (registos, inscrições, descrições, averbamentos, certidões, emolumentos pessoais, etc.).

Na sequência da reforma realizada, os preços passaram a ter uma lógica de “processo”, preço único por processo (v.g. um emolumento único e fixo pelo registo da compra e venda e hipoteca). Assim, os emolumentos dos atos de registo passaram a ser previsíveis e mais claros e transparentes para os utentes.

O diploma estabeleceu ainda um sistema de gratuidade do registo dos atos praticados antes da sua publicação e para vigorar durante 3 anos, para incentivar os proprietários a descreverem e inscreverem os prédios em seu nome no registo predial.

V.6. Quadro comparativo entre os sistemas de registo de Inglaterra e País de Gales, Gana, Angola, Cabo Verde e Portugal

De acordo com a metodologia adotada no Relatório Doing Business 2015:

	Reino Unido	Gana	Angola	Cabo Verde	Portugal	Moçambique
N.º deprocedimentos	6	5	7	6	1	6
Duração (dias)	21,5	46	190	22	1	40
Custo (% do valor do imóvel)	4,6	1,1	3%	3,7%	7,3	6,9

V.7. Resumo dos sistemas de registo de Inglaterra e País de Gales, Gana, Angola, Cabo Verde e Portugal

V.7.1. Inglaterra e País de Gales

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)
1	<p>Pedido de esclarecimento de questões standard relativamente ao título de propriedade do imóvel</p> <p>Quem/onde: advogados das partes</p> <p>Apurar factos que não podem ser verificados através da documentação legal, designadamente, quem ocupa o imóvel e há quanto tempo e para que fim é utilizado.</p>	Entre 1 e 4 semanas, em simultâneo com o procedimento 2	Entre 5.336 e 15.246
2	<p>Pesquisas de propriedade</p> <p>Quem/onde: Pesquisa do portal do <i>Her Majesty Land Registry</i> (via "<i>Business e-Services</i>" para profissionais, designadamente advogados)</p> <p>Revisão do título de propriedade pelo advogado do comprador: deverá confirmar a veracidade, legalidade e transmissibilidade do título (<i>due diligence</i>), mediante a verificação: i) se o imóvel está registado e quais os ónus ou encargos que oneram a propriedade. Se o imóvel não estiver registado, o advogado terá que analisar os títulos de transmissão de propriedade disponíveis e aferir o trato sucessivo (situação, neste momento, já rara, porque o registo é atualmente obrigatório); ii) junto da autarquia local respetiva (v.g. existência de licença de utilização); iii) ambiental (v.g. imóvel em zona de cheias); iv) de restrições impostas por vias de comunicação públicas; v) da obrigação de contribuição para as reparações de Igreja da paróquia (obrigação de efetuar um seguro); vi) da sociedade vendedora – estatutos, poderes de representação (em Londres, disponível também via portal online).</p> <p>No termo destas diligências, o advogado do comprador, prepara e entrega um relatório ao comprador.</p>	3 semanas, em simultâneo com o procedimento 1	Entre 457 e 1.525

Relatório Legal

<p>3</p>	<p>Elaboração da minuta de contrato/compromisso de compra e venda e sua assinatura/troca de exemplares do contrato, após acordo entre as partes Quem/onde: Escritórios de advogados</p> <p>As transações imobiliárias são, por via de regra, executadas por advogados. O advogado do vendedor prepara a minuta de contrato e submete-a à apreciação do advogado do comprador. Alcançado o acordo, procede-se à assinatura e troca de exemplares do contrato, em regra, por correio postal.</p>	<p>1 dia, em simultâneo com o procedimento 4</p>	<p>Valor incluído no Procedimento 1</p>														
<p>4</p>	<p>Registo provisório da aquisição (para assegurar a prioridade do registo) junto do Land Registry Quem/onde: Land Registry</p> <p>Verificação do registo e inscrição provisória de aquisição, para assegurar a prioridade do registo/bloqueio de inscrições posteriores, até à transmissão da propriedade.</p>	<p>Menos de 1 dia, por via online e em simultâneo com o procedimento 3</p>	<p>5 (através da Internet) ou 11, se apresentado em papel</p>														
<p>5</p>	<p>Preenchimento e entrega da declaração fiscal de transação imobiliária (Land Transaction Return) e pagamento do Stamp Duty Land Tax(SDLT, equivalente da Sisa) Quem/onde: Administração Fiscal</p> <p>O advogado do comprador prepara o impresso de comunicação ao Fisco da transação imobiliária e submete-o à aprovação do comprador. Qualquer transação imobiliária obriga o comprador a preencher, assinar e entregar na Administração Fiscal o referido impresso no prazo de 30 dias contado da data do contrato. O impresso representa uma autoliquidação do imposto (SLDT), e pode ser apresentado eletronicamente. Com a apresentação da autoliquidação deve ser efetuado o pagamento. Após processamento pelo Fisco é emitido um certificado - <i>Land Transaction Return Certificate</i> O certificado apenas comprova que a apresentação foi efetuada, não expressando qualquer concordância da Administração Fiscal com o valor liquidado. Terá todavia sempre que instruir o pedido de registo definitivo da transmissão da propriedade que vier a ser efetuado.</p>	<p>Menos de 1 dia, quando através da Internet ou 1 mês se enviado pelo correio</p>	<p>20 (Emolumento de processamento), acrescido de</p> <p>SLDT:</p> <table border="1" data-bbox="1088 966 1421 1207"> <thead> <tr> <th>Valor imóvel</th> <th>Taxa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><150.000</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>>150.000</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td><250000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>>250000</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td><500000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 500.000</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table>	Valor imóvel	Taxa	<150.000	0%	>150.000	1%	<250000		>250000	3%	<500000		> 500.000	4%
Valor imóvel	Taxa																
<150.000	0%																
>150.000	1%																
<250000																	
>250000	3%																
<500000																	
> 500.000	4%																

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)
6	<p>A transmissão da propriedade e as garantias são registadas no <i>Land Registry</i> Quem/onde: <i>Land Registry</i></p> <p>O advogado do comprador elabora uma escritura de venda e envia-a ao advogado do vendedor para aprovação. Após aprovação, a escritura é assinada pelas partes e, de seguida, promovido o registo da aquisição e das eventuais garantias no <i>Land Registry</i>, com pagamento dos respetivos emolumentos. Na compra de imóveis com recurso a financiamento, a garantia que seja constituída sobre o imóvel a favor do financiador terá que ser registada sob pena de ineficácia. Completado o registo, o <i>Land Registry</i> envia ao advogado do comprador a documentação comprovativa: certidão de registo, original e cópia da escritura, original e cópia da hipoteca. A lei exige desde 2008 a identificação dos representantes das partes envolvidas (por regra, advogados).</p>	Menos de 1 dia, quando através da Internet ou 7 dias em papel	69

V.7.2. Gana

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)										
1	<p>Pesquisa do título e certidão de registo Quem/onde: <i>Land Registration Division of the Lands Commission</i></p> <p>É efetuada uma pesquisa no <i>Land Title Registry</i> para confirmar a titularidade do bem pelo vendedor. A escritura de compra e venda é preparada por um advogado e subscrita pelo comprador, vendedor e testemunhas. É apresentado o pedido de registo no <i>Land Registry</i>.</p>	2 a 3 semanas	Entre 29 e 44										
2	<p>Liquidação do valor do imóvel e pagamento do <i>Stamp Duty</i> (equivalente da Sisa) Quem/onde: <i>Land Valuation Division of the Lands Commission</i></p> <p>O <i>Stamp Duty</i> é liquidado e pago no <i>Land Valuation Board</i>. O comprador apresenta a escritura neste organismo. O imóvel é visitado para confirmar o respetivo valor real de mercado. O comprador paga o <i>Stamp Duty</i> no <i>Land Valuation Board</i>. A Lei do <i>Stamp Duty</i> de 2005 reduziu, em média, a respetiva taxa de 2% para 0.5%.</p>	8 dias	16 (Emolumento de processamento) acrescido de <i>Stamp Duty</i> : <table border="1" data-bbox="1084 1499 1414 1675"> <thead> <tr> <th>Valor imóvel</th> <th>Taxa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 10.000</td> <td>0,25%</td> </tr> <tr> <td>> 10.000</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>< 50.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 50.000</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table>	Valor imóvel	Taxa	< 10.000	0,25%	> 10.000	0,5%	< 50.000		> 50.000	1%
Valor imóvel	Taxa												
< 10.000	0,25%												
> 10.000	0,5%												
< 50.000													
> 50.000	1%												

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)								
3	<p>Pedido de "Certificado de Propriedade" no <i>Land Title Registry</i> Quem/onde: <i>Land Registration Division of the Lands Commission</i></p> <p>Apresentação de pedido de "Certificado de Propriedade" e pagamento do emolumento de processamento no <i>Land Title Registry</i>. A documentação necessária inclui: (i) Formulário do pedido (ii) Original e cópia da escritura de compra e venda (iii) Certificado do imóvel (iv) Certidão de registo comercial (se aplicável).</p>	1 dia	0,60								
4	<p>Publicitação da transação imobiliária em jornal semanal de âmbito nacional Quem/onde: <i>Land Registration Division of the Lands Commission</i></p> <p>Para efeitos de emissão do "Título de Propriedade é necessária a publicitação da transação imobiliária num jornal semanal de âmbito nacional.</p>	14 dias	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1089 678 1224 709">Área</th> <th data-bbox="1224 678 1417 709">emolumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1089 709 1224 741">< 1 acre</td> <td data-bbox="1224 709 1417 741">7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 741 1224 814">> 1 < 4 acres</td> <td data-bbox="1224 741 1417 814">37</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 814 1224 877">> 4 acres</td> <td data-bbox="1224 814 1417 877">59</td> </tr> </tbody> </table>	Área	emolumento	< 1 acre	7	> 1 < 4 acres	37	> 4 acres	59
Área	emolumento										
< 1 acre	7										
> 1 < 4 acres	37										
> 4 acres	59										
5	<p>Emissão da "certidão de título" Quem/onde: <i>Land Registration Division of the Lands Commission</i></p> <p>A certidão de título é emitida pela <i>Land Title Registry</i>. A transacção é registada no "Certificado de Propriedade", que é devolvido ao proprietário. É-lhe também devolvido o original da escritura, com o carimbo de que foi registada. O serviço de Registo arquiva uma cópia. É também arquivada a folha do registo. O proprietário utilizará o imóvel depois da emissão da certidão (nas áreas urbanas abrangidas pelo <i>Land Title Registration</i>) ou, nas restantes áreas, quando a escritura foi registada sob a Lei de Registo de Escrituras (<i>Deeds Registration Act</i>). Na maior parte dos casos, os proprietários iniciam a utilização do imóvel antes destas formalidades.</p>	7 dias	Sem custos								

V.7.3. Angola

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)
1	<p>Obtenção de um Certificado de Imposto actualizado Quem/onde: Serviço de Finanças</p> <p>O certificado de imposto actualizado é obtido na Repartição de Finanças competente, contendo uma descrição da propriedade - Certidão Matricial. Uma nota informativa constante deste certificado de imposto é a da existência de um confisco da propriedade pelo Estado após a independência. Porém, essas informações nem sempre são incluídas no certificado de imposto, pelo que, o comprador ou o seu advogado têm que efetuar uma pesquisa no Diário da República para confirmar que não foi proferido despacho de confisco relativamente ao prédio. A certidão matricial contém o nome do proprietário atual e um valor estimado do imóvel.</p>	Entre 1 e 4 semanas, em simultâneo com o procedimento 2	14,80
2	<p>Obter uma Certidão do Registo Predial atualizada Quem/onde: Conservatória do Registo Predial</p> <p>Estabelece uma descrição completa do imóvel, incluindo informações sobre o seu proprietário e quaisquer ônus ou encargos pendentes sobre o imóvel. A taxa total para a "certidão predial" inclui o imposto de selo (calculado de acordo com a Lei de Imposto do Selo), as taxas de justiça (calculado de acordo com a Lei de Comissões de Justiça), honorários dos oficiais de justiça (de acordo com as contribuições estabelecidas para o orçamento de Justiça) e despesas de notário e outras taxas.</p> <p>A taxa total é apurada de acordo com a unidade fiscal, que atualmente corresponde a 0,80 USD – de acordo com o Despacho n.º 174/11, de 11 de Março de 2011.</p>	7 Dias, em simultâneo com o procedimento 1 e 3	41,38
3	<p>Inspeção da Autoridade Tributária para determinar o valor do imóvel Quem/onde: Serviço de Finanças</p> <p>A autoridade fiscal realiza uma inspeção ao imóvel com o intuito de determinar o seu valor.</p>	1 Dia, em simultâneo com o procedimento 1 e 2	Sem custo associado
4	<p>Liquidação do Imposto sobre Transações Imobiliárias - SISA Quem/onde: Serviço de Finanças</p> <p>O adquirente deve liquidar a SISA junto do serviço de finanças competente, de acordo com o valor de venda declarado ou da cópia do contrato de promessa de compra e venda assinado pelas partes. O serviço de finanças poderá não aceitar o valor de venda declarado.</p> <p>O valor do imposto de SISA será calculado tendo por base o valor de venda declarado ou apurado pelo serviço de finanças, se mais alto. Após o pagamento da SISA será emitida a nota de liquidação e cobrança que deverá ser entregue ao notário (procedimento 5).</p>	7 Dias	2% sobre o valor da transmissão declarado, desde que tal valor seja, no mínimo, igual ou superior a 30 vezes o rendimento coletável do prédio constante na matriz

Relatório Legal

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)										
5	<p>Celebração da Escritura Pública de Compra e Venda perante um notário Quem/onde: Notário</p> <p>Um notário celebra a escritura pública de compra e venda. O Imposto de Selo (0,3%) é pago ao notário sobre o valor indicado no recibo de liquidação da Sisa, juntamente com emolumentos notariais, que dependem do valor da transação, mas também do número de páginas da escritura.</p> <p>A partir desse momento, o comprador é o proprietário legal do imóvel, à luz da transação.</p> <p>Da documentação a apresentar para celebração da escritura pública deve constar: 1.º Recibo comprovativo da liquidação da Sisa (procedimento 4); 2.º Certidão Predial atualizada (procedimento 2); 3.º Certificado de imposto atualizado (procedimento 1); 4.º Documentos de identificação das partes.</p>	7 Dias	<p>0,3% de IS sobre o valor da transmissão e 1,83 pela escritura</p> <p>⁶³Emolumento notarial fixo – 64,15.</p> <p>+ Emolumento variável e progressivo em função do valor da operação:</p> <table border="1" data-bbox="1052 583 1416 835"> <thead> <tr> <th>Montante</th> <th>Emolumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até 48,11</td> <td>4,81</td> </tr> <tr> <td>De 48,12 a 320,73</td> <td>7,22</td> </tr> <tr> <td>De 320,74 a 3.207,34</td> <td>8,02</td> </tr> <tr> <td>Acima de 3.207,35</td> <td>0,40</td> </tr> </tbody> </table>	Montante	Emolumento	Até 48,11	4,81	De 48,12 a 320,73	7,22	De 320,74 a 3.207,34	8,02	Acima de 3.207,35	0,40
Montante	Emolumento												
Até 48,11	4,81												
De 48,12 a 320,73	7,22												
De 320,74 a 3.207,34	8,02												
Acima de 3.207,35	0,40												
6	<p>Registo Predial definitivo Quem/onde: Conservatória do Registo Predial</p> <p>O registo é necessário para fins de publicidade e proteção contra terceiros.</p> <p>Depois da celebração da escritura pública, esta deve ser entregue na Conservatória do Registo Predial para que seja registada a aquisição da propriedade.</p>	3 Semanas	<p>⁶⁴Emolumento fixo – 4,58</p> <p>+ Emolumento variável e progressivo em função do valor da operação:</p> <table border="1" data-bbox="1052 982 1416 1234"> <thead> <tr> <th>Montante</th> <th>Emolumento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até 91,51</td> <td>9,15</td> </tr> <tr> <td>De 91,52 a 366,04</td> <td>91,51</td> </tr> <tr> <td>De 366,05 a 3.660,40</td> <td>915,10</td> </tr> <tr> <td>Acima de 3.660,40</td> <td>1.464,16</td> </tr> </tbody> </table>	Montante	Emolumento	Até 91,51	9,15	De 91,52 a 366,04	91,51	De 366,05 a 3.660,40	915,10	Acima de 3.660,40	1.464,16
Montante	Emolumento												
Até 91,51	9,15												
De 91,52 a 366,04	91,51												
De 366,05 a 3.660,40	915,10												
Acima de 3.660,40	1.464,16												
7	<p>Registo matricial definitivo Quem/onde: Serviço de Finanças</p> <p>No Serviço de Finanças o adquirente deve promover o registo da sua aquisição e, conseqüente, atualização do registo matricial. Este registo apenas pode ser definitivo, não sendo já aplicável o registo provisório.</p>	5 Dias	1,61										

⁶³Tabela Emolumentar do Notariado aprovada pelo Decreto Executivo Conjunto n.º 52/2003, de 9 de Setembro.

⁶⁴Tabela Emolumentar do Registo Predial aprovada pelo Decreto n.º 116/2011, de 21 de Junho e retificada em 28 de Novembro de 2011.

V.7.4. Cabo Verde

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)
1	<p>Realizar pesquisas no Município Quem/onde: Município da localização do imóvel</p> <p>É necessário obter dois certificados no Município: "Planta de Localização" (mapa oficial com a localização exata do imóvel) e a (si) "Certidão Matricial" (certificado de informação fiscal), que inclui o valor da propriedade, além de informações sobre quem detém a propriedade. As pesquisas são, geralmente, conduzidas por advogados.</p>	7 Dias, em simultâneo com o procedimento 2	11,48
2	<p>Obter uma Certidão do Registo Predial atualizada Quem/onde: Conservatória do Registo Predial</p> <p>O advogado irá realizar uma pesquisa para obter uma certidão do Registo Predial atualizada, confirmando que o vendedor tem a propriedade do imóvel e tem direitos legais exclusivos para vender o imóvel. Esta certidão mostrará igualmente quaisquer ónus ou encargos que incidam sobre o imóvel e é válida por 1 ano.</p>	1 A 3 Dias, em simultâneo com o procedimento 1	5,08 ⁶⁵
3	<p>Celebração do contrato-promessa de compra e venda Quem/onde: Escritório do Advogado</p> <p>O contrato pode ser elaborado por qualquer pessoa, porém, normalmente, as partes contratam um advogado para o fazer. Ambas as partes assinam o contrato comprometendo-se com a transação. Neste contrato constarão os termos do acordo, detalhes da propriedade e o preço da alienação. Normalmente, o comprador paga, no momento da assinatura deste acordo, um depósito de 10% a 30% do preço.</p>	2 Dias	710,81 (honorários)
4	<p>Celebração da Escritura Pública de compra e venda Quem/onde: Cartório Notarial</p> <p>A escritura pública pode ser celebrada perante qualquer notário.</p> <p>Por efeitos do Decreto-lei n.º 70/2009, de 30 de Dezembro, os emolumentos notariais foram reduzidos e fixado um emolumento único.</p>	5 Dias	155,32
5	<p>Pagamento do Imposto sobre a Transação (IUP) e registo da aquisição no Município Quem/onde: Município da localização do imóvel</p> <p>O IUP pode ser pago em qualquer momento, desde que seja feito dentro de 30 dias a contar da data da escritura pública. É necessário apresentar a prova de pagamento IUP para averbar a aquisição na matriz.</p>	1 Dia	3% sobre o valor da transmissão declarado ou apurado com base no valor matricial pelo fisco + 162(taxa de registo municipal)

⁶⁵Tabela Emolumentar dos Registos e Notariado aprovada pelo Decreto-Lei n.º 70/2009, de 30 de Dezembro.

Relatório Legal

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)
6	<p>Registo da Aquisição Quem/onde: Conservatória do Registo Predial</p> <p>Não existe registo provisório, com a exceção dos casos em que há algum problema com a propriedade. O registo não é obrigatório. Porém, se alguém quiser celebrar a escritura pública de compra e venda do imóvel terá que antes registá-lo na conservatória de registo predial.</p> <p>Por efeitos do Decreto-lei n.º 70/2009, de 30 de Dezembro, os emolumentos de registo foram reduzidos e fixado um emolumento único.</p>	7 Dias	214,58

V.7.5. Portugal

N.º	Procedimento	Tempo Necessário	Custos Associados (USD)
1	<p>Registo do imóvel na Conservatória do Registo Predial Quem/onde: Conservatória do Registo Predial É possível liquidar e pagar impostos, celebrar o contrato e registar a transmissão de um imóvel, em qualquer um dos 380 balcões “Casa Pronta”. Em alternativa, os Bancos e mediadoras imobiliárias podem que um funcionário do serviço que se desloque às suas instalações munido de um <i>laptop</i> com acesso seguro à base de dados do registo, para formalizar e registar a operação imobiliária. O serviço Casa Pronta verifica a identidade das partes e os poderes de representação, aprecia a legalidade da transação e do registo, verificando a titularidade do imóvel e se existem quaisquer ónus ou encargos, através de acesso à base de dados da Administração Fiscal. O contrato é preparado no serviço, submetida às partes e a transação é concluída e o registo predial imediatamente lavrado pelo conservador ou oficial de registo. Em alternativa à utilização do serviço Casa Pronta, os cidadãos e as empresas podem recorrer aos serviços de notários ou advogados (estes, desde 2008) que preparam a escritura ou autenticam o documento de compra e venda, certificando-se de que os impostos foram pagos. A escritura/documento autenticado de compra e venda pode em seguida ser submetida pelos notários/advogados a registo, via online, através de um procedimento seguro de certificado digital de que dispõem - www.predialonline.pt. Todas as Conservatórias do Registo Predial em Portugal estão ligadas à mesma base de dados central de registo. Em 2008, foi eliminado o princípio da territorialidade, pelo que é possível registar uma transação em qualquer serviço do país, independentemente da localização do imóvel.</p>	1 dia	- Imposto de selo na transmissão: 0,8% - Emolumentos do procedimento Casa Pronta, que já inclui registo predial: 425 - IMT é progressivo e proporcional ao valor do imóvel nas transações de imóveis para habitação. ⁶⁶ A taxa de IMT é de 5% para a transmissão de prédios rústicos e 6,5% para outros imóveis (v.g. com fins industriais, comerciais ou de serviços).

⁶⁶As taxas de IMT incidem sobre o valor da transação ou se superior, sobre o valor patrimonial tributário. As taxas de IMT para a aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente são as seguintes:

Valor sobre que incide o IMT (em USD)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 104 558	0	0
De mais de 104 558 e até 143 025	2	0,537 9
De mais de 143 025 e até 195 011	5	1,727 4
De mais de 195 011 e até 324 981	7	3,836 1
De mais de 324 981 e até 649 845	8	-
Superior a 649 845	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

Quando a aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano seja destinado exclusivamente a habitação, as taxas de IMT são as seguintes:

Valor sobre que incide o IMT (em USD)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 104 558	1	1
De mais de 104 558 e até 143 025	2	1,268 9
De mais de 143 025 e até 195 011	5	2,263 6
De mais de 195 011 e até 324 981	7	4,157 8
De mais de 324 981 e até 623 269	8	-
Superior a 623 269	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

VI. Constrangimentos e dificuldades de funcionamento do mercado imobiliário em Moçambique

VI.1. De natureza jurídica e regulamentar

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

A República de Moçambique tem atualmente um sistema duplo de registo, o registo predial sob a tutela do Ministério da Justiça, e o Cadastro de Terras sob a alçada dos serviços cadastrais e, nas cidades, do respetivo município, incompatíveis entre si, difíceis de utilizar e pouco seguros.

A pesquisa da FinScope em 2009 revelou que apenas 3 por cento do total do crédito é concedido para habitação, com o resultado de que 90 por cento das casas são autoconstruídas e autofinanciadas. Estes problemas são causados por uma combinação de fatores negativos: a falta de terra urbanizada, a falta de financiamento a longo prazo para as instituições financeiras intermediárias no crédito à habitação, custos elevados associados com o registo e a impossibilidade de uso do DUAT como garantia, escassez de linhas de crédito de longo prazo para lotes de habitação a preços acessíveis; e os altos custos de financiamento habitacional

A proibição constitucional de hipotecar a terra impede o financiamento para a construção de edifícios numa parcela de terreno livre. Para superar tal impedimento, são, por vezes celebrados contratos promessa de constituição de hipoteca.

No entanto, mesmo nestes casos, a concessão de crédito bancário com base num DUAT provisório gera riscos para o setor bancário, uma vez que, nos termos da lei, se a construção não for concluída no prazo estipulado, a parcela de terreno e as obras e benfeitorias entretanto realizadas podem reverter para o Estado.

Assim, atualmente apenas um número muito limitado da população, com um rendimento elevado, pode aceder a crédito bancário para a construção de habitação própria. Em regra, apenas é concedido empréstimo para construção de habitação desde que seja dado em garantia outro imóvel, depósitos bancários ou outros ativos de valor superior ao montante do empréstimo pedido.

Caso o interessado não detenha ativos suscetíveis de serem dados em garantia, os bancos apenas concederão financiamento bancário após o DUAT passar a ser definitivo e o edifício poder ser descrito no registo predial, com base na certidão de benfeitorias emitida para o efeito, e a hipoteca constituída sobre o edifício e as benfeitorias realizadas na terra. As disposições gerais aplicáveis à constituição de hipoteca estão previstas no CC.

Os constrangimentos acima descritos têm impacto no desenvolvimento da política de habitação e no acesso ao financiamento bancário por parte da classe média. Para além das elevadas taxas de juro e *spread* aplicados, entre 16% e 22,5%, o setor bancário exige, em regra, que os mutuários tenham entre 5% a 30 % do valor do empréstimo depositado em conta bancária, bem como as seguintes garantias:

a) Seguro de vida do mutuário e seguro da propriedade contra incêndios e inundações;

Relatório Legal

- b) Procuração irrevogável conferida pelo mutuário a favor do banco, atribuindo poderes de venda do imóvel em caso de incumprimento do pagamento do empréstimo;
- c) Livrança em branco, emitida pelo mutuário, que pode ser preenchida e utilizada pelo banco como ordem de pagamento da dívida, em caso de incumprimento do mutuário.

A redigex da atual política de uso e utilização da terra, aliada à incerteza que rodeia o registo da propriedade contribuem para um agravamento das taxas de financiamento bancário por forma a incorporar o risco subjacente às operações de financiamento que envolvem bens imóveis. Internacionalmente é aceite que um mercado imobiliário com regras simples, claras e transparentes quanto à propriedade da terra e ao seu registo pode contribuir para uma redução de taxas/spread entre 2 a 3%.

VI.2. Identificação dos principais constrangimentos enfrentados por utentes, bancos e promotores imobiliários

No âmbito do processo de auditoria foram realizados múltiplos contactos, com utentes da Conservatória, representantes de Bancos e promotores imobiliários, para além dos departamentos oficiais – Cartório Notarial, Conservatória do Registo Predial, Direção Municipal de Finanças e Direção Municipal de Planeamento Urbano e Ambiente, por forma a identificar os constrangimentos e dificuldades sentidos pelos diferentes stakeholders no registo e transferência da propriedade.

Utentes

A reclamação mais escutada dos utentes foi a morosidade que, por vezes, envolve a efetivação de registos e a obtenção de certidões de registo predial. Verificou-se que os utentes da Conservatória de Registo Predial de Maputo são advogados, funcionários de advogados e de bancos e profissionais que prestam serviços a cidadãos no tratamento de atos burocráticos.

Bancos

Genericamente, foi manifestada a falta de segurança jurídica no registo predial traduzida, em especial, nas seguintes vertentes:

- a) A não indicação dos prazos de validade das certidões no seu texto e a falta de disposição nesse sentido no CRP dificulta inferir sobre sua admissibilidade ou não em certos casos.
- b) Falta de fiabilidade dos documentos emitidos pela Conservatória. É frequente a emissão de certidões prediais de prédios hipotecados das quais não consta qualquer ónus (ou o inverso; ou aparecer numa certidão e deixar de aparecer na seguinte);

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

- c) Livros da Conservatória em muito mau estado de conservação o que, por vezes, inviabiliza a pesquisa. Há também relatos da perda/desaparecimento de livros de registos;
- d) Discrepâncias de informação provocadas, nomeadamente, por erros na transcrição nos livros, obrigando os bancos a uma constante revisão dos atos;
- e) Dificuldade de consulta dos documentos e contratos que serviram de base ao registo de determinada inscrição;
- g) Falta de interoperabilidade entre os diversos serviços intervenientes no processo de registo (maxime Município e Registo Predial, que tem potenciado situações de burla em que, após a emissão do título de DUAT, o titular requer o seu registo mais do que uma vez, podendo, assim, obter dois créditos para edificar um prédio sobre o mesmo terreno);
- h) Falta de padronização no tratamento dos processos: cada conservador seu entendimento. Foram referidas gritantes diferenças de entendimento da lei ao longo do país: v.g. em Nampula só aceitam registar a construção depois da emissão do DUAT definitivo; na Macia (província de Gaza), apesar de permitirem o registo da construção, enquanto o DUAT permanece provisório, a hipoteca também é apenas registada como provisória, com os custos acrescidos de renovação do registo de 6 em 6 meses inerentes. Muitos dos investidores são estrangeiros e não compreendem estas situações;
- i) Falta de segurança das instalações. Foi referido que a Conservatória de Tete sofreu um incêndio do qual resultou a destruição dos livros de registo;
- j) Falta de formação e preparação técnica adequada dos funcionários das Conservatórias.

Foi também mencionada a morosidade associada, 10 dias para a obtenção de uma certidão do registo predial e 45 dias para concluir o processo de registo de uma penhora. Como causas para esta morosidade foram apontadas a falta de pessoal e a deficiente organização do trabalho na Conservatória.

Os atrasos apontados, segundo os representantes dos bancos, fazem com que as pessoas optem por não registar ou desistem do crédito que pediram porque o processo é muito demorado.

Outro dos constrangimentos apontado foi a carga burocrática associada à necessidade de sucessiva renovação de registos provisórios (de aquisição e de hipoteca ou só de hipoteca) e a morosidade do processo de titulação (escritura) e do licenciamento no Município (demora na emissão de certidões de benfeitorias e de títulos de DUAT).

Finalmente, foi também levantada a questão relativa à dificuldade de prever e apurar o valor total dos emolumentos notariais e registrais previamente à realização dos contratos.

Promotores Imobiliários

De entre os constrangimentos, referiram existir custos “ocultos” no processo de registo, fruto da deficiente informação e excessiva burocratização do mesmo processo. Tal parece ocorrer em razão da intervenção de intermediários que tratam dos aspetos burocráticos nos serviços de registo e cobram valores de honorários excessivos face ao trabalho efetivamente realizado. A simplificação de procedimentos e processos e a existência de uma tabela de emolumentos de registo clara e transparente ajudaria a acabar com estas práticas.

Referiram, igualmente, que a desorganização do cadastro de terras e a falta de informação sobre as parcelas de terreno complica o processo de pedido de atribuição de DUAT e da operação de planeamento urbanístico.

Foi também feita alusão ao regime de proibição de alienação a sociedades com capital social maioritariamente estrangeiro de imóveis adquiridos por nacionais ao Estado, como sendo um dos entraves ao desenvolvimento de projetos imobiliários – algo também referido por um dos Bancos.

VI.3. Identificação dos principais constrangimentos e dificuldades apontados por entidades públicas

Direção Municipal de Finanças de Maputo

Foi mencionado que apesar da sujeição a SISA dos contratos-promessa de venda de bens futuros (na interpretação da Direção Municipal de Finanças) e das procurações irrevogáveis com poderes para a transmissão de imóveis, os notários e os conservadores não estão a exigir o comprovativo de liquidação do imposto para realizar tais atos notariais.

Nesta matéria, importa referir que, atualmente, sempre que falta a apresentação do comprovativo de liquidação do SISA, o registo de transmissão é lavrado como provisório.

Direção Municipal de Planeamento Urbano e Ambiente de Maputo

Os principais constrangimentos apontados foram a necessidade de melhorar o acesso à terra em Maputo e de regularizar as áreas informais, através da definição dos limites das parcelas e a introdução dos elementos geográficos em base de dados e a atribuição de títulos aos seus ocupantes.

De acordo com a informação prestada prevê-se que estes constrangimentos sejam resolvidos no âmbito da 2.^a fase do projeto PROMAPUTO, programa executado pelo Município de Maputo, através do desenvolvimento de uma base de dados geográfica municipal. Esta base de dados concebida para servir de base para os processos de planeamento urbano, evoluiu para a criação de um cadastro “multiusos”, isto é, uma base de dados geográfica que inclui não só a informação física e de propriedade de todas as parcelas no interior do município, mas também a informação de múltiplas agências, que também é relevante para a propriedade.

Outra componente do PROMAPUTO foi uma reforma administrativa, na qual o processo de licenciamento de construção, que era realizado pelo Departamento de Construções e Urbanização (DCU), sob a supervisão da Direção de Serviço Municipal de Planeamento Urbano e Ambiente (DMPUA), foi transferido para a Direção de Serviço Municipal de Infraestruturas (DMI), sob o novo nome de Departamento de Urbanização e Construções (DUC).

Como resultado dessa transferência, que incluiu uma reengenharia do processo de licenciamento de construção, o Município de Maputo registou uma redução significativa do número de passos e requisitos necessários para a emissão de uma licença de construção.

Esta foi complementada pelo desenvolvimento do SIGEM, que disponibiliza a informação necessária no âmbito do processo de licenciamento aos funcionários registados em sistema.

Conservatória do Registo Predial de Maputo

No âmbito das reuniões realizadas, foi defendido que o custo associado às transações imobiliárias é sobretudo afetado pelos emolumentos notariais e pelo SISA.

Foram, igualmente, realçados os problemas no arquivo de livros de registo, de requerimentos apresentados por utentes e documentação que instruiu atos de registo face à exiguidade e mau estado das atuais instalações da Conservatória do Registo Predial de Maputo.

Por último, foi salientado que as conservatórias estão obrigadas, após a conclusão do processo de registo, a enviar um ofício, em suporte de papel, ao respetivo município para que este atualize o cadastro matricial, essencial para a liquidação e cobrança anual do imposto sobre o património imobiliário, o que aumenta a carga burocrática na respetiva conservatória.

VI.4. Auditoria ao funcionamento e organização da conservatória de registo de Maputo

A receção dos pedidos de registo e de certidões é feita num pequeno balcão e, desde logo, calculado e recebido o valor dos emolumentos e entregue ao utente o duplicado comprovativo desse pagamento.

Após entrada, o pedido é encaminhado para a chamada “sala de verificação” – espaço onde se encontram arquivados todos os livros da Conservatória e onde há funcionários encarregados de compulsar os livros para verificação do pedido apresentado. É uma sala com uma mesa imensa e prateleiras nas paredes, sendo frequente estarem amontoados muitos livros, alguns abertos, em cima da referida mesa.

Tratando-se de um pedido de registo, uma vez feita a verificação, o processo vai a despacho do conservador (com os próprios livros). No pressuposto de que o registo seja para ser efetuado tal como requerido (ou seja, de que não haja motivos para recusa), o processo segue depois para a sala da efetivação dos registos, onde há cerca de 3 a 4 funcionárias encarregadas de proceder à redação manuscrita, nos livros legalmente definidos, dos registos a efetuar (v.g. descrições, inscrições de aquisição ou de hipoteca, averbamentos, etc.).

De sublinhar que na prática, por exemplo, no caso das inscrições de hipoteca, o registo não é efetuado por extrato dos elementos essenciais da escritura pública que constitui a garantia (identificação do credor hipotecário, natureza da responsabilidade garantida, capital e juros remuneratórios e moratórios, valor de despesas judiciais e extrajudiciais e valor máximo garantido pela hipoteca), mas por reprodução quer *ipsis verbis* do teor da escritura a tal respeito, quer de um texto, por vezes bastante exaustivo, preparado pelo credor hipotecário requerente Banco.

Há igualmente uma sala com vários funcionários encarregados da emissão das certidões de registo requeridas. O pedido de certidão vem já da sala de verificação, tendo anotado a lápis as referências de descrição e inscrições pertinentes. A certidão é emitida em documento *Word*, por narrativa sucinta dos factos de que é requerida.

Na sequência da renovação de registo provisório, o funcionário aproveita o documento gravado da certidão anterior para emitir a nova. Se a certidão anterior estiver num computador de um colega (não há *drive* partilhado), espera que ele se ausente para aproveitar o documento. Quando tem que consultar os livros, muitas vezes o livro não está disponível (v.g. está a ser usado por outro colega ou está para despacho do conservador) – o que atrasa o processo.

No decurso das reuniões realizadas na Conservatória do Registo Predial de Maputo, constatámos que alguns dos utentes entram livremente nas áreas de trabalho, designadamente na sala onde são guardados os livros de

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

registo. Esta situação, com a circulação e permanência de utentes em sítios cujo acesso devia estar restrito e limitado a funcionários, potencia situações de risco de desaparecimento, destruição ou adulteração dos livros.

Ainda do ponto de vista organizacional é comum que, quando um funcionário precisa de consultar um livro de registos, tenha que procurar pelos diversos locais de trabalho dos seus colegas. Esta tarefa aumenta de dificuldade quando é necessário consultar mais do que um livro, por exemplo o Livro B – Descrições, Livro C – Livro de Inscrições Hipotecárias, Livro F – de inscrições diversas e o Livro G – de inscrições de propriedade para passar uma certidão de registo.

Estes aspetos, enraizados na mecânica da organização da Conservatória, tornam os processos mais morosos, acarretando perdas de tempo para os utentes e menor eficiência nas tarefas desenvolvidas pelos funcionários de registo.

Para além de ser aconselhável limitar o acesso dos utentes às zonas de trabalho, realçamos, mais uma vez, a importância da entrada em funcionamento, tão prontamente quanto possível, do SIRP como ferramenta de trabalho nas Conservatórias de Registo Predial, bem como o carregamento da informação que consta dos livros de registo.

Tal permitirá, designadamente, aumentar a eficácia, eficiência e rapidez das tarefas desempenhadas pelos funcionários de registo, bem como incrementar a segurança e proteção da informação registral, prevenindo situações de destruição ou desaparecimento e tornando mais difícil a adulteração da informação.

Os constrangimentos mais relevantes detetados foram, em suma, os seguintes:

- Desorganização dos livros na sala onde estão armazenados;
- Livros mais antigos em péssimo estado de conservação;
- Livre circulação dos utentes (entram na Conservatória e assistem ao processo de verificação/triagem, ou dialogam com os funcionários nas diferentes salas);
- Insegurança técnica dos funcionários (falta de preparação para lidar com situações um pouco mais complexas);
- Erros nas cotas de remissão da descrição para as inscrições ou destas para a descrição, ou na passagem de livros, o que coloca em causa a segurança jurídica e provoca problemas de difícil solução e atrasos, para além de erros na emissão de certidões.

Quanto às instalações da Conservatória do Registo Predial de Maputo, cabe-nos salientar que as respetivas condições físicas e de infraestruturas não reúnem as condições mínimas necessárias à prestação de um serviço público de qualidade. Tais instalações apresentam problemas ao nível das condições de segurança dos livros de registos, que nela estão guardados, bem como dos equipamentos instalados ou a instalar. Essas preocupações ganham fundamento quando observamos as marcas negras no teto, identificadoras do que foi o início de um incêndio provocado por um curto-circuito, na sala onde trabalham os funcionários responsáveis pelas

Relatório Legal

transcrições dos livros de registo e adjacente à sala onde estes estão guardados. É impossível não imaginar o cenário, verdadeiramente caótico (e completamente estagnador do desenvolvimento que está a ser levado a cabo), caso um incêndio destruísse, total ou parcialmente, a informação predial constante dos livros. Tais instalações não garantem a segurança necessária à manutenção da informação registral em suporte de papel.

Importa, assim, encontrar uma solução que permita a instalação da Conservatória do Registo Predial de Maputo num outro local, que garanta a salvaguarda da informação que nela se encontra depositada e a segurança dos equipamentos instalados, dignificando o objetivo do registo – fé pública – e melhorando as condições de prestação do serviço público a cidadãos e empresas, por exemplo, através de protocolos com entidades do sector privado, principais utilizadores do sistema de registo predial.

VII. AUDITORIA AO SIRP E SEU AMBIENTE

VII.1. Introdução

A criação do SIRP é de extrema importância para a diminuição de procedimentos, aumento da produtividade e reforço da segurança jurídica dos atos relativos ao registo predial.

Nesse sentido, no âmbito da auditoria informática pretende-se, essencialmente, perceber qual o atual estado de desenvolvimento do SIRP, por se tratar de um elemento fundamental no âmbito do processo de reforma do Registo Predial Moçambicano, bem como compreender como tal aplicação foi criada e desenvolvida ao nível das funcionalidades e procedimentos, bem como a sua adequação ao regime legal vigente e a sua adaptabilidade às alterações legislativas que se projetam implementar.

A auditoria realizada pretende ser tão profunda quanto possível, não se cingindo à mera análise explicativa da aplicação informática, mas procurando fazer um levantamento sobre as funcionalidades da mesma. Procuraremos, igualmente, abordar as condições relativas à gestão e manutenção da aplicação, as condições infraestruturais, tecnológicas, logísticas e humanas, bem como à necessidade de planear e executar o carregamento informático da informação, agora dispersa em 7 livros e em documentação arquivada.

Tentar-se-á avaliar, de forma resumida, os constrangimentos e dificuldades, procurando encontrar soluções e estratégias, de modo a atingir, de forma eficaz e eficiente, os objetivos que foram traçados para a respetiva implementação, fatores essenciais para a simplificação, modernização e aumento da segurança jurídica do sistema de registo predial e para a melhoria do ambiente de negócios na área das transações imobiliárias.

Mais do que simplesmente apresentar um retrato que espelhe a realidade atual, temos a preocupação de apontar ideias e recomendações para os trabalhos futuros, numa tentativa de contribuir de forma construtiva e enriquecedora para a evolução do sistema, traçando objetivos a alcançar a curto, médio e longo prazo, na busca de atingir o desenvolvimento de forma pensada, faseada, mas definitiva e sólida da aplicação informática.

VII.2. Objetivos e âmbito da auditoria

A auditoria à atual versão do SIRP foi realizada com os seguintes objetivos:

- Avaliação da área de Tecnologia;
- Avaliação e teste de controlos aplicacionais;

Relatório Legal

- Avaliação de controlos gerais (ou de Tecnologias de Informação), bem como avaliação da organização da função informática em termos humanos, físicos e logísticos;
- Avaliação do sistema de informação no que respeita aos objetivos para os quais foi desenhado;
- Proceder à revisão do sistema em desenvolvimento quanto à inclusão de controlos adequados e, por vezes, da gestão do projeto;
- Avaliação de recursos infraestruturais, tecnológicos, logísticos e humanos;
- Verificação da adequação do SIRP à legislação vigente;
- Comparação entre análise funcional e aplicação informática;
- Avaliação da viabilidade de Interoperabilidade de sistemas;
- Propor as recomendações oportunas para aperfeiçoamento do sistema de informação, visando a sua adaptação às diretrizes consideradas essenciais para o seu bom funcionamento.

O âmbito da auditoria envolveu as seguintes ações:

- Avaliação de infraestruturas, tecnológicas, logísticas e humanas;
- Avaliação e teste de controlo aplicativos;
- Comparação entre análise funcional e a aplicação informática;
- Avaliação da viabilidade de Interoperabilidade de Sistemas;
- Avaliação e teste de controlos gerais (ou de Tecnologias de Informação), bem como avaliação da organização da função informática em termos humanos, físicos e lógicos;
- Avaliação da rede informática GOVnet, que serve de suporte ao SIRP.
- Revisão do sistema em desenvolvimento, quanto à inclusão de controlos adequados e, por vezes, da gestão de projeto;
- Análise do Caderno de Encargos do Concurso, "Procurement Software Package", documento da Quidgest denominado "Âmbito do Projeto e Infraestrutura" e Manual do utilizador do SIRP.

Os principais intervenientes no processo de desenvolvimento e gestão do projeto SIRP são os seguintes:

- Dr. Fidel Valia – *Conservador do Registo Predial de Maputo e Presidente do Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça;*
- Eng.º Sérgio Cambaza – *Responsável do Departamento de Informática da DNRN;*
- Eng.º Marcos Matlassa e Eng.º André Machava – *DTIC;*
- Eng.º Sérgio Mapsanganhe – *responsável do INTIC;*
- Eng.º José Fonseca, *Logistics & Asset Management Solution Manager* da Quidgest;
- Dr. Carlos Marques – *Responsável da Quidgest em Moçambique;*
- Dr.ª Elvira Cambe – *Representante da Quidgest em Moçambique.*

VII.3. Estado atual

O Projeto de SIRP foi desenvolvido pela empresa Quidgest, na sequência de um concurso público lançado para o efeito, tendo tal projeto se iniciado em 27 de Março de 2013.

A aplicação foi concluída e entregue no início de Julho de 2013, estando, neste momento, a decorrer o período de validação e testes.

De notar que, a última data indicada, para a entrada em produção do SIRP foi o dia 1 de Dezembro de 2014.

A RSA desconhece os fatores que impediram a entrada em funcionamento da aplicação até ao momento, admitindo que os constrangimentos de rede que se verificaram no âmbito das ações de formação ministradas na Conservatória do Registo Predial de Maputo podem estar na origem do atraso na entrada em produção do SIRP.

Salienta-se que o desenvolvimento da aplicação SIRP foi feito de acordo com o Caderno de Encargos, construído integralmente de harmonia com o Código do Registo Predial ainda em vigor, com mais de 47 anos.

Importa salientar que os termos de referência do Caderno de Encargos foram tão exaustivamente detalhados, assumindo praticamente a natureza de análise funcional, que as reuniões de projeto do SIRP acabaram apenas por se realizar para esclarecimento de dúvidas pontuais e para afinamento de pequenos detalhes.

O Concurso Público lançado para a criação do SIRP surge no âmbito de uma reforma do sistema de Registo Predial, que visa a simplificação de procedimentos, informatização, reorganização estrutural e revisão legal.

No entanto, a aplicação foi construída de acordo com o CRP de 1967, sem que antes se tenham definido e implementado medidas de simplificação e modernização na área do registo predial e adaptado a realidade registral ao atual contexto socioeconómico da República de Moçambique.

Assumimos que tal opção terá sido tomada pela necessidade de utilizar o financiamento do Banco Africano para o Desenvolvimento disponível naquela data a implementação do projeto, não tendo sido possível proceder à revisão do CRP previamente e dentro dos prazos necessários para a utilização daquela facilidade de crédito.

Este projeto teve como objetivos realizar mudanças organizacionais, melhorar as competências e as qualificações dos funcionários das Conservatórias do Registo Predial, bem como introduzir uma aplicação informática de apoio que potencie o aumento da eficiência.

Relatório Legal

No que toca às mudanças organizacionais do trabalho nas Conservatórias do Registo Predial propôs-se que a divisão do trabalho fosse feita através da identificação de operações a realizar em *Front Office* e em *Back Office*.

Às operações de *Front Office* corresponderia, por exemplo, a receção dos pedidos de registo, cálculo das taxas e custos emolumentares, verificação da regularidade dos documentos apresentados e consequente recusa liminar ou envio do pedido para o *Back Office*, antecedido da digitalização dos documentos entregues e da digitação da informação relativa ao pedido de registo na aplicação.

Em *Back Office* seriam, essencialmente, desempenhadas as tarefas de enquadramento legal dos documentos e do pedido de registo apresentado pelo requerente, o deferimento ou indeferimento do pedido de registo, a comparação da informação presente na escritura pública com a que consta dos livros de registos, a execução do registo e a emissão de certidões prediais.

O Caderno de Encargos também definiu que o modelo do processo de registo assenta em 3 grupos de utilizadores fundamentais:

- Utilizador que receciona os pedidos, o qual tem contacto com os utilizadores e que lhes entrega certidões e notificações;
- Utilizador responsável pela análise do pedido de registo e da documentação entregue para instruir o pedido de registo, pela verificação final dos registos e assinatura das certidões de registo;
- Utilizador – Administrativo, que executa as tarefas, de natureza administrativa e procedimental, que lavra o registo e emite as certidões de registo.

Concordamos, genericamente, com a estratégia de divisão do trabalho definida, preconizando, no entanto, que é igualmente necessário realizar uma ampla reforma legislativa, que elimine procedimentos e atos sem valor acrescentado, para que tal sistema de trabalho possa ser implementado de forma mais eficaz e aproveitar as funcionalidades existentes na aplicação, como a possibilidade, por exemplo, de gerar, de forma automática, certidões de registo predial dos prédios informatizados.

Tal estratégia e funcionalidade permitirão, a médio prazo, otimizar e racionalizar a gestão dos recursos humanos existentes nas conservatórias de registo.

Com a reforma, a DNRN pretendeu, por um lado, implementar uma aplicação informática que ajudasse a simplificar e alterar procedimentos administrativos, respeitando sempre, no entanto, os princípios registrais inscritos no CRP, carregar a aplicação informática com a informação constante dos livros de registos (digitação) e o armazenar a documentação, em suporte *pdf*, numa base de dados documental, bem como permitir a pesquisa de informação predial através de vários critérios de busca e a interoperabilidade com outros sistemas informáticos de outras entidades públicas.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Por outro lado, procurou criar modelos de formulários de pedido de registo, *standard* e simples, promover uma alteração e simplificação da fórmula de cálculo dos emolumentos, eliminar a competência territorial, permitindo a prática de atos de registo predial em qualquer Conservatória, e não apenas na correspondente ao local da situação do imóvel, realizar ações de formação intensiva para os funcionários do registo predial e alterar o CRP para, entre outros aspetos, prever e regular o processo de informatização dos procedimentos de registo predial.

O Caderno de Encargos do Concurso definiu com precisão as especificações, configurações e implementação da infraestrutura de IT, as tarefas de desenvolvimento e implementação do SIRP, a conversão da informação analógica (livros em papel) em digital, assim como a formação de funcionários e a administração, manutenção e suporte do sistema.

Genericamente, o "*Procurement Software Package*" reflete os termos de referência previstos no Caderno de Encargos, tendo este contrato sido celebrado entre o Ministério das Finanças e a Quidgest no dia 27 de Março de 2013.

VII.4. Especificações, configurações e implementação da infraestrutura de IT

No documento elaborado pela Quidgest, denominado "Âmbito do Projeto e Infraestrutura", são elencados os equipamentos de comunicações e de energia, servidores, *work stations* (computadores), *scanners* e *software*.

Seguindo as recomendações da Quidgest, foi efectuada a aquisição de diverso equipamento, através da PO: 194/MF-FSTAP /PROC/2013 do Ministério das Finanças, que se encontra em funcionamento no DTIC, a saber:

Servidores

Foram adquiridos os servidores recomendados pela Quidgest e que alojam tanto os servidores de infraestrutura, como os servidores aplicativos.

Controlador Primário de Domínio (PDC): DNRNDC01

Servidor de Ficheiros (*File Server*): DNRNDC01

Servidor WEB (*IIS Web Server*): SIRP01

Servidor das bases de dados (*DBMS Server*): SIRPDB01

Servidor Firewall(*Firewall TMG Server*):

Servidor de Antivírus: DNRNSCCM01

Relatório Legal

Os servidores têm o *Windows Server 2012, Standard Edition* como sistema operativo e a base de dados utilizada é a *Microsoft SQL Server 2008 R2*. O *Software* de virtualização utilizado é *Microsoft Hyper V*.

Os *Softwares* de Antivírus e *Backup* instalados são respetivamente *Microsoft Forefront Endpoint Protection 2012* e *Symantec Backup Exec 2014*. O *Software* instalado cumpre as recomendações da Quidgest e o previsto no Caderno de Encargos.

Concordamos que o equipamento e software acima elencados são adequados para o projeto.

DataCenter

A Quidgest, no documento já identificado, refere, uma vez mais, as boas práticas que deverão ser observadas na Sala Técnica, que alberga sistemas sensíveis de informação, como o SIRP:

- a) Possíveis obras de alvenaria
- b) Sistema de Controlo de Acessos
- c) Sistema de CCTV
- d) Sistema Integrado de Climatização
- e) Sistema de Monitoria/ Detecção e Supressão de incêndios
- f) Sistema de Iluminação de Emergência

É de referir que a Sala Técnica, por nós visitada, não reúne as condições ideais, em nenhuma das alíneas acima referidas e que consideramos essenciais. No entanto, dadas as instalações onde atualmente se encontra a DNRN, torna-se complicado, a curto prazo, exigir mais.

Pela própria natureza das funções desempenhas pelo sistema de registo predial e de outras áreas de registo, em especial no que concerne ao registo civil e registo criminal quanto aos dados pessoais recolhidos e tratados, é imprescindível que respetiva informação seja devidamente guardada, com adequados níveis de segurança, quer no que se refere a salvaguarda em relação a ataques ou acesso indevido, como no que toca a questões de preservação da informação por largos períodos de tempo.

Para além da segurança é também essencial garantir um nível de disponibilidade da informação bastante superior ao que é necessário numa organização privada ou mesmo na grande maioria das organizações públicas. Para além do elevado número de utilizadores e de futuras interligações com outros serviços da administração pública, este sistema informático terá de poder garantir uma disponibilidade de informação crítica 24 sob 24 horas, 7 dias por semana 365 dias por ano, no cenário em que venha a ocorrer a quebra da regra de competência territorial e da disponibilização de serviços de registo através da Internet. É determinante, portanto, garantir a estabilidade do sistema.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Realça-se que a sala técnica que aloja os servidores encontram-se na zona do DTIC, no edifício da DNRN, não existindo um controlo de entradas na sala nem um registo das intervenções realizadas. Esta é uma falha grave que deverá ser corrigida com carácter de urgência.

No atual contexto, procuraremos, em sede de recomendações, propor ações que entendemos deverem ser seguidas, sem necessidade de grande investimento, que não obrigam a intervenções estruturais ou profundas e que correspondem a soluções de natureza meramente procedimental.

Storage

Foi também adquirida a *Storage* e as respetivas *tapes*, que permitem a criação de *backups*, bem como os respetivos equipamentos de armazenamento, que consideramos adequado e suficiente: Servidor de *Backup*: DNRNDP01, *Storage* (DNRNSG01) e *tape library*.

Comunicações

Tendo em consideração a atual fase do projeto, consideramos que o equipamento de comunicações instalado nas Conservatórias de Registo Predial de Maputo e da Matola e na Sala Técnica da DGRN são suficientes.

Todos os equipamentos estão ligados em rede, com a rede interna das conservatórias com *switches* suficientes e com um débito até 1 GB.

Equipamento de energia

A Sala Técnica dispõe de duas *UPS*, uma de 8 KVA *rack mountable* e outra de 5 KVA. As conservatórias dispõem de *UPS APC 650 VA*.

Estes equipamentos são adequados para a prossecução do projeto.

Computadores e Scanners

Os computadores nas Conservatórias do Registo Predial de Maputo e da Matola são suficientes e têm as configurações necessárias para suportar o funcionamento da aplicação.

No que respeita aos *Scanners* o tema é mais sensível, uma vez que as Conservatórias do Registo Predial não dispõem de equipamento que permita a digitalização dos livros de registo.

Conscientes da importância da realização de um *backup* informático da informação constante nos livros de registo, aumentada pelo estado precário de conservação de alguns deles, bem como pelas deficientes condições das instalações físicas das Conservatórias, onde os mesmos se encontram, solicitámos ao Dr. Fidel Valia e ao Dr. Henriques José Maluana, membros do Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça, que procedessem a um levantamento do número e dimensão dos livros de registo existentes na Conservatória do

Relatório Legal

Registo Predial de Maputo, com o intuito de perceber se a proposta apresentada pela Quidgest para aquisição de *scanners* é adequada para a execução do processo de digitalização.

O resultado do referido levantamento, prontamente realizado pelos Senhores Conservadores, foi o seguinte:

- a) 211 Livros B - Descrições prediais;
- b) 92 Livros C - inscrições Hipotecárias;
- c) 57 Livros F - inscrições Diversas;
- d) 117 Livros G - Inscrições de Propriedade.

No âmbito do referido levantamento não nos foi indicado o número de Livros A – Livro-diário, o número de livros de registo de dúvidas e recusas e o número de livros de registo emolumentares. Estes últimos têm uma importância quase nula no processo de informatização, sendo, no entanto, importante recorrer à informação contida no Livro A para efeitos de defesa dos princípios de prioridade do registo e reconstituição do trato sucessivo.

Relativamente, ao tamanho dos livros, foi-nos transmitido o seguinte:

- a) Livros B.
 - 46 Livros com tamanho A 2.
 - 41 Livros com tamanho A 3.
 - 124 Livros com tamanho A 4.
- b) Livros C.
 - 14 Livros com tamanho A 2.
 - 05 Livros com tamanho A 3.
 - 73 Livros com tamanho A 4.
- c) Livros F.
 - 8 Livros com tamanho A 2.
 - 17 Livros com tamanho A 3
 - 32 Livros com tamanho A 4.

No âmbito deste levantamento não nos foi indicado o tamanho dos livros G, os quais não terão certamente uma medida abaixo de A 2.

Na sequência do levantamento acima descrito, o Dr. Carlos Marques, representante da empresa Quidgest em Moçambique, apresentou possíveis soluções de equipamento, a saber:

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Para o cenário de impossibilidade de separação das folhas, será necessário um *scanner* especial para livros, dotado de um suporte para os mesmos, que permita a captação de imagem a um nível superior

Scanning Range: A3+ (300 x 432mm)

Scanning Mode: Colour/Greyscale/Bitonal

Maximum Optical Resolution: 600 x 600dpi

TWAIN Driver with Manual Pull-Out Book Cradle (10cm / 10kg)

Tal opção aumentará o custo de aquisição de equipamentos, em comparação com os *Scanners* necessários para o cenário a seguir indicado

Para o cenário, em que é possível separação das folhas dos livros, será viável a utilização de *scanners* convencionais e, consoante o estado físico dos livros, o recurso a *scanners* com alimentação automática e leitura simultânea frente e verso.

Considerando o estado de conservação de alguns livros, teria de existir, neste cenário, *scanners* quer com alimentação automática, quer com alimentação manual.

Nesta matéria, entendemos que existem vários tipos de *scanners* que podem atingir o objetivo pretendido, pelo que sugerimos que, no âmbito do processo de compra, se defina um modelo base para cada tipo de scanner e se obrigue os fornecedores/concorrentes a apresentar uma sheet técnica e um folheto informativo de cada tipo de scanner proposto.

Importa, ainda, salientar que, após entrada em produção da aplicação SIRP, será necessário instalar nas conservatórias de registo *scanners* que permitam, de forma rápida e com qualidade de imagem, digitalizar os documentos apresentados pelos utentes para instruir o pedido de registo, preconizando a RSA que, de seguida, os respetivos documentos originais sejam imediatamente devolvidos ao respetivo apresentante, para evitar continuar a acumular arquivo em papel nas conservatórias.

Naturalmente que, no âmbito da revisão do CRP, será necessário atribuir igual validade legal entre documentos em papel e os inseridos na plataforma SIRP, salvo prova em contrário.

Finalmente, importa referir que o número de livros e prédios descritos nas Conservatórias de Registo Predial não constitui um obstáculo à execução rápida do processo de informatização.

Tal como previsto no contrato celebrado entre o Ministério das Finanças e a Quidgest, o processo de informatização, de digitação e digitalização, deve ser executado por esta empresa, sem prejuízo da necessidade de acompanhamento do processo pelos conservadores do registo predial para assegurar a correta interpretação e inserção dos dados no SIRP.

Relatório Legal

Neste sentido, propomos que se faça um levantamento a nível nacional do número de livros de registo predial existentes em todas as conservatórias e postos de atendimento de registo predial, de modo a delinear um plano de informatização que permita que as tarefas de informatização sejam totalmente executadas pela Quidgest e não apenas a informatização das conservatórias do registo predial de Maputo e Matola.

Tal plano permitirá, por um lado, a informatização de todos os livros de registo e o carregamento do SIRP, a curto prazo, e por outro, evitar custos futuros desnecessários para concluir o processo de informatização.

VII.5. Tarefas de desenvolvimento e implementação do SIRP

Nos termos do Caderno de Encargos, as tarefas de desenvolvimento e implementação do SIRP a cargo da Quidgest são, basicamente, as seguintes:

- Realizar uma fase de análise para avaliação, validação, afinação da análise e requisitos do Caderno de Encargos;
- Especificar, configurar e integrar a infraestrutura de IT (*standards de software e hardware*);
- Fornecer, desenvolver, implementar e confirmar junto da DNRN da aceitação da aplicação;
- Conversão da informação analógica em digital;
- Planear, organizar e fornecer formação;
- Providenciar a administração de sistema, manutenção e suporte à aplicação por um período de 2 anos, a contar da data de aceitação da aplicação.

Posteriormente a Quidgest, a pedido do Ministério da Justiça, atualizou e redefiniu o respetivo âmbito, no documento designado por “Âmbito do Projeto e Infraestrutura”:

“ Escopo do Projeto:

Na sua génese, o projeto de computadorização do Registo de Propriedade cobria a Direção Nacional de Registos e Notariado, bem como as conservatórias de registos prediais localizadas nas seguintes cidades:

Região Sul:

- . Maputo;
- . Matola;
- . Xaí – Xaí;
- . Inhambane.

Região Centro

- . Beira;
- . Chimoio;
- . Quelimane;
- . Tete;

Região Norte

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

- . Nampula;
- . Lixinha;
- . Pemba.

A proposta inicial que envolvia todos os “*sites*” acima, tinha uma duração de aproximadamente seis meses para a primeira fase do projecto, agregada à qual estaria uma fase de manutenção e suporte por um período de vinte e quatro meses. Questões ligadas ao processo de aprovação da proposta levaram a que o tempo disponível para a primeira fase fosse encurtado para três meses o que implicou uma reestruturação do projecto como um todo (principalmente em termos de actividades / duração e áreas a cobrir) para a fase primária, com o consequente “*push over*” de algumas actividades para a fase dois.

Assim sendo ficou acordado que a primeira fase iria cobrir apenas a Direcção Nacional de Registos e Notariado e a Conservatória Predial da Cidade de Maputo, passando a expansão do Sistema de Informação para as restantes áreas, para a fase dois.

É ainda facto consensual que parte de digitação dos dados, mesmo os pertencentes à cidade de Maputo (alimentação do Sistema de Informação a partir dos registos actualmente feitos de forma manual) pode ter que estender-se também para a fase dois.”

No âmbito das reuniões realizadas, da análise funcional efetuada à aplicação e da análise da *Section VI* do *Procurement of Software Package*, concluímos que o SIRP foi desenvolvido de acordo com as especificações contidas no Caderno de Encargos, concebido de acordo com o CRP, em vigor desde 1967.

Existem duas versões da aplicação: versão WEB e versão Desktop, devendo as Conservatórias de Registo utilizarem apenas a versão WEB.

No quadro infra é descrita a tecnologia utilizada na aplicação SIRP:

	SIRP	
Plataforma	Backoffice	Web
Desenvolvimento	Quidgest GenGenio	
	Microsoft Visual Studio 2008	Microsoft Visual Studio 2012
Linguagens	C++	C#
	AJAX, AJAX, HTML, JavaScript, JSON	
Reporting	CrystalReports XI	
Produção	Windows Share	Internet Information Services 7.5
Base de dados	Microsoft SQL Server 2012 Enterprise	

Relatório Legal

Consideramos que a atual versão do SIRP corresponde a um sistema informático evoluído e adaptado à atual realidade legislativa Moçambicana. É de realçar e saudar o empenho e o esforço assinalável feito pela empresa que desenvolveu a aplicação, pelos responsáveis e funcionários da DNRN e pelos responsáveis pela Conservatória do Registo Predial, em particular, do Presidente do Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça, Dr. Fidel Valia, no desenvolvimento deste projeto.

No entanto, não podemos deixar de assinalar que se começou a reforma “pelo telhado” – passe a linguagem coloquial -, através da criação e desenvolvimento da aplicação SIRP. Este tipo de projetos públicos envolve um trabalho preliminar de simplificação de procedimentos e, neste caso, de adequação e atualização do CRP e legislação conexas ao atual contexto económico-social da República de Moçambique, antes de avançar para a fase de desenvolvimentos aplicativos. Como anteriormente já referido, não basta informatizar para modernizar e simplificar, sob pena de cairmos no erro de informatizar a burocracia.

A título meramente exemplificativo, a aplicação SIRP foi concebida de acordo com o sistema de livros de registo atualmente existentes nas conservatórias de registo, o que inviabiliza automatismos, conduz a redundâncias na inserção de dados e potencia o erro humano, designadamente, ao nível da referenciação de informação através de cotas, bem como uma maior complexidade na geração de uma certidão permanente de registo predial.

Teria sido preferível ter construído a aplicação já de acordo com o sistema de fichas por prédio, que sugerimos venha a ser implementado no âmbito da reforma, o que permitirá alcançar um maior grau de automatismos do SIRP e evitar redundâncias e erros.

Importa, no entanto, realçar que a atual versão do SIRP poderá ser fácil e rapidamente alterada e adaptada, do ponto de vista tecnológico, após a revisão do CRP, embora tal desenvolvimento aplicativo extravase o âmbito do contrato em vigor e exista o risco de a Quidgest exigir pagamento adicional por trabalhos a mais.

Contudo, apesar da atual versão do SIRP apresentar um grau maior de dificuldade e implicar maior carga de trabalho para os utilizadores, entendemos que nada impede que a mesma entre em funcionamento, sendo, aliás, aconselhável que tal aconteça o quanto antes, uma vez que estando concluída, há mais de 18 meses, começa a existir o risco de perda da sua utilidade, por descrença, desmotivação e desmobilização.

É essencial que a aplicação entre em funcionamento, o mais rapidamente possível, de modo a que os funcionários e conservadores se habituem a novos métodos de trabalho e possam ajudar a melhorar o SIRP, com base na sua experiência prática.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Concluindo, nada impede que as conservatórias utilizem de imediato a atual versão do SIRP, uma vez que esta ferramenta de trabalho foi desenvolvida de acordo com a redação do CRP em vigor, designadamente, quanto ao sistema de livros. De igual modo, a atual estrutura tecnológica da aplicação não constitui um obstáculo a que se inicie, o quanto antes, o processo de digitalização e digitação de dados no SIRP nem à entrada em produção da aplicação nas conservatórias.

No entanto, preconiza-se que, antes de iniciar os trabalhos de digitação de dados para a aplicação, se defina previamente o âmbito da informação que passará a ser obrigatoriamente recolhida e inserida, no âmbito da revisão do CRP, no SIRP, de modo a não carregar informação que, a curto prazo e na sequência da entrada em vigor da reforma, deixará de ter qualquer valor acrescentado.

VII.6. Conversão da informação analógica (livros e documentação em papel) em digital

Tal como previsto no Caderno de Encargos e no contrato em execução, a Quidgest assumiu a obrigação de executar as tarefas relacionadas com conversão da informação em suporte analógica, dos 7 livros de registo para suporte digital, por digitalização e digitação na aplicação SIRP.

Tal tarefa que, em Maputo se estima abranger cerca de 60.000 prédios, implicará a elaboração de um plano, que defina, entre outros aspetos, procedimentos de recolha e tratamento de tal informação, um programa de trabalhos, que preveja com exatidão as respetivas fases, critérios de informatização dos prédios e etapas do trabalho. Estamos em crer que, face ao número de prédios registados em Maputo e em Matola, não será demorado executar e concluir este processo de informatização.

No entanto, para iniciar o processo de informatização será essencial que estejam previamente definidos todos os procedimentos de recolha e tratamento da informação, para que esse trabalho seja executado da forma mais uniforme e coerente possível. Entre outros aspetos será necessário, ao nível da digitação, definir com exatidão a informação relevante que deverá ser recolhida, nomeadamente, a descrição do prédio, inscrições e averbamentos em vigor e a identificação do proprietário, nome e morada.

Importará, igualmente, definir as fases do processo de informatização, começando, por exemplo, por digitalizar os livros nas conservatórias do registo, tarefa menos exigente ao nível da concentração, realizando-se a digitação em local mais reservado e tranquilo, com base na informação previamente inserida, por digitalização no sistema.

Com efeito, um dos problemas que cabe resolver é assegurar que, durante o processo de informatização, não há quebra do serviço que diariamente é prestado aos utilizadores nas conservatórias de registo predial. As conservatórias não podem encerrar e deixar de tratar de processos de registo ou pedidos de certidão até que o

Relatório Legal

processo de informatização esteja concluída, não podendo, por isso, os livros físicos sair das instalações das conservatórias.

Assim, defendemos que o processo de informatização se inicie pela digitalização dos livros, no interior das instalações das conservatórias, realizando-se posteriormente o processo de digitação das descrições e inscrições em vigor fora dessas instalações com base na informação previamente carregada na aplicação em suporte Pdf.

No decurso do processo de informatização surgirão, certamente, constrangimentos e dificuldades, designadamente por causa do mau estado físico de alguns livros e das dificuldades em ler o que neles está escrito. A solução para tais constrangimentos e dificuldades terá de contar com a colaboração e intervenção de conservadores com autonomia necessária para, com base nas disposições legais atualmente em vigor, reconstituir a informação registral.

Uma das dificuldades que poderá surgir prende-se com a fiabilidade e qualidade da informação analógica, designadamente porque, até que esteja implementada a reforma do registo predial, continuará a ser utilizado o atual sistema de livros, com a necessidade dos funcionários lavrarem cotas para referenciar a informação pelos diversos livros, seja em suporte físico ou informático. Uma desatenção momentânea do funcionário pode gerar erros com impacto ao nível da segurança jurídica e da fé pública registral, acabando, por exemplo, uma inscrição hipotecária sobre um prédio a ser referenciada para um prédio de um terceiro de boa-fé, que não constituiu qualquer garantia a favor do banco.

Nas reuniões realizadas com representantes do sector bancário foram-nos relatadas situações de desconformidade de informação relativamente a certidões de registo de um mesmo prédio, pedidas e emitidas num curto espaço de tempo, sem que entretanto tenha sido promovido qualquer ato de registo. Numa das certidões, por exemplo, não consta a existência de qualquer inscrição hipotecária sobre o prédio, porém, na certidão seguinte tal inscrição já aparece.

Naturalmente que o atual sistema analógico, que obriga o funcionário a transcrever manualmente a descrição do prédio e todas as inscrições que se encontram em vigor, é mais propício ao erro humano. O sistema digital tem a potencialidade de apenas gerar automaticamente certidões de registo mas sempre de acordo com a informação que esteja carregada no SIRP.

Após o carregamento da aplicação com toda a informação dos prédios hoje dispersa por 7 livros de registo será possível realizar consultas mais céleres e seguras, reduzindo o tempo de produção dos atos do registo e, ao mesmo tempo, conferindo-lhes mais fiabilidade e segurança, designadamente, através da emissão automática e eletrónica de certidões de acordo com a informação constante no SIRP.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

No entanto, para atingir a plena e integral automatização, será aconselhável que, no âmbito da reforma, se passe do sistema de livros para fichas de prédios, para que toda a informação sobre os mesmos fique armazenada de forma integral e completa num único local. Caso este sistema seja aprovado, terão de se realizar alterações aplicacionais no SIRP, que julgamos não serem complexas nem demoradas.

Por outro lado, importará identificar elementos que permitam, no futuro, pesquisar património de forma automatizada. Por exemplo, saber quais os imóveis que estão onerados por hipoteca a favor de uma determinada entidade bancária ou quais os ativos imobiliários que são propriedade de uma pessoa ou empresa.

Para este efeito, propomos, por exemplo que, no âmbito da reforma, se passe a exigir o NUIT para realizar inscrições de aquisição, hipoteca ou penhora a favor de uma pessoa singular ou coletiva (sujeitos ativo e passivo), de modo a permitir que, a longo prazo, tal pesquisa seja feita por titular, seja pessoa singular ou coletiva, de forma automática.

Outro dos aspetos que deverá ser considerado, no âmbito do processo de informatização, prende-se com a necessidade de encontrar, após a conclusão do processo, um local físico, com a climatização adequada, para arquivar os livros e informação em suporte analógico, de modo a que, sempre que surjam dúvidas e incorreções sobre elementos ou informação carregada da base de dados, se possam retirar dúvidas nos livros e documentação física.

Estamos em crer que a passagem da informação registral para o sistema digital permitirá, a médio prazo, eliminar a insegurança jurídica por má qualidade da informação e gerar ganhos consideráveis ao nível da rapidez, eficiência e eficácia das tarefas incumbidas aos funcionários e conservadores de registo, bem como reduzir custos de estrutura para o Ministério da Justiça, independentemente das dificuldades e constrangimentos que surgirão no decurso do processo de informatização e da maior ou menor qualidade da informação existente em suporte analógico.

VII.7. Formação, administração, manutenção e suporte do sistema

VII.7.1. Formação na área das novas tecnologias

Um dos eixos fundamentais da reforma do registo predial e do programa estratégico do Ministério da Justiça é sem dúvida a utilização das novas tecnologias e a desmaterialização de processos na área os registos.

Os computadores são hoje uma ferramenta indispensável de aprendizagem e de trabalho no seio de todas as organizações, em especial, nas organizações públicas. Igualmente, com a evolução da Internet a par do robustecimento das redes de comunicação em todos os países, foram introduzidas enormes potencialidades no

Relatório Legal

campo das comunicações, nomeadamente, o aumento da velocidade do envio e de receção de mensagens escritas (*electronic mail - E-mail*), e mais recentemente, a possibilidade de aceder de forma imediata e simples à informação jurídica, a partilha de trabalho em rede e o *e-learning*.

Ora, é justamente a consciência das vantagens inerentes à utilização das novas tecnologias, que hoje impulsiona o movimento da desmaterialização dos processos de natureza administrativa.

Assim, é crucial para a execução do plano estratégico que se planeiem e disponibilizem ações de formação aos funcionários e conservadores de registo, designadamente, em computadores, na ótica do utilizador e, especificamente, na aplicação SIRP.

De acordo, com o Caderno de Encargos, o Ministério da Justiça, através da DNRN, diligenciará a realização de ações de formação sobre utilização básica de computadores e uso de ferramentas de trabalho (Microsoft Office), competindo à Quidgest realizar formação específica sobre a utilização do SIRP a funcionários e conservadores de registo.

Durante a auditoria observámos in loco que a Quidgest procurou realizar ações de formação no SIRP em ambiente Web, que por dificuldades de rede acabaram por ter de ser ministradas em ambiente desktop, o que não se considera adequado face aos objetivos pretendidos com a reforma. Entendemos que será conveniente ministrar ações de formação em ambiente Web com a melhoria das condições de rede na Conservatória do Registo Predial de Maputo.

Quanto à utilização e administração do SIRP, a Quidgest entende que a formação dos funcionários deverá ser feita de acordo com as funções exercidas e as tarefas desempenhas na orgânica da Conservatória. Pretende-se, assim, uma formação verdadeiramente especializada e não meramente genérica sobre a aplicação.

Dada a necessidade de continuar a assegurar o trabalho diário nas conservatórias, a Quidgest delineou um plano de ações de formação, numa vertente essencialmente prática, através da utilização de case studies e de exemplos típicos de atos e situações de registos.

O resultado da formação na aplicação SIRP deverá habilitar os funcionários a utilizaras respetivas funcionalidades para o desempenho das tarefas que lhes estão atribuídas de acordo com a sua categoria profissional e a organização do trabalho no seio das conservatórias de registo.

Entendemos que deverá ser dada particular atenção a este aspeto essencial para o sucesso da reforma.

VII.7.2. Administração, manutenção e suporte do sistema

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

De acordo com o previsto no processo de seleção e contratação, a Quidgest garante, por um período de 2 anos, a operatividade do SIRP, bem como, a respetiva manutenção corretiva e evolutiva do sistema.

Tal compreende, de acordo com o Caderno de Encargos, as seguintes atividades:

- Sistema de auditoria;
- Administração do SIRP;
- Monitorização de performance;
- Análise de erros e constrangimentos, com suporte de um help desk telefónico, bem como diagnósticos remotos e no local;
- Monitorização e tempo de resposta para a resolução dos incidentes;
- Plano e estratégia de *upgrade* da aplicação;
- Produção de scripts e procedimentos de *upgrade*;
- Efetuar alterações aplicacionais;
- Realizar testes aplicacionais sempre que ocorram alterações aplicacionais, *upgrade* de *software* e de base de dados;
- Planear futuros melhoramentos aplicacionais.

Tais atividades não se encontram ainda em execução uma vez que a aplicação ainda não entrou em produção, estando ainda em fase de validação e testes na Conservatória do Registo Predial de Maputo.

De referir que o período de 2 anos para a administração, manutenção e suporte contar-se-á a partir da data da emissão de certidão de aceitação da aplicação, facto que ainda não ocorreu.

Importa, desde, já chamar a atenção para o facto de que, no âmbito das obrigações contratualmente assumidas pela Quidgest, não estão incluídos futuros desenvolvimentos informáticos em virtude da revisão do CRP.

Desde já aconselhamos que, durante o referido prazo de 2 anos, os responsáveis e técnicos do DTIC recebam a formação adequada a conhecer pormenorizadamente a aplicação, de modo a estarem aptos para, findo aquele prazo, assumirem, de forma autónoma e independente, a responsabilidade de manutenção e administração do SIRP, sem a dependência da Quidgest.

VII.7.3. Pessoal

VII.7.3.1. Funcionários das Conservatórias

As Conservatórias do Registo Predial de Maputo e Matola dispõem de 25 e 5 pessoas, respetivamente.

Importa neste documento abordar, igualmente, a aptidão técnico-jurídica e informática dos funcionários para o desempenho das respetivas tarefas e atribuições.

Das visitas realizadas à Conservatória do Registo de Predial de Maputo e do contacto direto com as pessoas que lá trabalham, existe, na nossa opinião, um desnível acentuado de conhecimentos e experiência entre os Conservadores e os restantes funcionários.

Apesar da considerável vontade de aprender e melhorar o seu desempenho, os funcionários de registo estão especialmente vocacionados para a prática de atos padrão, sentindo dificuldades, sobretudo, quando surgem constrangimentos e dificuldades que saiam fora do leque de situações com que estão habituados a lidar no quotidiano, o que provoca a estagnação do trabalho e o conseqüente aumento do tempo de espera dos utentes.

A formação aos funcionários das Conservatórias de Maputo e da Matola na utilização do SIRP foi planeada no sentido de ser feita de forma faseada e individual, de modo a não perturbar o normal funcionamento dos serviços da Conservatória. No entanto, durante a nossa presença, em duas ocasiões distintas, essa formação não se realizou, fruto dos constrangimentos ligados previsivelmente à insuficiência de suporte e fornecimento de rede à aplicação.

Assim, importará assegurar formação informática na ótica do utilizador e na aplicação, como garantir formação contínua em matéria registral, através de formação jurídica adequada às tarefas que são desempenhadas diariamente pelos respetivos funcionários nas conservatórias do registo predial.

VII.7.3.2. Técnicos Informáticos

O Departamento de Informática da DNRN é composto por sete pessoas, que asseguram o funcionamento e manutenção de 6 sistemas de informação.

Durante as reuniões realizadas constatámos que o administrador do SIRP (aplicação e bases de dados) é o Eng.º Marcos Matlassa e o responsável pela infraestrutura o Eng.º Sérgio Cambaza, responsável pelo DTIC, são estes os responsáveis pelo SIRP.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Importa salientar que estas 7 (sete) pessoas prestam igualmente o apoio técnico necessário aos utilizadores das conservatórias do registo predial de Maputo e da Matola, sendo tal assistência, em regra, feita remotamente através de contacto telefónico.

É nossa opinião, que será necessário assegurar, o quanto antes, uma maior e melhor formação nas áreas da administração de bases de dados, dos sistemas operativos e virtualização. Aliás, são os próprios funcionários a sentir esta necessidade, tendo, segundo nos foi dito, já solicitado formação nesta área ao Ministério da Justiça.

Entendemos que para que os benefícios da introdução das novas tecnologias na área da justiça sejam potenciados é necessária a coordenação técnica centralizada entre a área jurídica e a área tecnológica, que definirá as regras técnicas de desenvolvimento e de implementação das ferramentas tecnológicas adequadas.

Assim, aconselhamos que o DTIC assegure a permanente adequação dos sistemas de informação às necessidades de gestão e operacionalidade dos serviços de registo, e defina as normas e procedimentos relativos à aquisição de equipamentos informáticos, tendo em especial atenção as questões relacionadas com políticas de segurança informática.

Competir-lhe-á, ainda, construir e manter bases de dados de informação na área da justiça, designadamente as de acesso geral, em coordenação com os serviços e entidades que irão contribuir com os conteúdos a disponibilizar nessas bases de dados.

VII.7.4. Comunicações

No âmbito da auditoria, apurámos que a versão Web do SIRP, que será utilizada de forma centralizada, numa primeira fase, nas conservatórias de registo, não funcionava na conservatória do registo predial de Maputo, provavelmente por constrangimentos do circuito de rede.

Na reunião realizada com o Eng.º Sérgio Mapsanganhe, do INTIC, e com o Eng.º Sérgio Cambaza, foi-nos garantido que a GovNet tem um débito de 4 Mbps, nos circuitos para a Conservatória e para o DTIC.

De acordo com este responsável do INTIC, o problema não será de débito de rede mas antes uma situação de falta de definição do QoS, ou seja a definição de prioridades na cedência da rede partilhada pelos serviços do Ministério da Justiça, a qual o INTIC previa definir a curto prazo. De qualquer modo, nessa reunião, fomos informados que o INTIC projetava disponibilizar em breve 8 Mbps.

Este fator crítico para o funcionamento da versão WEB do SIRP é, aliás, assinalado no relatório da Quidgest sobre o âmbito do Projeto de Infraestrutura, que assinala que *“o factor de decisão entre uma abordagem (sistema totalmente centralizado) prende-se com a fiabilidade de comunicações (disponibilização e qualidade) entre os pontos de*

utilização e os repositórios das bases de dados. Não obstante o esforço louvável do Governo de Moçambique, através da parceria INTIC/Telecomunicações de Moçambique, a realidade é que a infra-estrutura de comunicações presente torna tecnicamente pouco aconselhável apostar num sistema de informação centralizado online geograficamente nacional."

De acordo com o correio eletrónico, recebido em 3 de Dezembro de 2014, do Eng.º Sérgio Cambaza, o INTIC terá aumentado o circuito do GovNet para 10 Mbps.

Face à importância do SIRP e caso se confirme que a dificuldade de funcionamento desta aplicação é causada pelo circuito de rede GovNet, recomendaremos que seja ponderada a utilização de meios de comunicação alternativos, nomeadamente a utilização de operadores privados, com os quais se poderão definir procedimentos que assegurem a segurança na circulação da informação.

A opção pelo recurso a operadores de rede privados por organismos públicos não será pioneira, dado que a Direção Municipal de Planeamento Urbano e Ambiente, responsável pelo desenvolvimento do SIGEM utiliza atualmente um sistema de fornecimento de internet de fibra ótica provido por um provedor de Internet.

Recentemente, após conversa com o Marcos Matlassa e confirmado pelo Eng.º Sérgio Cambaza por correio eletrónico, foi-nos informado que as comunicações já estarão a funcionar de forma suficiente, permitindo que o SIRP funcione sem constrangimentos ao nível do circuito de comunicações.

VII.7.5. Política de Cópias de segurança

Importa salientar que, no decurso da auditoria ao SIRP, foi-nos transmitido que não existiria, naquela data, um plano que previsse e definisse a política de armazenamento de *backups*, designadamente a sua colocação em sítios diferentes, geograficamente distantes, de modo a evitar que a sua destruição ou deterioração acarrete a perda, total ou parcial, da informação armazenada.

Contudo, apurámos que existem todas as condições técnicas para a realização de *backups/restore*, embora, à data da auditoria, ainda não tivessem sido definidas as políticas para backups nem os respetivos procedimentos. Será importante que o DTIC defina, formalmente e por escrito, quais as políticas e os procedimentos a seguir, os horários e os respetivos responsáveis, o quanto antes.

Importa ainda chamar à atenção que, segundo apurámos, os responsáveis do DTIC previam colocar os *backups* no mesmo edifício onde se encontram os servidores, o que consideramos manifestamente desadequado e poder dar azo a que, com a destruição dos servidores, em casos de acidentes ou catástrofes, fique inviabilizada qualquer hipótese de recuperação da informação armazenada em *backups*.

VII.7.6. Recomendações ao SIRP e seu ambiente

Na sequência da auditoria realizada ao SIRP e seu ambiente, cumpre-nos endereçar recomendações nas seguintes matérias:

VII.7.6.1. Política de *backups*

Face à expectativa, de curto prazo, de entrada em produção do SIRP, é necessária a definição de uma política de *backups* que, na semana em que decorreram os trabalhos de auditoria, ainda não se encontrava definida, daí a nossa referência específica a este aspeto.

O ponto 2.07 do documento de âmbito do projeto e infraestrutura, elaborado pela Quidgest, realça a importância da definição da respetiva metodologia para garantir a segurança e redundância dos dados.

Assim, é necessário começar por definir um plano de *backups* que responda às seguintes questões:

1. Quais os dados que serão armazenados?
2. Qual a frequência da operação de *backups*?
3. Quais equipamentos e tecnologias que serão utilizados nos *backups*?
4. Qual o volume de dados gerados por cada operação de *backups* e quanto tempo o equipamento suportará o respetivo volume?
5. Qual a estratégia mais adequada de *backups* – Completa, Diferencial ou Incremental?
6. Quem e qual o procedimento que será utilizado para avaliar se a política de *backups* está a ser seguida?
7. Qual o tempo de retenção dos dados?
8. Qual o local de armazenamento *off site*?

Todos os acessos físicos à Sala Técnica devem ser registados individualmente num livro de protocolo, enquanto não exista controlo de acessos eletrónico, com a identificação de cada pessoa, da hora de entrada e saída, mantendo-se tal registo no interior da sala onde se encontram os equipamentos.

VII.7.6.2. Implementação da aplicação, automatismos e simplificações

Recomendamos que o SIRP entre em produção o mais rapidamente possível, face ao tempo já decorrido desde a finalização dos trabalhos de desenvolvimento aplicacional.

É essencial que a entrada em produção introduza mudanças procedimentais e de rotinas nas conservatórias onde venha a ser instalada, de modo a que se comece a ganhar histórico de dados e experiência. A prática quotidiana é fundamental para a evolução da aplicação. Com base no conhecimento adquirido será possível apurar os melhoramentos aplicacionais que são necessários realizar.

A atual versão do SIRP foi desenvolvida de acordo com o CRP, pelo que recomendamos que, nesta fase, se trabalhe na aplicação, em paralelo com o sistema analógico, e se aguarde pela conclusão do processo de revisão do CRP, de modo a alterar, simplificar e criar automatismos no SIRP já de acordo com o novo enquadramento jurídico, com o conseqüente abandono definitivo do sistema analógico.

Face ao elevado investimento financeiro já realizado, consideramos que se justifica dar este passo, uma vez que esta é a primeira experiência de informatização na área do registo predial em Moçambique. É essencial que este caminho seja percorrido para que, numa segunda fase, se possa aperfeiçoar e melhorar tanto o CRP como a aplicação de acordo com a experiência entretanto acumulada, garantido, por exemplo, mais automatismos. A simplificação do CRP deverá permitir que o interface da aplicação seja simplificado para os respetivos utilizadores.

Importa, desde já realçar, que com a entrada em produção do SIRP se prevê que se verifique, desde logo, um aumento da produtividade e eficiência das conservatórias, com naturais benefícios para os cidadãos e empresas.

VII.7.6.3. Módulo de Contabilidade

Também observamos que existem funcionalidades de cálculo de emolumentos na aplicação, mas confirmámos que de facto não existe um módulo que se possa apelidar de contabilidade ou de caixa. Ou seja algo que permita fazer a contabilidade de caixa em períodos definidos, diários, semanais ou mensais, que permita fazer reconciliações financeiras ou gerar relatórios de controlo sobre os movimentos financeiros.

Esta funcionalidade não foi prevista no Caderno de Encargos, no entanto, julgamos que, apurada esta situação, a Quidgest se mostrará disponível para proceder ao seu desenvolvimento.

VII.7.6.4. Interoperabilidade

Importará, desde já, planear reuniões entre o Grupo de Trabalho e a equipa responsável pelo projeto PROMAPUTO de modo a planear as ações necessárias à interoperabilidade entre a aplicação informática do Município e o SIRP, designadamente para acesso a dados georreferenciados dos prédios.

A interoperabilidade destes sistemas evitará ainda que o cidadão continue a recolher documentação nos serviços do Município de Maputo para a entregar na Conservatória do Registo Predial de Maputo e vice-versa, o que terá impacto relevante em matéria de redução de custos de contexto.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Iguais preocupações de interoperabilidade deverão existir com os sistemas de registo comercial e civil, para que se verifique, por exemplo, alterações de firma de empresas proprietárias de imóveis ou a alteração do estado civil dos respetivos titulares, sem necessidade de apresentação de certidões pelos utentes.

Não faz sentido a administração continuar a pedir ao utente que recolha essa informação, quando a mesma já se encontra armazenada noutra base de dados pública.

VII.7.6.5. Manutenção e administração

Finalizada a fase de desenvolvimentos aplicativos e aguardando-se que o SIRP entre em produção, tão rápido quanto possível, importa assegurar a passagem de conhecimento nestas áreas da Quidgest para os membros da DTIC, bem como assegurar a respetiva formação tal como previsto no Caderno de Encargos.

Importa assegurar que o conhecimento de suporte fique nos serviços da DNRN, de forma a assegurar independência e autonomia na manutenção da aplicação e não depender, em exclusivo, de uma entidade privada externa.

VII.7.6.6. Autoridade responsável pela gestão da base de dados

O recurso às tecnologias de informação constitui, para além de um fator de modernidade e desburocratização, um fator adicional de segurança no que aos dados de registo predial diz respeito.

No âmbito do SIRP, deverá existir uma preocupação particular relativamente ao tratamento de dados pessoais recolhidos, que deverá processar-se de forma transparente e no estrito respeito pela vida privada dos cidadãos.

Recomendamos que a gestão da base de dados SIRP seja atribuída à DNRN pela sua competência em razão da matéria, devendo esta matéria e forma de tratamento, pesquisa de património por titular – pessoa singular - ser enquadrada na nova versão do CRP e melhor regulada em diploma autónomo.

VII.7.6.7. Melhoria das condições físicas das Conservatórias de Registo Predial e abertura de novos postos de registo

No âmbito da reforma será essencial garantir instalações funcionais e seguras que permitam, garantir a prestação de um serviço público de qualidade, bem como garantir a segurança de utentes, funcionários e equipamentos e informação.

No caderno de encargos é referido que, em tais instalações, devem também ser asseguradas condições de fornecimento de energia, ar condicionado, cadeiras e secretária. Confirmamos e subscrevemos tais

Relatório Legal

recomendações, acrescentando apenas que tais instalações deverão assegurar as necessárias condições de rede para que o SIRP funcione de forma plena, rapidamente e com o mínimo de tempos de paragem.

Face ao custo e tempo necessário para reabilitar as atuais instalações das conservatórias, bem como aos constrangimentos financeiros da DNRN em transferir as conservatórias e abrir novos postos de registo predial no território da República de Moçambique, recomendamos que seja ponderado, a nível político e técnico, a possibilidade de instalar ou abrir postos em instalações disponibilizadas pelos bancos, principais interessados institucionais na melhoria do sector das transações imobiliárias, através de um protocolo negociado e celebrado com a Associação Moçambicana de Bancos.

De igual modo, como corolário de uma nova matriz territorial e de uma nova forma de organização interna dos serviços de registo deve ser elaborado um plano nacional de construção, reabilitação ou instalação de postos de atendimento de serviços de registo. Contudo, o planeamento da construção, requalificação ou instalação de postos de registo, por exemplo em espaços físicos anexos a agências bancárias ao abrigo de um eventual protocolo com a Associação Moçambicana, deverá ser efetuado, atendendo aos recursos financeiros e aos meios tecnológicos disponíveis, devendo a decisão de instalação e dimensão dos postos de registo ter em conta a respetiva procura pelos utilizadores, considerando, designadamente, as características demográficas, de atividade económica e previsão de crescimento socioeconómico de cada região.

Como alternativa, que consideramos a mais adequada, poderão os balcões da rede dos Balcões de Atendimento em Moçambique (BAÚ) prestar serviços de balcão único, em *front-office*, para a formalização e submissão dos pedidos de registo e de certidões para *back-office*, onde nas conservatórias, funcionários especializados procederão ao tratamento e conclusão do processo de registo. Esta recomendação e a possibilidade de abertura de novos postos de registo predial deverão estar previstas no CRP, através de uma norma habilitante que permita a futura regulamentação destes aspetos por diploma do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

VIII. Trabalhos Preparatórios de revisão do Código de Registo Predial

VIII.1. Introdução

Os trabalhos preparatórios de revisão do CRP iniciaram-se em 2010 com a elaboração de um relatório e do Caderno de Encargos para o desenvolvimento da aplicação SIRP, com a respetiva análise funcional.

Posteriormente, em 2013, o Grupo de Trabalho constituído para proceder à revisão do CRP elaborou um projeto de revisão que foi discutido no Conselho Técnico e no Conselho Consultivo do Ministério da Justiça.

Em 17 de Maio de 2013, realizou-se um Seminário sobre o Projeto de Revisão do Código do Registo Predial que contou com a participação dos membros do Conselho Consultivo do Ministério da Justiça, representantes do Ministério da Indústria e Comércio, Ministério da Ciência e Tecnologia, representantes das instituições financeiras e de crédito, investigadores, advogados e académicos.

O CRP, com cerca de 47 anos, carece de ser adaptado ao atual contexto socioeconómico e ao sistema de propriedade e direito de uso e aproveitamento da terra implementado após a independência da Republica de Moçambique, revogando-se disposições que hoje já não têm aplicação prática e introduzindo-se, por exemplo, novos factos que devem ser sujeitos a registo.

Por outro lado, a introdução de TICs na área do registo predial, com a passagem da informação em suporte de papel (livros) para suporte digital exigirá, naturalmente, previsão legal, designadamente quanto ao valor probatório dos documentos armazenados em sistema informático, a matéria de validação e assinatura dos registos pelo Conservador, preferencialmente através de assinaturas digitais, bem com as matérias relacionadas com a gestão de uma base de dados, com dados pessoais.

Finalmente, importará avaliar, no seio do Grupo de Trabalho, as medidas de simplificação, desmaterialização e de desformalização que poderão ser adotadas a curto, médio e longo prazo, consignando, desde já a sua previsão legal, remetendo a sua concretização para diploma regulamentar, que especificará essas medidas, designadamente, relativamente às que estejam dependentes das TIC, logo que as condições técnicas e tecnológicas o permitam.

No âmbito do processo de revisão do CRP deverá existir a preocupação de elaborar normas claras e compreensíveis, contando, sempre que possível, com a participação dos principais utilizadores do sistema de registo predial (bancos e promotores imobiliários).

A complexidade dos diplomas legais pode tornar difícil a compreensão do respetivo conteúdo, tanto por nacionais como por estrangeiros, bem como constituir um fator de aumento dos custos de contexto para os seus

Relatório Legal

destinatários. Para que tal não ocorra é essencial que a legislação seja escrita em linguagem simples, clara e acessível em português e, se possível, com tradução em inglês, devendo estar acessível e permanentemente atualizada, por exemplo, no sítio da Internet da DNRN ou no Portal do Ministério da Justiça.

VIII.2. Análise e atualização do Relatório da COWI

O relatório legal elaborado pela COWI, em Dezembro de 2010, aborda quatro aspetos fundamentais para o desenho e implementação do projeto público de simplificação, desmaterialização e desformalização da área do registo predial, a saber:

- a) Simplificação de Procedimentos,
- 2) Informatização e recurso massivo a TICs para melhorar o funcionamento do registo predial e criar serviços modernos para os cidadãos e empresas;
- 3) Organização;
- 4) Revisão Legal do Código do Registo Predial e legislação conexa.

Este relatório refere, por diversas vezes, algumas das medidas implementadas no âmbito da reforma do registo predial português, operada por via do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 21 de Julho.

Consideramos, desde já, inadequado exportar, de forma simplista, modelos simplificados de países com realidades e contextos próprios, pelo que importará, dentro do objetivo de melhoria do ambiente de negócios do mercado imobiliário Moçambicano, encontrar as medidas concretizáveis, a curto, médio e longo prazo de acordo com o respetivo contexto jurídico, a dimensão e diversidade territorial, as condições existentes na área das TICs e as políticas e objetivos prosseguidos pelo Estado.

VIII.2.1. Simplificação de Procedimentos e aumento da eficiência dos serviços de registo

VIII.2.1.1. Formulários

Em matéria de simplificação de procedimentos, o relatório começa por propor a adoção de formulários tipo para os pedidos de registo, que substituam as minutas de requerimentos atualmente disponibilizadas nas vitrinas da entrada da Conservatória do Registo Predial para serem manuscritas pelos utentes.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Concordamos com tal proposta, tanto para os pedidos de registo como de certidões de registo, sugerindo, para o efeito, as minutas que fazem parte do Anexo I ao presente Relatório, de modo a evitar que os utentes continuem a ter de redigir os respetivos requerimentos.

VIII.2.1.2. Digitalização de documentação

O relatório aborda um aspeto crítico e gerador de erros humanos e insegurança na fiabilidade do sistema de registo predial: o trabalho manual no tratamento de pedidos de registo e ou certidões de registo.

Atualmente, os funcionários de registo predial transcrevem na íntegra e à mão para os livros de registo os textos das escrituras ou das minutas de inscrição de hipoteca fornecidas pelos Bancos, o que potencia o erro e diminui a qualidade dos dados e a segurança do sistema de registo predial.

No relatório foi proposto que a transcrição integral fosse substituída pela digitalização dos documentos de modo a evitar tais riscos, introduzindo, igualmente, elementos de maior eficiência, eficácia e rapidez no trabalho das conservatórias de registo, com benefício para os utilizadores e funcionários e conservadores.

Tal indicação é complementada com uma breve nota sobre como tal informação deverá ser introduzida no sistema SIRP, de modo a que a mesma pudesse gerar, por exemplo, certidões de registo predial de forma automática, nos balcões das conservatórias ou através da Internet.

Entendemos que não bastará digitalizar a informação constante atualmente nos livros de registo das conservatórias do registo ou os formulários/modelos de registo e documentação de suporte. Para tal entendemos que será essencial determinar quais os campos do pedido de registo e da documentação instrutória que deverão ser recolhidos e introduzidos, por digitação, no SIRP, para que o sistema possa gerar de forma totalmente automatizada e sem erros, certidões de registo predial, com a menção da descrição e todas as inscrições em vigor.

No sistema de registo Moçambicano é de registo de direitos, em que os conservadores apreciam e qualificam os pedidos de registo e os documentos que os instruem, não se limitando a arquivar e a guardar o repositório histórico dos prédios.

Nos sistemas de registo de documentos os utentes, diretamente ou através de advogado, têm de analisar toda a documentação arquivada no registo para conhecer os titulares inscritos e os ónus ou encargos que recaem sobre o imóvel, fator que contribui para o aumento substancial dos custos de contexto das operações imobiliárias

VIII.2.1.3. Alteração do modelo de livros de registo

Concordamos com a COWI de que o atual sistema de livros de registo não é prático, obrigando a um conjunto de tarefas, inscrição da mesma informação em alguns dos livros e cotas de referência entre os diversos livros, no âmbito de um novo ato de registo, seja no atual modelo analógico ou, em breve, no modelo tecnológico.

Aliás, tal como já salientado no capítulo relativo à auditoria ao SIRP e seu ambiente, a versão atual do SIRP, que reproduz integralmente o CRP em vigor, perde capacidade de automatismos por estar assente e construída de acordo com o sistema de livros de registo.

Propomos que, no âmbito da reforma, o abandono do sistema de livros e se adote o sistema de fichas, em que cada prédio terá na sua ficha a descrição e todas as inscrições e averbamentos promovidos. Para o efeito, juntamos modelos de ficha como Anexo II ao presente relatório

VIII.2.2. Estrutura de Custos e emolumentos

Este é um dos aspetos essenciais para a avaliação do ambiente de negócios: custos e taxas de registo.

A Tabela de Registos e Notariado prevê emolumentos fixos e variáveis, sempre que o valor do ato seja determinável. Por exemplo, na compra e venda ou hipoteca aplicar-se-á um emolumento variável em razão do valor do ato (exemplo: Na compra de um imóvel por um valor de 6 milhões de meticais, aplicar-se-á a taxa de 0,4 por mil até ao valor de 5 milhões de meticais e a taxa de 0,1 por mil entre os 5 milhões e um meticais e o 6 milhões de meticais, para apurar o valor do emolumento variável.

No relatório da COWI não questiona a aplicação de tal critério, preconizando apenas que, no âmbito dos trabalhos de revisão do CRP, se deverá desenvolver uma fórmula para apurar os emolumentos devidos pelo ato de registo pedido, que faz parte de um dos anexos ao relatório que não nos foi facultado.

Tal como aconteceu em Portugal até 2000, a atual Tabela de Registos e Notariado prevê, nestes casos, que os emolumentos sejam pagos em função da capacidade contributiva revelada pelos utentes nos valores dos atos praticados, i.e. valor da compra, valor do empréstimo, e não em função do valor/custo do serviço público que efetivamente lhes é prestado.

Propomos que se estude um modelo alternativo e sustentável em termos orçamentais para o Ministério da Justiça para os emolumentos notariais e registrais, que preveja valores fixos por ato, proposta que abordaremos mais pormenorizadamente em VIII.8.4.15.

VIII.2.3. Informatização e recurso massivo a TICs para melhorar o funcionamento do registo predial e criar serviços modernos para os cidadãos e empresas

Não basta informatizar ou recorrer à tecnologia para desburocratizar e melhorar o ambiente de negócios; informatizar sem simplificar procedimentos e alterar métodos de trabalho é persistir na burocracia, neste caso, tecnológica.

Neste capítulo, o relatório realça a importância da informatização do sistema de registo predial e o desenvolvimento de soluções na área das TIC, para a criação de novos serviços online, como a certidão permanente de registo predial e a promoção de atos de registo através da Internet, propondo algumas normas no âmbito da revisão do CRP, com as quais concordamos.

Haverá que, antes de mais, definir uma estratégia e planos de informatização massiva, por um lado, do acervo documental através de digitalização, e por outro, a digitação da informação atualizada em matéria de descrição da propriedade, inscrições de registo e ónus, bem como da identificação exata dos respetivos titulares inscritos.

É, igualmente, necessário definir um regime legal transitório e um calendário de informatização, assegurando que a execução de empreitada, pela Quidgest no âmbito do contrato celebrado, não coloca em causa o trabalho diário nas conservatórias nem introduz atraso na conclusão dos processos de registo e/ou emissão de certidões de registo.

Um dos maiores desafios da reforma é assegurar que a passagem da informação que hoje se encontra em livros ou em arquivo para suporte digital se processa de forma fiável e respeita o princípio da veracidade.

Igualmente, deverá procurar-se assegurar mecanismos de controlo e elementos de pesquisa imutáveis na aplicação, como por exemplo o NUIT, que identifica tanto pessoas singulares como coletivas.

Na previsão de serviços *online* deverá atender-se à dimensão e diversidade do território Moçambicano, com diferentes condições elétricas e de circuito de rede, devendo estes fatores ser tidos em consideração em sede de regime transitório.

VIII.2.4. Notariado e Registo Predial

O relatório descreve o sistema de duplo controlo em vigor na República de Moçambique, que se caracteriza pela obrigatoriedade de intervenção do notário para a formalização dos contratos (escrituras notariais) e no “reconhecimento” de assinaturas e o posterior registo nas conservatórias de registo.

No relatório preconiza-se que se atribua competência aos conservadores em matéria notarial e aos notários em matéria de registo predial. Trata-se de um modelo possível para reduzir os custos de contexto das operações imobiliárias.

Quanto a esta matéria, concordamos, genericamente, com as conclusões do estudo desenvolvido pelas Universidades de Bremen, de Regensburg e Viena e pelo “*Institute for Advanced Studies*” de Viena - *Study COMP/2006/D3/003 Conveyancing Services Market* - sobre o mercado da prestação de serviços associados à compra e venda de imóveis:

- a) O sistema do notariado latino é claramente o menos favorável para os consumidores, sem qualquer valor acrescentado, acabando os consumidores por suportar um custo acrescido quando em comparação com modelos com menor regulação;
- b) O custo mais elevado não proporciona um serviço mais rápido e eficaz nem de maior qualidade, não conseguindo os cidadãos e empresas obter um serviço completo junto de uma única entidade e despendendo mais tempo e dinheiro para concluírem o negócio imobiliário;
- c) O sistema de duplo controlo da legalidade não assegura maior segurança jurídica, podendo por vezes induzir os utilizadores em erro, que consideram que celebrada a escritura notarial não precisam de promover o ato de registo, o que acaba por afastar os cidadãos e empresas do sistema de registo predial, com a inerente redução da proteção e segurança jurídica do património imobiliário.

Propomos a eliminação do duplo controlo da legalidade e, assim, de um procedimento administrativo, passando os notários após a celebração da respetiva escritura pública a lavrar obrigatoriamente o ato sujeito a registo na aplicação SIRP. Esta proposta será desenvolvida em VIII.8.4.2. infra.

Outros dos modelos possíveis passa pela eliminação da obrigatoriedade de celebração de escritura pública, em todos ou só em alguns casos, dando opção aos cidadãos e empresas de utilizarem o modelo tradicional (notário e registo predial) ou executarem a totalidade dos atos necessários à formalização de tais atos aos balcões das conservatórias de registo predial.

VIII.2.5. Registo centralizado

O relatório aborda o registo centralizado como essencial para a eliminação da competência territorial, de modo a que qualquer utilizador possa promover um ato de registo em qualquer província ou município, independentemente da localização do imóvel.

No entanto, sem prejuízo da sua previsão legal no âmbito da revisão do CRP, a implementação efetiva de um registo centralizado e a eliminação da competência territorial apenas poderão ter lugar quando as condições tecnológicas e de rede permitirem, de forma continuada e permanente, o funcionamento do SIRPem todas as conservatórias de registo predial do país.

Até que se verifiquem tais condições, poderá ser desenvolvido um regime transitório que defina as regras relativas ao lançamento em Livro-diário dos pedidos de registo relativos a prédios localizados fora da circunscrição administrativa da conservatória, bem como quanto ao momento e conservatória que apreciará e lavrará tal registo. Por exemplo, poderá admitir-se que os sujeitos obrigados a promover o registo entreguem o respetivo pedido em qualquer conservatória ou posto de registo da rede BAÚ, que reencaminhará tal pedido para a conservatória da área da localização do imóvel, preferencialmente por via eletrónica.

VIII.2.6. Revisão Legal

VIII.2.6.1. Disposições habilitantes de regulamentação futura

Concordamos que é necessário que, no âmbito da revisão, o CRP tenha as disposições habilitantes necessárias a permitir a posterior regulamentação de medidas e aspetos relacionados com a melhoria do ambiente de negócios, em particular, quando a implementação de tais medidas esteja dependente das TICs.

No âmbito da análise e comentário ao projeto de revisão do CRP elaborado pelo Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça abordaremos os aspetos que entendemos ser conveniente regular por diploma próprio do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

Assim, evitar-se-á revisões do CRP, a curto ou médio prazo, podendo as medidas ser concretizadas e entrarem em vigor após a publicação de diploma de natureza regulamentar emitido pelo membro do Governo responsável pela área da justiça ou, em casos de natureza meramente administrativa, designadamente quanto a formulários ou

Relatório Legal

organização interna do trabalho das conservatórias, por despacho emitido pelo(a) Diretor(a) da DNRN, após reunidas as condições necessárias para o efeito.

É essencial defender a estabilidade legislativa, em particular em áreas com impacto económico relevante, sem prejuízo da introdução de cláusulas que obrigam ao reexame do respetivo ato normativo após determinado período de aplicação (por exemplo, 3 anos).

VIII.2.6.2. Disposições transitórias

Outro aspetos essencial, no âmbito da revisão do CRP prende-se com a necessidade de definir e prever a entrada em vigor de aspetos e medidas da reforma de forma gradual em sede de regime transitório.

As disposições transitórias permitirão, por exemplo, regular a emissão de certidões de registo predial, quando os pedidos digam respeito a prédios que não se encontrem ainda em sistema informático e o prazo para a sua informatização e disponibilização ao requerente ou prever regras específicas para o cenário de quebra imediata da competência territorial sobre o momento do lançamento do pedido de registo no Livro-Diário e o seu tratamento a nível de apreciação, enquanto não estiverem reunidas as condições técnicas necessárias ao funcionamento de um registo centralizado.

Alguns dos exemplos mencionados no relatório não correspondem de forma exata a normas transitórias mas antes a normas relativas à entrada em vigor ou de produção de efeitos de aspetos da reforma, fatores que igualmente deverão ser atendidos na elaboração do projeto de revisão do CRP.

VIII.2.6.3. Registo provisório

O relatório aponta como o maior problema do registo provisório a necessidade dos funcionários de registo terem de transcrever integral e manualmente a informação constante dos livros, sempre que é preciso renovar um pedido de registo provisório.

Tal situação resulta da prática de transcrição integral dos textos, por exemplo, das minutas de registo provisório de hipoteca enviadas pelos bancos ou dos textos das escrituras notariais que instruem pedidos de registo.

No âmbito da reforma, propomos que se estabeleça, de forma clara, que as inscrições passem a ser feitas de forma resumida, inserindo-se, por exemplo, quanto às hipotecas meramente o valor do capital mutuado, a taxa de juro remuneratório, a taxa de juros moratórios, o montante de despesas judiciais e extrajudiciais e o montante máximo garantido pela hipoteca.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Esta alteração evitará o trabalho repetitivo e rotineiro de alguns funcionários e diminuirá substancialmente as situações de erro humano na transcrição e inserção de dados. Para tal, a aplicação SIRP terá de ser reajustada de modo a eliminar os campos de preenchimento livre, que colocam em causa a veracidade e estruturação da informação e a criação automatizada da certidão permanente de registo predial, para que os oficiais de registo passem apenas a introduzir a informação solicitada em cada campo: exemplo quando aparecer o campo “taxa de juro” deverá ser introduzido o valor percentual e no campo “montante máximo garantido pela hipoteca” o valor em meticais.

A implementação do SIRP poderá permitir, igualmente, o cancelamento automático de inscrições provisórias no termo do prazo legalmente previsto, sem necessidade de intervenção humana, o que aumentará a fiabilidade da informação e reduzirá o trabalho nas conservatórias de registo.

Em sede de revisão do CRP, importará abordar os casos em que se justificará a previsão de prazos mais alargados e ou a admissão de renovação de inscrições provisórias por natureza antes de decorrido o respetivo prazo – exemplos, registos provisórios de aquisição e de hipoteca – e os casos em que o registo provisório vigorará, em princípio, até que ocorra um facto extintivo – por exemplo, na penhora até que seja proferida decisão transitada em julgado ou decorra um prazo bastante mais alargado, findo o qual tal inscrição também caducará.

VIII.3. Análise e comentário ao projeto de revisão do CRP elaborado pelo Grupo de Trabalho do Ministério da Justiça

Neste capítulo apreciaremos o projeto de revisão do CRP de 2013, elaborado pelo Grupo de Trabalho constituído para o efeito, que foi objeto de análise e discussão em reuniões do Conselho Técnico e do Conselho Consultivo do Ministério da Justiça.

A reforma do CRP insere-se no âmbito da Estratégia Global da Reforma do Sector Público e da Estratégia do Governo Eletrónico aprovadas pelo Governo com o objetivo de introdução das TICs e melhorar e facilitar o acesso dos cidadãos a serviços na área da justiça.

Com a reforma do CRP pretende-se simplificar procedimentos, garantir maior fluidez e segurança jurídica das transações imobiliárias, bem como melhorar o acesso e aumentar a celeridade dos serviços do Registo Predial, projetando-se uma subida significativa de Moçambique no indicador “registo de propriedade” do *Doing Business*, através da informatização do registo, a divulgação de informação e disponibilização de procedimentos online, bem como o aumento da celeridade e a redução de custos de contexto.

A proposta de revisão do CRP, resumidamente, preconiza a necessidade de o registo predial passar a ser obrigatório, atualiza e introduz novos factos sujeitos a registo, como o DUAT, o direito de habitação periódica e

Relatório Legal

ação de impugnação pauliana, procede a atualização normativa de figuras que se modificaram com o tempo ou que caíram em desuso e reformula e introduz novos artigos no CRP com o objetivo de acolher as TICs na área do registo predial e disponibilizar serviços online a cidadãos e empresas.

Os resultados apresentados pelo Grupo de Trabalho na criação do SIRP e neste projeto merecem particular destaque e elogio.

Analisaremos agora o projeto de revisão do CRP, apresentando, sempre que se justifique, novas propostas que, caso venham a ser acolhidas, implicarão a revisão de outras disposições legais, no âmbito dos trabalhos contratualizados para a 2ª fase do projeto.

Proposta de revisão do CRP de 2013	Análise e propostas
<p data-bbox="321 745 423 772">Artigo 1.º</p> <p data-bbox="241 787 503 819">(Finalidade do registo)</p> <p data-bbox="51 835 695 955">O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios e os direitos a eles inerentes, <u>tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.</u></p>	<p data-bbox="717 745 1481 835">Neste artigo, acrescentou-se, como fim do registo a publicidade da situação jurídica dos prédios e o objetivo do registo dar segurança jurídica ao comércio jurídico imobiliário.</p> <p data-bbox="717 835 1481 955">Como já vimos anteriormente a propósito do DUAT, apenas as infraestruturas, construções e benfeitorias são suscetíveis de ser alienadas e oneradas, ainda em que, em alguns casos, mediante prévia autorização da autoridade pública competente.</p> <p data-bbox="717 955 1481 1045">Quanto à transmissão do DUAT, a lei estabelece, quanto aos prédios urbanos, que transmissão do imóvel importa a transferência automática do DUAT.</p> <p data-bbox="717 1045 1481 1192">Nos prédios rústicos é livre a transmissão por herança, dependendo de autorização prévia da entidade administrativa competente a transmissão entre vivos das infraestruturas, construções e benfeitorias neles existentes para que tal transmissão possa posteriormente ser formalizada através de escritura pública.</p> <p data-bbox="717 1192 1481 1312">Por outro lado, apenas é admissível a constituição de hipoteca sobre os bens imóveis e as benfeitorias que o titular do DUAT, legalmente autorizado, tenha edificado no terreno ou sobre os quais tenha adquirido o direito de propriedade (cf. artigo 16.º da Lei de Terras).</p> <p data-bbox="717 1312 1481 1491">Este aspeto levanta, desde logo, a questão de saber se deverá o registo predial publicitar a situação jurídica de prédios rústicos, cujos DUATs são registados nos sistemas de cadastro das províncias, distritos e, eventualmente, municípios ou regular apenas a publicitação da situação jurídica e dos direitos relativamente a prédios urbanos, tal como definidos no Regulamento do Solo Urbano e no Regulamento da Lei de Terras.⁶⁷</p>

⁶⁷O n.º 5 do artigo 1.º do Regulamento da Lei de Terras define prédio urbano como o "edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, em que a fonte de rendimento depende principalmente das construções existentes e não da terra em si. Já o Regulamento de Solo Urbano alarga o conceito de prédio urbano, estabelecendo no n.º 1 do artigo 1.º, que também se considera prédio urbano a parcela ou talhão delimitados ou integrados numa área urbanizada.

Proposta de revisão do CRP de 2013	Análise e propostas
<p style="text-align: center;">Artigo 2.º (Factos sujeitos a registo)</p> <p>Estão sujeitos a registo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Os factos jurídicos que importem o reconhecimento, a constituição, a aquisição ou modificação dos direitos de propriedade, uso e aproveitamento de terra; b) Os factos jurídicos que determinem o reconhecimento, a constituição aquisição ou modificação dos direitos do usufruto e servidão; c) Os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis quetenham por objecto o direitos mencionados nas alíneas anteriores; d) A constituição da propriedade horizontal, do direito de habitação periódica e as alterações dos seus títulos constitutivos; e) Revogado; f) A mera posse; g) A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como cessão da posição contratual emergente desses factos; h) As convenções de reserva de propriedade estipulada em contratos de alienação de imóveis; i) Revogado j) Revogado k) A convenção de indivisão da compropriedade de imóvel; l) A cessão de bens aos credores; m) A hipoteca, a sua cessão ou modificação, a cessão do grau de prioridade do respectivo registo e a consignação de rendimentos; n) Revogado; o) Revogado; p) O arrendamento por mais de dois anos e as suas transmissões e sublocações; q) A transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão de garantia; r) A locação financeira e as suas transmissões; s) A constituição do apanágio e as alterações do seu título constitutivo; t) Revogado; u) O ónus de redução eventual das doações sujeitas a colação; v) Revogado; w) A concessão em bens do domínio público as suas transmissões e oneração; x) Revogado y) Revogado z) Quaisquer outras restrições ao direito de 	<p>Neste artigo atualizou-se os factos sujeitos a registo, introduzindo-se o uso e aproveitamento da terra, o direito de habitação periódica e as alterações dos seus títulos constitutivos, a locação financeira e as suas transmissões, bem como a concessão de bens do domínio público as suas transmissões e oneração.</p> <p>Cabe chamar à atenção para o facto de que, nos termos dos artigos 50.º e 52.º do Decreto n.º 39/2007, de 24 de Agosto, para além do direito real de habitação periódica, estão, igualmente, sujeitos a registo o direitos real de habitação fracionada e os direitos de propriedade e outros direitos reais sobre imóveis para fins residenciais integrados em empreendimentos turísticos ou empreendimentos imobiliários localizados em zonas de interessturístico.</p> <p>Por outro lado, revogaram-se alíneas relativas a factos que, face ao atual ordenamento jurídico caíram em desuso ou foram implicitamente revogados, com o uso e habitação, enfiteuse ou direito de superfície, a constituição de casais de família ou agrícolas, a venda a retro, as clausulas fidecomissárias, de pessoa a nomear, de reserva de dispor de bens doados ou de reversão deles, as cláusulas que excluam da responsabilidade por dívidas do beneficiário de bens imóveis doados ou herdados, entre outros.</p> <p>Igualmente atualizou-se a redação de algumas das alíneas, como por exemplo a alínea g).</p> <p>Temos algumas dúvidas quanto ao prazo dos contratos de arrendamento que ficarão sujeitos a registo. Na atual redação do CRP prevê-se que apenas estão sujeitos a registo os contratos de arrendamento celebrados por prazo superior a 6 anos.</p>

<p>propriedade, ou outros encargos que a lei especial declare sujeitos ao registo predial e em geral os factos jurídicos que importem a extinção de algum direito, ónus ou encargo anteriormente registado.</p>	
<p>Artigo 3.º (Acções, decisões, procedimentos e providências sujeitos a registo)</p> <p>1 -Estão igualmente sujeitos a registo:</p> <p>a) As acções que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artigo anterior, bem como as acções de impugnação pauliana;</p> <p>b) As acções que tenham por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento;</p> <p>c) As decisões finais das acções referidas nas alíneas anteriores, logo que transitem em julgado;</p> <p>d) Os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto, arrolamento e penhora, bem como de quaisquer outras providências que afectem a livre disposição de bens.</p>	<p>Neste artigo passa-se a prever expressamente o registo de acções de impugnação pauliana e os procedimentos de arresto, arrolamento e penhora, bem como de quaisquer outras providências que afetem a livre disposição de bens, factos que entendemos já hoje poderem ser registados ao abrigo do atual CRP.</p> <p>Face às dúvidas levantadas por diversos operadores judiciários parece-nos adequada esta clarificação e tipificação enquanto factos sujeitos a registo.</p>
<p>Artigo 7.º (Oponibilidade a terceiros)</p> <p>1 - Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.</p> <p>2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior:</p> <p>a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do Artigo 2.º;</p> <p>b) Revogado</p> <p>c) As servidões aparentes;</p> <p>d) Os factos referidos na primeira parte da alínea z) do n.º 1 do artigo 2º, salvo disposição em contrário;</p> <p>e) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.</p> <p>3 - A falta de registo não pode ser oposta aos interessados pelos seus representantes legais a quem incumba a obrigação de o promover, nem pelos herdeiros destes.</p>	<p>Consideramos adequada a redação deste artigo, bem como a revogação proposta da alínea b) do n.º 2 relativa à enfiteuse, por falta de acolhimento no atual ordenamento jurídico Moçambicano.</p>
<p>Artigo 11.º Caducidade</p> <p>1 – Salvo disposição em contrário, os registo provisório que não for convertido em definitivo ou renovado no prazo de seis meses, a contar da sua data, caduca de direito.</p> <p>2 – O registo só pode ser renovado como provisório nos casos previstos neste código.</p> <p>3 – O registo do facto cuja duração conste da respectiva inscrição ou averbamento caduca no termo do prazo fixado, salvo se o próprio contrato ou a lei prever a sua renovação ou prorrogação.</p> <p>4 - A caducidade do direito de uso e aproveitamento de terra, depende do prazo da sua concessão previstos da lei de terras e no seu respectivo regulamento.</p>	<p>Neste artigo adicionou-se um novo número para prever os casos de caducidade do direito de uso e aproveitamento de terra. Nos termos do artigo 17.º da Lei de Terras, o DUAT concedido para o exercício de atividades económicas é válido pelo prazo máximo de 50 anos, renovável por igual período mediante pedido do respetivo titular.</p> <p>Relativamente a este aspeto propomos que, nestes casos, a inscrição do direito de uso e aproveitamento de terra seja válida pelo prazo de 50 anos, devendo a aplicação informática cancelar de forma automática tal direito findo tal prazo, salvo se o titular comprovar, antes de terminado tal prazo, de que foi autorizada a renovação de tal direito pela entidade competente, caso em que se promoverá um averbamento à correspondente inscrição.</p>
<p>Artigo 14º</p>	<p>Compreendemos a delimitação do regime de obrigatoriedade de registo de</p>

<p>(Âmbito de aplicação da obrigatoriedade do registo)</p> <p>1 –O regime da obrigatoriedade do registo aplica-se apenas aos factos, acções e outros actos sujeitos a registo predial, nas cidades e vilas organizadas por um plano de urbanização, com terrenos devidamente parcelados, nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais com plano de ordenamento territorial ou os abrangidos pelo Cadastro Nacional;</p> <p>2 –Nestes casos será obrigatório submeter a registo:</p> <p>a) Os factos referidos no Artigo 2.º, excepto:</p> <p>i) Quando devam ingressar provisoriamente por natureza no registo, nos termos do Artigo 179.º;</p> <p>ii) Aqueles que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa;</p> <p>b) As acções, decisões e providências, referidas no Artigo 3.º, salvo as acções de impugnação pauliana e os procedimentos mencionados na alínea d) do n.º 1 do mesmo artigo;</p> <p>c) As alterações aos elementos da descrição que devam ser comunicados por entidades públicas.</p> <p>3 –O registo da providência cautelar não é obrigatório se já se encontrar pedido o registo da acção principal.</p>	<p>factos relativos a prédios situados nas cidades e vilas organizadas por um plano de urbanização, com terrenos devidamente parcelados, nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais com plano de ordenamento territorial ou os abrangidos pelo Cadastro Nacional, de modo a assegurar a necessária harmonização entre os elementos registrais e os elementos cadastrais e a regularização.</p> <p>Como referido no comentário ao artigo 1.º deverá ponderar-se se os predios rústicos, ainda que situados nestas zonas, devem estar sujeitos a registo e, em caso afirmativo, se tal assumir natureza obrigatória.</p> <p>Parece-nos que a solução normativa proposta é ponderada e adequada ao atual contexto do país. O sistema de acesso à terra terá de ser melhorado e as zonas informais regularizadas, através da definição dos limites das parcelas, da introdução de elementos geográficos em base de dados e de atribuição de títulos aos seus ocupantes, antes de se avançar para uma nova fase.</p> <p>Propomos que se preveja uma disposição habilitante que permita que, logo que se verifiquem as condições necessárias, se alargue o regime de obrigatoriedade de registo a outras zonas, por Diploma Ministerial do membro do Governo responsável pela área da justiça, designadamente quanto a prédios já inscritos no registo predial.</p> <p>Entendemos, igualmente, ser conveniente ajustar e clarificar a redação deste artigo.</p>
<p>Artigo 14.º-B</p> <p>Sujeitos da obrigação de registar</p> <p>1 -Devem promover o registo de factos obrigatoriamente a ele sujeitos as seguintes entidades:</p> <p>a) As entidades públicas que intervenham como sujeitos activos ou passivos ou que pratiquem actos que impliquem alteração dos elementos dos factos sujeitos a registo;</p> <p>b) As entidades que celebrem a escritura pública, autenticarem os documentos particulares ou reconheçam as assinaturas neles apostas;</p> <p>c) As instituições de crédito e as sociedades financeiras quando intervenham como sujeitos activos ou passivos;</p> <p>e) As instituições de crédito e as sociedades financeiras quando intervenham como sujeitos passivos;</p> <p>f) As demais entidades que sejam sujeitos activos do facto sujeito a registo</p> <p>2 -No caso de, em resultado da aplicação das alíneas do número anterior, deverem estar obrigadas a promover o registo do mesmo facto mais de uma entidade, a obrigação de registar compete apenas àquela que figurar em primeiro lugar na ordem ali estabelecida.</p> <p>3 –Considerando o disposto no nº 1 do artigo 14, estão ainda obrigados a promover o registo:</p> <p>a) Os tribunais no que respeita às acções, decisões e outros procedimentos e providências judiciais, sem prejuízo do disposto no art.º 100;</p> <p>b) O Ministério Público quando, em processo de inventário, for adjudicado a incapaz ou ausente em parte incerta qualquer direito sobre imóveis;</p> <p>c) Os agentes de execução quanto ao registo das penhoras e os administradores da insolvência quanto</p>	<p>Trata-se de uma norma simplificadora, que desonera os utentes de promover o ato de registo, passando tal obrigação a recair nas entidades públicas ou privadas que intervenham no respetivo ato, nos notários que celebrem a escritura pública, nas instituições de crédito enquanto sujeitos ativos ou passivos, aos tribunais, ministério público, administradores de insolvência, que sugerimos, tenha lugar preferencialmente por via eletrónica, logo que as condições técnicas necessárias o permitam.</p> <p>Quanto aos notários, funcionários do quadro da DNRN, preconizamos que após a celebração da respetiva escritura pública inscrevam de imediato tal facto ou direito na aplicação SIRP, eliminando-se, assim, um procedimento administrativo.</p> <p>Entendemos que é, igualmente, necessário assegurar a efetiva aplicação deste normativo, garantindo que a penalização pelo incumprimento da obrigação de registar o facto no prazo legalmente estabelecido não se repercute na esfera financeira do interessado no registo, aspeto que abordaremos nos artigos seguintes. O interessado deverá pagar ou reembolsar do valor dos emolumentos registrais, que podem ser cobrados no ato da celebração da escritura ou num prazo a fixar, a contar da decisão transitada em julgado, mas não deverá ser onerado com o pagamento de multa pelo atraso ou falta da promoção do ato de registo.</p> <p>Relativamente ao previsto nas alíneas a) e b) do n.º 3 propomos que tal obrigação impenda sobre o advogado que intentou a correspondente ação judicial.</p> <p>De salientar que, tanto quanto é do nosso conhecimento, ainda não existe a figura do agente de execução no ordenamento jurídico Moçambicano.</p>

<p>ao registo da respectiva declaração.</p> <p>4 -No caso das entidades referidas nas alíneas c) e e) do n.º 1, a obrigatoriedade de promover o registo estende-se a todos os factos constantes do mesmo título.</p> <p>5 -A obrigação de pedir o registo cessa no caso de este se mostrar promovido por qualquer outra entidade que tenha legitimidade.</p> <p>6 -Quando, na sequência de acto jurídico de transmissão ou oneração titulado por qualquer forma legalmente admitida, haja que proceder-se ao registo do cancelamento de hipotecas previamente existentes sobre os prédios, a promoção deste registo constitui obrigação da entidade obrigada a promover o registo daquele acto jurídico.</p> <p>7 -Quando o registo do cancelamento de hipoteca deva ser requerido isoladamente, a respectiva promoção constitui obrigação do titular do direito de propriedade.</p>	
<p>Artigo 15.º (Prazo do registo)</p> <p>1 - <i>O registo obrigatório deve ser requerido no prazo de 90 dias, a contar da data em que o respectivo facto tiver sido titulado.</i></p> <p>2 - <i>O conservador que verificar, pelas relações previstas no artigo 23º ou por outro meio, que o registo não foi requerido no prazo legal, no acto de pedido entrada do respectivo processo o funcionário cobrará de imediato o valor da multa, que corresponderá ao valor dos emolumentos em dobro.</i></p> <p>3 - <i>Revogado</i></p>	<p>Parece-nos manifestamente excessivo o prazo de 90 dias para o cumprimento da obrigação de registo pelas entidades públicas ou privadas enunciadas no artigo anterior. Tal prazo poderá por erm causa o direito do respetivo titular, que poderá ver o seu direito prejudicado, caso um terceiro de boa-fé, por exemplo, adquira o mesmo imóvel e o registe em data anterior.</p> <p>Para garantir a segurança do comércio imobiliário seria conveniente reduzir substancialmente tal prazo, por exemplo, para 15 dias.</p>
<p>Artigo 16.º (Incumprimento da obrigação de registar)</p> <p>1- <i>As entidades que, estando obrigadas a promover o registo, e não o façam nos prazos referidos no artigo anterior estão sujeitas ao pagamento dos emolumentos que recairem sobre o acto em dobro.</i></p> <p>2 -<i>O disposto no número anterior não se aplica aos tribunais, Ministério Público e outras entidades que por lei estão isentas do pagamento de emolumentos.</i></p> <p>3 - <i>A responsabilidade pelo pagamento do emolumento previsto no n.º 1 do presente artigo, recai sobre o sujeito activo.</i></p>	<p>A redação deste artigo suscita-nos dúvidas, uma vez que, tal como previsto no n.º 3, a responsabilidade pelo pagamento do emolumento em dobro, relativo ao incumprimento da obrigação de registar no prazo legalmente estabelecido, impende sobre o sujeito activo do facto sujeito a registo e não sobre a entidade obrigada a promover o registo.</p> <p>Assim, propomos que o n.º 3 passe a ter a seguinte redação: <i>“3 - A responsabilidade pelo agravamento do emolumento previsto no n.º 1 recai sobre a entidade que está obrigada a promover o registo e não sobre aquela que é responsável pelo pagamento do emolumento”</i></p>
<p>Artigo 17.º (Cessação da obrigatoriedade do pagamento da multa) O disposto no número 1 do artigo anterior, só cessa com o pagamento voluntário da multa.</p>	<p>Concordamos com redação da norma.</p>
<p>Artigo 18.º (Transmissões operadas em inventário orfanológico)</p> <p>1- <i>Sempre que em inventário orfanológico seja adjudicado a menores ou pessoas equiparadas um direito subordinado ao regime de registo obrigatório, deve o Ministério Público requerer o respectivo registo.</i></p> <p>2-<i>Para efeitos de registo, o escrivão do processo deve entregar ao Ministério Público, por termo nos autos, as certidões necessárias, dentro do prazo de dez dias, a contar do trânsito em julgado da sentença</i></p>	<p>Concordamos com redação da norma.</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p><i>de adjudicação ou de homologação da partilha.</i></p> <p>3- <i>As certidões previstas no número antecedente devem conter, além dos requisitos indicados no nº 1 do artigo 100.º, a identificação do representante legal do titular do direito cujo registo se requer.</i></p> <p>4- <i>O Ministério Público pode requisitar a quaisquer repartições ou tribunais os demais documentos necessários para o registo e ordenar que o representante legal do incapaz preste os esclarecimentos e proceda às diligências indispensáveis.</i></p> <p>5- <i>Se o registo não puder ser lavrado, ou tiver de ser provisório, por falta de elementos bastantes para o efetuar definitivamente, o conservador comunicará ao Ministério Público as deficiências verificadas, a fim de as suprir.</i></p>	
<p>Artigo 19.º (Despesas do registo)</p> <p>1- <i>As taxas e emolumentos devidos pelas certidões requisitadas, bem como outras despesas relativas aos documentos necessários para a efectivação dos registos a que se refere o artigo anterior, constituem encargo do inventário e serão incluídos como tais na respectiva conta, em face da nota especificada pelo Ministério Público.</i></p> <p>2- <i>Se os encargos só forem apurados depois de elaborada a conta do inventário, a sua liquidação será processada como incidente do imposto de justiça.</i></p> <p>3- <i>A conta do registo será apresentada pelo conservador ao representante do seu titular, observando-se o disposto na lei orgânica dos serviços, quando haja lugar a cobrança coerciva.</i></p> <p>4- <i>Havendo isenção de custas, é também gratuito o registo requerido pelo Ministério Público, bem como os documentos ou certidões.</i></p>	<p>Concordamos com redação da norma.</p>
<p>Artigo 20.º (Registos gratuitos)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Trata-se da revogação de uma norma sem aplicabilidade no atual contexto. No entanto, poderá justificar-se a gratuitidade do registo em alguns casos, designadamente, em virtude de insuficiência económica e em outros que venham a ser ponderados no âmbito do grupo de trabalho para a boa implementação da reforma. Caso venha a ser aceite esta sugestão, sugerimos que tal disposição deverá ser inserida na Tabela emolumentar de registos e notariado.</p>
<p>Artigo 21.º (Realização oficiosa dos registos)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>A norma atualmente em vigor poderá ser útil em algumas situações. Assim, propõe-se que a norma passe a ter a seguinte redação: "O Ministro da Justiça pode ordenar, a todo o tempo, que sejam lavrados oficiosa e gratuitamente registos de factos consignados em diploma legal ou com carácter manifesto de interesse público."</p>
<p>Artigo 22.º (Alterações matriciais)</p> <p>1 - <i>Quando ocorra substituição das matrizes, os serviços de finanças devem comunicar aos serviços de registo, sempre que possível por ofício ou por via electrónica, a correspondência entre os artigos matriciais relativos a todos os prédios do município, vila ou cidade.</i></p> <p>2 - <i>Nos casos em que for comunicada, oficiosamente ou a pedido dos serviços de registo, a impossibilidade de estabelecer a correspondência matricial e a mesma não resultar dos documentos apresentados, pode esta ser</i></p>	<p>Concordamos com o princípio de comunicação estabelecido entre os serviços de finanças e os serviços de registo, preferencialmente de forma desmaterializada, bem como com a redação da norma.</p>

<p><i>suprida por declaração complementar dos interessados, confirmada por entidade fiscal competente, que indique expressamente o Artigo da matriz em vigor.</i></p>	
<p>Artigo 23.º (Relação mensal dos actos notariais) 1- Até ao último dia útil de cada mês, os notários e funcionários com atribuições notariais devem remeter às conservatórias competentes a relação de todos os documentos lavrados no mês anterior, para a prova de factos sujeitos a registo obrigatórios. 2- De igual forma procederão os chefes das secretarias judiciais relativamente aos despachos e sentenças que tenham passado em julgado no mês anterior, para prova de factos sujeitos a registo obrigatório. 3- As relações previstas nos números antecedentes devem conter, além dos elementos necessários à identificação dos factos a registar, os nomes completos dos interessados e as respectivas residências. 4- No acto da assinatura dos documentos ou da notificação dos despachos e sentenças, os interessados serão advertidos do dever de requererem o respectivo registo no prazo de 90 dias.</p>	<p>Face à previsão da obrigatoriedade de promoção de registo pelos sujeitos indicados no artigo 14.º B entende-se que esta norma é adequada ao efetivo controlo por parte das conservatórias do cumprimento de tal obrigação.</p> <p>Parece, contudo, que o n.º 4 está em contradição com o disposto no n.º 3 do artigo 14.º B. Apenas faz sentido tal previsão quanto aos agentes de execução, figura que, tanto quanto é do nosso conhecimento ainda não existe no ordenamento jurídico, relativamente ao registo de penhoras e aos administradores da insolvência quanto ao registo da respectiva declaração (cf. alínea c) do n.º 3 do referido artigo), pelo que a redação desta norma deverá ser clarificada.</p>
<p>Artigo 24.º (Manifesto de créditos com garantia real) <i>Revogado</i></p>	<p>Trata-se da revogação de uma norma sem aplicabilidade no atual contexto.</p>
<p>Artigo 25.º (Acções fundadas em direitos sujeitos a registo obrigatório) 1- Não terão seguimento, após os articulados, as acções fundadas em direitos sobre factos sujeitos a registo obrigatório sem que se junte ao processo documento comprovativo do respectivo registo. 2- Exceptuam-se do disposto no número anterior os casos em que o direito ao registo dependa da procedência da acção. 3- O disposto no n.º 1 é aplicável às acções previstas no artigo 3.º, quando se refiram a imóveis sujeitos a registo obrigatório.</p>	<p>A alteração proposta parece-nos adequada.</p>
<p>Artigo 26.º (Conservatória) 1- As repartições encarregadas dos serviços de registo denominam-se conservatórias do registo predial. 2- <i>A organização, funcionamento e competência territorial das conservatórias do registo predial é regulado por instrumento legal apropriado.</i> 3- <i>Nos locais onde não existam conservatórias autónomas, os serviços de registo predial permanecem a cargo das repartições previstas na lei.</i></p>	<p>Concordamos com lógica de remeter os termos e condições do funcionamento, das conservatórias de registo predial para diploma autónomo.</p> <p>Sugerimos que se introduza uma norma que permita a instalação de balcões de registo na rede de BAUs, remetendo-se a respetiva concretização para diploma conjunto dos membros do governo responsáveis pelas áreas do comércio e indústria e da justiça.</p>
<p>Artigo 27.º (Regras de competência) 1- <i>Os registos podem ser requeridos em qualquer conservatória do território nacional.</i> 2- <i>Exceptua-se do disposto no número anterior, os casos das conservatórias onde ainda não esteja em vigor o registo electrónico, obedecendo os seguintes critérios:</i> <i>a) os registos devem ser feitos na conservatória desituação dos prédios;</i></p>	<p>A eliminação da competência territorial exigirá a adoção de um sistema centralizado de registo e que existam condições ao nível da rede de comunicações em todas as conservatórias do país.</p> <p>A opção pela colocação de servidores centrais em Maputo e de servidores locais em cada conservatória, que sincronizem com o servidor central durante o período nocturno, viável do ponto de vista tecnológico e da respectiva manutenção por via remota, não permitirá o lançamento das apresentações que sejam entregues em tempo real no Livro- Diário</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p><i>b) se o prédio abranger uma área a que pertença a mais de uma conservatória o registo deve ser efectuado em todas elas.</i></p>	<p>nacional. Tal poderá causar situações de direitos incompatíveis e de violação do princípio da prioridade do registo.</p> <p>Naturalmente que, no atual cenário, se poderão construir soluções jurídicas alternativas, capazes, por um lado de assegurar que qualquer utente pode entregar o seu pedido de registo em qualquer conservatória do país ou num BAU, independentemente da localização do imóvel, e, por outro, garantir a segurança do sistema de registo.</p> <p>Para tal, importará estabelecer com rigor a ordem de entrada no Livro-Diário das apresentações relativos a pedidos de registo de prédios localizados fora da sua circunscrição, bem como o momento em que tais atos serão lavrados em sistema informático.</p> <p>Estes aspetos deverão ser ponderados e refletidos na revisão do CRP.</p> <p>Propomos que se adite um novo número a este artigo, de modo a prever que, até que se encontrem reunidas as condições técnicas necessárias se mantém a regra da competência territorial das conservatórias de registo predial.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 32.º (Admissão temporária de pessoal)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Face à complexidade do sistema de registo e face ao automatismo na criação de certidões através do SIRP, não se justifica a manutenção desta norma, que permite que o conservador solicite a admissão temporária de pessoal, em caso de aumento do número de pedidos de certidões.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 34.º (Anotação da transcrição no índice)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a revogação desta norma.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 38.º (Livros de registo)</p> <p><i>1-Haverá em cada conservatória, especialmente destinados ao serviço de registo, em suporte físico e eletrónico os livros seguintes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Livro diário (livro A); b) Livro de descrições (livro B); c) Livro de inscrições de propriedade (livro G); d) Livro de inscrições hipotecárias (livro C); e) Livro de inscrições diversas (livro F); f) <i>Revogado</i> g) <i>Revogado</i> h) Livro de registo de dúvidas e recusas; i) Livro de registo de emolumentos. <p><i>2- Nas conservatórias divididas em secções haverá livros de registo privativos de cada secção.</i></p> <p><i>3- Os livros de registo obedecerão aos modelos actualmente em uso.</i></p> <p><i>4-O Ministro da Justiça pode determinar, por diploma ministerial, mediante proposta da Direcção Nacional dos Registos e do Notariado, a introdução de novos modelos de livros e formulários, bem como a alteração dos mesmos.</i></p>	<p>Embora o n.º 4 admita a possibilidade de virem a ser introduzidos novos modelos de livros, através de diploma ministerial do membro do Governo responsável pela área da Justiça, mediante proposta da Direcção Nacional dos Registos e do Notariado, entendemos aconselhável que o novo modelo seja, desde já, definido no âmbito da revisão do CRP.</p> <p>O atual sistema de livros, onde se lavram os registos de forma dispersa, constituem um obstáculo à criação de maiores automatismos no SIRP e geradores de erros, num complicado sistema de conexão entre descrição e as inscrições de propriedade (livro G), hipotecárias (livro C) e de inscrições diversas (Livro F). Acresce que tal sistema obriga à inserção de dados repetidos e de cotas entre as diversas inscrições e a descrição do prédio.</p> <p>Nestes termos, propomos que o sistema de livros seja substituído por fichas unificadas em torno da descrição predial, destinadas a descrições, inscrições, averbamentos e anotações, ordenadas por circunscrições administrativas (ex. bairros) e, dentro de cada uma delas, pelos respetivos números de descrição. Preconizamos, igualmente, que seja atribuído um número único de prédio por circunscrição administrativa comum no registo e na matriz.</p> <p>O sistema de fichas permitirá uma leitura mais desenvolvida e segura do registo e uma informação mais rápida, segura e clara da situação registral do prédio, com claras vantagens para o aumento dos automatismos do SIRP, designadamente quanto à geração de certidões de registo sem erros.</p> <p>A adoção deste sistema implicará alteração da redação desta norma, propondo a seguinte redação:</p> <p><i>" Nos serviços de registo existem:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) Um diário, preferencialmente em suporte informático, destinado à anotação cronológica dos pedidos de registo e respetivos documentos;</i> <i>b) Fichas de registo, preferencialmente em suporte informático, destinadas a descrições, inscrições, averbamentos e anotações."</i>

Relatório Legal

<p>Artigo 45.º (Livros índices)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a revogação desta norma.</p>
<p>Artigo 46.º (Índices referentes a prédios sujeitos ao regime de registo obrigatório)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a revogação desta norma.</p>
<p>Artigo 53.º (Legalização dos livros)</p> <p>1- <i>Compete ao conservador numerar e rubricar todos os livros em uso na conservatória, bem como assinar os respectivos termos de abertura e de encerramento.</i></p> <p>2- A numeração das folhas pode ser feita por processo mecânico, e a rubrica por meio de chancela.</p> <p>3- <i>Revogado</i></p>	<p>Trata-se de uma norma que tenderá a cair em desuso logo que entre em funcionamento o SIRP e todos os registos se passem a lavrar em sistema informático.</p>
<p>Artigo 54.º (Termos de abertura e de encerramento)</p> <p>1- <i>Os termos de abertura e de encerramento são lavrados, respectivamente, na primeira e na última folha, pelo funcionário competente da respectiva conservatória, onde, para fins de legalização, os livros devem ser previamente apresentados ao conservador.</i></p> <p>2- Nos termos de abertura far-se-á menção do número de ordem e do destino do livro, bem como da conservatória a que pertence; no termo de encerramento mencionar-se-á o número de folhas rubricadas e a rubrica usada.</p>	<p>Trata-se de uma norma que tenderá a cair em desuso logo que entre em funcionamento o SIRP e todos os registos se passem a lavrar no sistema informático.</p>
<p>Artigo 55.º (Legalização dos livros das conservatórias de Lisboa)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Nunca se aplicou no território</p>
<p>Artigo 56.º (Livros legalizados pelos conservadores)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a revogação desta norma.</p>
<p>Artigo 57.º (Selagem dos livros)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a revogação desta norma.</p>
<p>Artigo 58.º (Verbetes)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a revogação desta norma.</p>
<p>Artigo 60.º (Formalidades)</p> <p>1- Se houver necessidade da reforma, o conservador lavrará um auto da ocorrência, relatando sucintamente as circunstâncias que originaram a inutilização ou extravio, e especificará os livros total ou parcialmente inutilizados ou extraviados, bem como o período a que correspondem os registos neles lavrados.</p> <p>2- <i>O auto será enviado pelo conservador à Direcção Provincial da Justiça competente, a fim de em conjunto com o Conselho Municipal e Serviços Provinciais de Geografia e Cadastro afixar-se editais em locais públicos e nos jornais de maior circulação no País e nos outros meios de comunicação, dos interessados para, dentro do prazo de dois meses, apresentarem na conservatória as certidões, certificados e notas de registo de que disponham, bem como os títulos e</i></p>	<p>Concordamos com o procedimento previsto nesta norma.</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p><i>declarações relativos aos registos feitos nos livros inutilizados ou extraviados.</i></p> <p>3- Os editais indicarão o período a que respeitam os registos.</p> <p>4- Realizada a citação, e decorrido o prazo fixado no edital, o <i>Director Nacional dos Registos e Notariado</i>, validará a citação.</p> <p>5- Julgada válida a citação por despacho, o <i>Director Nacional dos Registos e Notariado</i> comunicará o facto ao conservador, o qual declarará, no Diário, ter terminado o prazo da apresentação para reforma, e, em face dos livros subsistentes, dos documentos arquivados e dos elementos apresentados, procederá à reconstituição dos registos.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 61.º (Reclamações)</p> <p><i>Logo que a reforma esteja concluída, o conservador participará o facto ao Director Nacional dos Registos e Notariado, para que este promova nova citação edital dos interessados, com o fim de examinarem, na conservatória, o livro e os registos reformados o aí apresentarem, no prazo de trinta dias, as suas reclamações.</i></p>	<p>Concordamos com o procedimento previsto nesta norma.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 66.º (Encargos)</p> <p>1- Os livros e registos reformados são isentos de emolumentos.</p> <p>2- Todas as despesas com a reforma constituem encargo do <i>Cofre Geral dos Registos e Notariado ou da Direcção Provincial da Justiça</i>.</p> <p>3- Se, porém, a inutilização ou extravio for imputável aos funcionários da conservatória, serão estes, sem prejuízo do procedimento disciplinar ou criminal a que haja lugar, quem suporta os encargos da reforma.</p>	<p>Concordamos com a redação da norma.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 67.º (Arquivamento dos documentos)</p> <p>1- <i>Além da existência de uma base de dados electrónica central, paralelamente, os documentos que sirvam de base à realização dos registos são arquivados em maços, por forma a evitar a sua deterioração e a facilitar as buscas.</i></p> <p>2- <i>Exceptuam-se os documentos que se refiram a actos recusados ou que hajam tido função acessória, os quais serão restituídos ao apresentante.</i></p> <p>3- As certidões de teor, quando arquivadas, podem a todo o tempo ser substituídas, a pedido verbal dos interessados que as hajam apresentado, por certidões de narrativa ou por certidões parciais que contenham todos os elementos pertinentes ao acto de registo, anotando-se neste a data da substituição.</p>	<p>A questão do acervo documental é crucial na passagem do sistema analógico para o digital. Após concluído o processo de digitalização do acervo documental em cada conservatória haverá que o armazenar em locais seguros e climatizados.</p> <p>Julgamos que não será necessário, no futuro, manter uma base de dados electrónica e um arquivo físico, por redundantes. O sistema electrónico terá de ter um sistema de backups que assegure a recuperação da documentação armazenada em sistema.</p> <p>Assim, propomos que, logo que estejam reunidas as condições técnicas necessárias, os documentos que contenham atos sujeitos a registo sejam arquivados eletronicamente nos termos a definir por diploma ministerial do membro do Governo responsável pela área da justiça, e os originais em papel devolvidos aos apresentantes.</p> <p>Deverá prever-se, igualmente, que a consulta electrónica dos títulos e dos documentos arquivados eletronicamente substitui, para todos os efeitos, a apresentação perante o serviço de registo do respetivo suporte em papel.</p> <p>Nestes termos, deverá ser redigida norma que atribua igual validade jurídica aos documentos digitalizados armazenados no SIRP com os relativamente aos em que existem em suporte de papel.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 68.º (Correspondência expedida)</p> <p>A conservatória arquivará em maços anuais, por ordem cronológica, as cópias dactilografadas ou digitadas dos officios expedidos, depois de os haver datado e numerado.</p>	<p>Com a entrada em funcionamento do SIRP prevê-se que os officios sejam gerados de forma automática, com base em minutas previamente definidas.</p> <p>Imprimir os officios do sistema, assiná-los e digitalizá-los para o sistema é pouco prático e produtivo. A adoção de assinaturas digitais poderá eliminar este procedimento administrativo, uma vez que o funcionário</p>

	antes de imprimir o ofício para o entregar ou expedir ao interessado, poderá assiná-lo digitalmente e, de imediato, guardar em sistema. Tal como indicado quanto ao artigo 67.º não parece que se justifique manter em um arquivo físico de ofícios guardados ou digitalizados para o sistema.
<p>Artigo 70.º (Conservação do arquivo)</p> <p>1- A conservação e a guarda dos livros e arquivos incumbem ao conservador. 2- Os livros e papéis arquivados só podem sair da conservatória mediante prévia autorização da Direcção Nacional dos Registos e Notariado, salvo caso de força maior. 3- A Direcção Nacional dos Registos e Notariado pode determinar a destruição dos documentos e dos papéis arquivados que sejam substituídos por microfilmes ou digitalizados.</p>	<p>A norma está ainda redigida na lógica do atual sistema analógico de registo. No âmbito do processo de revisão do CRP importa adaptar este normativo ao sistema eletrónico prevendo, entre outros aspetos, quem será responsável pelo tratamento das bases de dados, o (a) Diretor(a) da DNRN no sistema de registo centralizado e os conservadores caso venha a ser adotado o sistema de servidores locais.</p> <p>Por outro lado, importará definir quem poderá consultar a base de dados e para que finalidades, bem como o modo e o tipo de dados pessoais que serão recolhidos nos pedidos de registo e nos documentos que os instruem.</p>
<p>Artigo 73.º (Desistência) Revogado</p>	Concordamos com a revogação desta norma.
<p>Artigo 74.º (Termos do registo)</p> <p><i>Os registos são lavrados nos livros apropriados por simples extracto ou eletronicamente por digitação e digitalização em face dos documentos apresentados.</i></p>	<p>Remetemos para os comentários e proposta de substituição do sistema de livros pelo de fichas enunciada no artigo 38.º.</p> <p>Por outro lado, importará identificar, de forma rigorosa e tipificada, os elementos que deverão ser recolhidos, por extrato, na descrição de prédios, nas inscrições e nos averbamentos. Tal tarefa é essencial para padronizar os campos que deverão ser preenchidos na aplicação SIRP e evitar campos de inserção de texto livre.</p> <p>Atualmente, os funcionários de registo transcrevem para os livros de registo grande parte do conteúdo das certidões notariais e das minutas de constituição de hipoteca fornecidas pelos bancos.</p> <p>Assim, por exemplo, no registo de hipoteca, propomos que se recolham apenas os seguintes elementos: identificação do credor hipotecário, natureza e responsabilidades garantidas, montante de capital e taxas de juros remuneratórios e moratórios, valor de despesas judiciais e extrajudiciais e valor máximo garantido pela hipoteca.</p>
<p>Artigo 76.º (Data dos registos)</p> <p>1- A data do registo é, para todos os efeitos, a da respectiva apresentação, determinando-se por ela a prioridade do facto registado. 2- O registo oficioso, dependente de outro acto requerido, é efectuado com a data da apresentação correspondente ao acto que o haja determinado. 3- A data do registo oficioso, independente de apresentação, é aquela em que for lavrado e que nele deve ser mencionada.</p>	<p>Importará definir a ordem de entrada dos pedidos de registo enviados por correio e, eventualmente, entregues na rede de balcões BAÚ.</p> <p>De igual modo, a decisão de quebra imediata da competência territorial exigirá a fixação de regras que fixem a ordem de entrada dos pedidos de registo nas conservatórias de registo fora da área da localização do prédio, enquanto não for possível assegurar que todas as conservatórias podem aceder em real time ao sistema centralizado de registo e, assim, lançar as apresentações num Livro-Diário nacional.</p> <p>Para eliminar a competência territorial das conservatórias e para disponibilizar um serviço de registo através da Internet terão de se assegurar as condições tecnológicas necessárias para que os pedidos de registo sejam lançados em Diário na data da sua apresentação ou prever regras especiais sobre o momento que tais atos de registo dão entrada.</p> <p>Esta norma deverá ser trabalhada de acordo com as soluções que venham a ser implementadas quanto a estas matérias.</p>
<p>Artigo 77.º (Prazo)</p> <p><i>Na falta de prazo especial, o registo deve ser lavrado dentro dos cinco dias seguintes à data da apresentação</i></p>	<p>O prazo para a conclusão do processo de registo é reduzido de 30 para 5 dias.</p> <p>Na proposta do grupo de trabalho se não prevê qualquer penalização pelo incumprimento pelas conservatórias de registo predial do prazo de</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p><i>dos respectivos títulos.</i></p>	<p>conclusão do processo de registo.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 78.º A (Registo electrónico)</p> <p>1- O processo de registo deve permitir o uso da digitalização e de outros meios electrónicos de transmissão e armazenamento de informações exigidas pela presente lei.</p> <p>2- As conservatórias devem estar providas de meios técnicos para a digitalização.</p> <p>3- Para efeitos do presente artigo, o Ministério da Justiça por Diploma, pode decidir sobre os detalhes da digitalização e outros meios de transmissão e armazenamento de informações.</p> <p>4- A digitalização deve captar todos os aspectos relevantes e necessários para o registo e a emissão da certidão.</p>	<p>A atual redação dos artigos 78.º e 79.º do CRP regulam as matérias relacionadas com a redação e feitura de registos. Estas disposições não impedem que os registos sejam redigidos/inseridos em plataforma informática nem a substituição de livros em papel por livros digitais, razão pela qual julgamos não ter o Grupo de Trabalho proposto a sua alteração ou revogação.</p> <p>No entanto, a passagem do sistema analógico para o sistema eletrónico aconselhará que alguns dos aspetos regulados nestas disposições sejam revistos, designadamente porque em sistema informático não terão de ser feitas rasuras, emendas ou entrelinhas.</p> <p>O Grupo de Trabalho optou por prever expressamente, no artigo 78-A, uma norma que admite que os registos possam vir a ser feitos em aplicação informática, remetendo para diploma do membro do Governo responsável pela área da justiça a definição dos termos e condições para a inserção, transmissão e armazenamento da informação em sistema informático.</p> <p>Seria aconselhável que estes aspetos fossem, desde já, definidos no âmbito da revisão do CRP, para que o SIRP passe a ser a única ferramenta de trabalho nas conservatórias, bem como para assegurar a adequada estruturação de dados no processo de informatização do histórico.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 80.º (Assinatura digital e validação do registo)</p> <p>1- O registo deve ser assinado e validado, física ou electrónicamente, imediatamente após a sua feitura, depois de conferido à vista dos títulos que lhe serviram de base; nos averbamentos é permitido o uso da assinatura abreviada ou digital.</p> <p>2- Se o registo não tiver sido assinado, o conservador que notar a falta deve completá-lo com a sua assinatura, se verificar, em face dos respectivos títulos, que o registo estava em condições de ser lavrado.</p> <p>3- No caso de os títulos se não encontrarem arquivados na conservatória, o conservador deve requisitar à repartição onde estiverem arquivados os originais as certidões necessárias, as quais serão passadas com isenção de emolumentos.</p> <p>4- Completado o registo, serão anotadas à margem a verificação da irregularidade e a data em que foi sanada.</p> <p>5- O registo cuja falta de assinatura não possa ser suprida considera-se juridicamente inexistente.</p>	<p>Nesta norma o Grupo de Trabalho optou por prever expressamente a assinatura digital dos conservadores.</p> <p>A atual redação do artigo 80.º do CRP não impõe nem refere que a assinatura do conservador tem de ser manuscrita. Entendemos que a atual norma não obsta à entrada em produção do SIRP, sendo aconselhável, no entanto, a aprovação de um diploma legal, aplicável a toda a administração pública, que regule a assinatura digital e lhe atribua valor legal idêntico à manuscrita.</p> <p>Nestes termos, bastaria prever-se no CRP que os registos são assinados, com menção da respetiva qualidade, pelo conservador ou pelo seu substituto legal, quando em exercício, ou, ainda, pelo oficial de registo, quando competente, nos termos da lei.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 86.º (Observância dos preceitos fiscais)</p> <p>1- Nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco.</p> <p>2- Não é permitido ao conservador apreciar a boa ou má liquidação dos encargos fiscais que tenha sido feita nas repartições de finanças.</p> <p>3- O imposto sobre as sucessões e doações considera-se assegurado, desde que esteja instaurado o respectivo processo de liquidação e dele conste o prédio a que o registo se refere.</p> <p>4- Tendo havido inventário judicial, presume-se assegurado o pagamento dos direitos correspondentes às transmissões nele operadas.</p> <p>5- Revogado</p>	<p>Concordamos com a redação proposta, que evita o registo provisório de factos sobre os quais não esteja comprovado o pagamento dos correspondentes impostos. O conservador passa, assim, a verificar o cumprimento legal das obrigações fiscais relativas a factos de registo sujeitos a imposto.</p>

Relatório Legal

<p style="text-align: center;">Artigo 89.º (Outros casos especiais)</p> <p>1- <i>Revogado.</i></p> <p>2- O registo de hipoteca legal a favor de menores, interditos ou inabilitados pode ser requerido não só pelo respectivo tutor, curador ou administrador legal, mas também pelos vogais do conselho de família ou por qualquer parente do incapaz.</p>	<p>Trata-se da revogação expressa do registo de dote, figura sem aplicação no atual no ordenamento jurídico Moçambicano.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 93.º (Requisitos gerais)</p> <p>1- <i>Os actos de registo serão efectuados em face de requerimento ou formulário aprovado pelo por instrumento próprio e devem conter:</i></p> <p>a) Os elementos necessários à apresentação no Diário;</p> <p>b) A indicação do número da descrição do prédio, da natureza deste, do município, da sua situação, das suas confrontações e, sempre que possível, o nome dos dois últimos proprietários ou possuidores anteriores ao actual;</p> <p>c) A assinatura do requerente pode ser reconhecida pelo próprio conservador, notário ou autenticada com o selo branco, quando se trate de entidade oficial que os assine nessa qualidade;</p> <p>d) A declaração de renúncia ao certificado, quando haja lugar à sua passagem e se queira prescindir dele.</p> <p>2- No final dos requerimentos devem ser enumerados os documentos que os acompanham; sendo vários os actos de registo requeridos, a enumeração deve ser feita com referência ao acto a que os documentos respeitem.</p> <p>3- Se o requerimento se destina a obter certidão de um registo respeitante a prédio inscrito na matriz, deve ainda conter a indicação do artigo matricial correspondente.</p> <p>4- Se o registo ou certidão respeitar à quota-parte de prédio indiviso, o requerimento deve mencionar os nomes de todos os comproprietários.</p> <p>5- O reconhecimento ou autenticação da assinatura é dispensada nos requerimentos para obter simples certidões, bem como nos requerimentos apresentados pelo próprio requerente, quando este seja conhecido do conservador ou se identifique pelo bilhete de identidade.</p>	<p>A alteração proposta passa a prever que os atos de registo possam ser solicitados em formulário próprio, nos termos em que venham a ser aprovados, continuando no entanto a referir o requerimento.</p> <p>Entendemos adequado eliminar a referência a requerimento e passar a prever que os atos de registo e as certidões são pedidas através de formulários em modelo aprovado por Despacho do(a) Diretor(a) da DNRN.</p> <p>De igual modo, deverá prever-se a possibilidade de, nos casos expresamente previstos na lei, os atos de registo serem lavrados oficiosamente pelas conservatórias.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 102.º (Cadernetas prediais)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Não compreendemos a razão pela qual foi proposta a revogação desta norma. A exibição da caderneta predial é essencial, nesta fase, para assegurar conjugação do registo com as matrizes prediais. Naturalmente que tal apresentação poderá vir a ser dispensada, quando as condições técnicas permitirem a interoperabilidade entre o sistema de registo com o cadastro matricial, passando as conservatórias a aceder aos dados inseridos na base cadastral, dispensando, assim, os utentes de apresentar as cadernetas ou certidões matriciais.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 103.º (Substituição das cadernetas)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Remetemos para o comentário ao artigo 102.º do CRP.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 106.º (Alterações dos artigos matriciais)</p> <p>1- <i>Quando ocorra substituição das matrizes, os serviços de finanças devem comunicar aos serviços de registo,</i></p>	<p>Concordamos com o princípio de comunicação da substituição de matrizes pelos serviços de finanças às conservatória de registo predial. Sugerimos que, nestes casos, tal alteração seja feita oficiosamente no registo pelos conservadores.</p>

<p><i>sempre que possível por ofício ou por via electrónica, a correspondência entre os artigos matriciais relativos a todos os prédios do município.</i></p> <p>2- Nos casos em que for comunicada, oficiosamente ou a pedido dos serviços de registo, a impossibilidade de estabelecer a correspondência matricial e a mesma não resultar dos documentos apresentados, pode esta ser suprida por declaração complementar dos interessados que indique expressamente o Artigo da matriz em vigor.</p> <p>3- Quando a repartição de finanças estiver impossibilitada, por qualquer causa, de passar a certidão, deve certificar essa impossibilidade e os motivos que a determinam.</p> <p>4- Não há lugar à passagem do certificado sempre que à conservatória tenha sido oficialmente comunicada, pela respectiva repartição de finanças, a impossibilidade de ser atestada relativamente a todos os prédios de determinado distrito municipal a correspondência entre os artigos matriciais.</p> <p>5- Nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4, a alteração pode ser averbada com base em declaração complementar do requerente.</p>	
<p>Artigo 108.º</p> <p>(Documentos para a descrição)</p> <p>1-A descrição é efectuada à vista de certidões de concessão ou títulos apresentados para servirem de base à inscrição ou ao averbamento que a determina passadas pelo conselho municipal ou serviços de geografia e cadastro ou equivalente.</p> <p>2- Se os títulos destinados a registo forem deficientes ou contraditórios acerca dos elementos que integram a descrição, os interessados devem suprir as deficiências e sanar as contradições mediante a apresentação simultânea de declaração complementar.</p> <p>3- Se os elementos de identificação dos prédios mencionados em títulos apresentados estiverem em contradição com os que figuram na descrição já existente, em virtude de alteração superveniente desses elementos, os interessados devem esclarecer o facto pela forma prevista no número anterior.</p> <p>4- Os erros sobre elementos de identificação do prédio, de que enfermem os títulos do respectivo acto, podem ser rectificadas mediante declarações complementares das partes intervenientes nesse acto.</p> <p>5- Com os documentos referentes ao acto de registo podem os interessados juntar a planta dos prédios.</p>	<p>Concordamos com o princípio de que a descrição deve ser efectuada com base nos títulos de concessão de DUAT, onde constam, entre outros elementos, área e a sua definição geométrica, com as respectivas coordenadas, localização, número de identificação da parcela no registo cadastral, bem como a identificação das parcelas confrontantes, e na certidão de benfeitorias.</p>

<p>Artigo 109.º (Contradição quanto aos elementos de identificação) Revogado</p>	<p>Quanto à proposta de revogação remetemos para o comentário feito ao artigo 102.º do CRP. Sem prejuízo da descrição ser feita com base nos títulos de concessão de DUAT e na certidão de benfeitorias, deverá assegurar-se que os dados do cadastro matricial estão de acordo com a descrição predial.</p>
<p>Artigo 110.º (Documento para registo de constituição da propriedade horizontal) 1- O registo de constituição da propriedade horizontal efectua-se em face do respectivo título desde que nele se especifiquem as partes do edifício correspondentes às várias fracções autónomas e se fixe o valor relativo de cada uma delas, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio. 2- Se o título constitutivo não satisfizer as exigências do número anterior, poderá ser completado por acordo dos interessados, expresso em documento autêntico, ou por arbitramento judicial. 3- Se a propriedade horizontal tiver sido constituída por negócio jurídico, o título de constituição deve ser acompanhado de documento passado pelo Conselho Municipal, comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem aos requisitos legais. 4- Revogado</p>	<p>Concordamos com a revogação do n.º 4 que permite, atualmente, que o registo da propriedade horizontal se faça com base no projeto de construção. Ora tal projeto não garante que as fracções autónomas satisfazem aos requisitos legais, devendo para tal ser emitida certidão do Conselho Municipal que ateste, que feita a vistoria, o prédio pode ser constituído em propriedade horizontal.</p>
<p>Artigo 111.º (Documento para registo de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal) 1- O registo de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, por acordo de todos os condóminos, que importe alteração da composição das respectivas fracções efectua-se em face do título do acordo, acompanhado do documento emanado do conselho municipal, comprovativo de que a alteração não prejudica os requisitos legais a que as fracções devem obedecer. 2- No caso de a modificação exigir obras de adaptação, a exibição do projecto, aprovado pela Conselho Municipal, dispensa a apresentação do documento a que se refere o número anterior.</p>	<p>Os casos de modificação da propriedade horizontal admitidos na lei dizem respeito à junção de fracções ou divisão de fracções anteriormente juntas, cujas condições de habitabilidade já anteriormente foram certificadas, pelo que, neste caso, se considera justificado que a exibição do projeto de alterações aprovado pelo Conselho Municipal dispense a certidão comprovativa de que a alteração não prejudica os requisitos legais a que as fracções devem obedecer.</p>
<p>Artigo 115.º (Documento para o registo de afectação de imóveis) Revogado</p>	<p>Trata-se da revogação de norma relativa ao registo de matéria sem aplicação atual em Moçambique.</p>
<p>Artigo 116.º (Documento para registo da renúncia a indemnização, no caso de futura expropriação) Revogado</p>	<p>Trata-se da revogação de norma relativa ao registo de matéria sem aplicação atual em Moçambique.</p>
<p>Artigo 117.º (Documento para registo de acções) 1- O registo provisório de acção é efectuado à vista de certidão comprovativa da sua instauração ou da petição inicial, desde que aposto o carimbo de entrada da secretaria do tribunal competente, e converte-se em definitivo em face de certidão comprovativa de a acção haver sido julgada procedente por decisão passada em julgado.</p>	<p>Concordamos com a admissibilidade da petição carimbada como documento instrutório do registo provisória de acções.</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p>2- Da certidão comprovativa da proposição da acção devem constar o pedido e o valor da causa.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 122.º (Documento para o registo de dote)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Trata-se da revogação de norma relativa ao registo de matéria sem aplicação atual em Moçambique.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 123.º (Documento para registo do encargo dotal sobre novos bens)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Trata-se da revogação de norma relativa ao registo de matéria sem aplicação atual em Moçambique.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 124.º (Documento para registo de ónus sobre bens dotais)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Trata-se da revogação de norma relativa ao registo de matéria sem aplicação atual em Moçambique.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 126.º (Documento para o registo de transmissão contratual ou de hipoteca voluntária)</p> <p>1- O registo provisório de transmissão contratual ou de hipoteca voluntária, requerido antes de ser lavrado o contrato, é efectuado em face de declaração escrita e assinada pelo titular do direito, ou pelo proprietário, <i>com reconhecimento presencial da assinatura pelo notário</i>.</p> <p>2- É aplicável às declarações a que se refere o número anterior o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo 118.º</p>	<p>Sugerimos a admissibilidade do reconhecimento de assinaturas pelo conservador ou oficial de registo predial aos balcões das conservatórias relativamente às declarações de pedidos de registo provisório, por natureza, de aquisição e de hipoteca.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 128.º (Documento para cancelamento do registo respeitante a créditos sujeitos a manifesto fiscal)</p> <p>1- O cancelamento da inscrição relativa a crédito sujeito a manifesto fiscal pode ser efectuado em face de documento pelo qual se mostre o distrate da dívida, independentemente da apresentação do título comprovativo do pagamento do imposto de capitais.</p> <p>2- <i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a proposta de revogação do n.º 2.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 130.º (Documento para cancelamento de obrigações militares)</p> <p><i>Revogado</i></p>	<p>Trata-se da revogação de norma relativa ao registo de matéria sem aplicação atual em Moçambique.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 131.º (Documento para cancelamento do registo de penhora ou de arresto)</p> <p>1- O cancelamento do registo de penhora ou de arresto é efectuado perante documento comprovativo de decisão, passada em julgado, que o determine ou que autorize o levantamento da providência.</p> <p>2- O cancelamento de penhora efectuado em processo de execução fiscal, quando tenha desaparecido o processo, ou a acção já não esteja pendente, pode fazer-se em face de certidão passada pela repartição de finanças, que comprove o desaparecimento ou a não pendência do processo ou a extinção ou inexistência da dívida <i>ao fisco</i>.</p>	<p>Concordamos com a proposta de atualização de redação do n.º 2.</p>

<p style="text-align: center;">Artigo 136.º (Elementos da apresentação)</p> <p>1- A nota de apresentação deve conter os seguintes elementos: a) O número de ordem, o dia, mês e ano da apresentação; b) O nome completo do requerente e <i>o número do Bilhete de Identidade</i>; c) O número dos documentos apresentados e sua natureza externa; d) A menção da espécie do acto requerido; e) A identificação do prédio a que o acto requerido se refere, mediante a menção do número da descrição ou, na falta desta, pela indicação da sua natureza - rústica, urbana ou mista - e do distrito, município ou bairro em que fica situado; f) O nome do proprietário ou possuidor, quando o prédio não seja identificado pelo número da descrição.</p> <p>2- As indicações exigidas para a nota de apresentação serão extraídas do requerimento.</p> <p>3- O conservador completará, contudo, quando lhe for possível, com elementos colhidos nos documentos juntos ao requerimento, as menções das alíneas c), e) e f) do n.º 1.</p> <p>4- Se forem vários os requerentes, apenas é anotado o nome do primeiro, seguido das palavras: «e outro ou outros».</p> <p>5- Os documentos apresentados para o mesmo acto de registo têm todos o mesmo número de ordem.</p> <p>6- As rasuras, emendas ou entrelinhas feitas nas notas de apresentação serão expressamente ressalvadas, devendo a ressalva ser rubricada pelo conservador ou ajudante na linha a seguir à da última apresentação do respectivo dia.</p>	<p>Aconselhamos que se admita o número de passaporte e se preveja a recolha do NUIT das pessoas singulares e coletivas, na alínea a) do artigo 136.º do CRP.</p> <p>Julgamos que será fundamental que nas inscrições passe a constar o NUIT dos sujeitos ativos e passivos, dado que este dado é essencial para realizar pesquisas em sistema informático. Com efeito a denominação social ou o nome dos titulares pode ser inserida de formas diferentes (exemplo, numa sociedade pode inserir-se J. M., SA ou JM, S.A. ou J.M., S.A.)</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 141.º (Leitura da apresentação e sua anotação nos títulos) <i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a revogação desta disposição, que obriga a leitura da nota de apresentação ao apresentante depois de lavrada e ao apontamento nos títulos apresentados do número, dia, mês e ano correspondente.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 142.º (Recibos de pagamentos de emolumentos e de apresentação)</p> <p>1- Ao apresentante dos títulos para registo é entregue um recibo de pagamento de emolumentos e de apresentação, da qual constará o número de ordem e a data da apresentação, bem como a importância do preparo que tenha sido efectuado.</p> <p>2. <i>Revogado.</i></p> <p>3. <i>Revogado</i></p>	<p>Concordamos com a revogação do n.º 3.</p> <p>Quanto ao n.º 2, preconizamos que os títulos sejam restituídos ao apresentante após a sua digitalização em sistema, de modo a evitar a acumulação de papel e ao trabalho de arquivo dos mesmos nas conservatórias. Deverá prever-se uma norma que estabeleça que os documentos armazenados no SIRP têm valor legal igual aos originais em papel e podem ser utilizados como meio de prova para todos os efeitos legais.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 145.º (Encerramento do Diário)</p> <p>1- O Diário é encerrado uma hora antes do termo do último período regulamentar dos serviços de cada dia, mediante a inutilização, feita com um traço horizontal a tinta, da linha subsequente à última das ocupadas pela anotação anterior ou <i>por bloqueio automático do acesso ao diário electrónico.</i></p> <p>2- Se os títulos tiverem sido entregues dentro da hora legal, mas esta terminar antes de efectuada a apresentação, será lavrada a respectiva nota, cumprindo-se em seguida a</p>	<p>Este aspeto deverá ser repensado no cenário de quebra da competência territorial e de disponibilização do serviço de envio de pedidos de registo através da Internet, em que terá de existir um Livro Diário Nacional que deverá assegurar que os atos de registo podem dar entrada em sistema 24 horas por dia, 7 dias por semana, 365 dias por ano.</p> <p>No entanto, neste caso, será também necessário estabelecer regras quanto ao encerramento do diário para efeitos de contabilização dos emolumentos pagos no dia, por exemplo às 23 h 59 e sua reabertura às 0h00 de cada dia.</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p>formalidade do encerramento.</p> <p>3- Quando em algum dia útil não haja nenhuma apresentação, o conservador fará constar o facto do Diário, rubricando a declaração nele exarada.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 149.º</p> <p style="text-align: center;">(Menções gerais obrigatórias)</p> <p>1- O extracto da descrição deve conter os seguintes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) O número de ordem privativo, que será o imediato ao da última descrição lançada no mesmo livro, ou no livro antecedente, se estiver findo; b) A natureza rústica, urbana ou mista do prédio descrito, a sua área, se for indicada, especificando-se a superfície destinada à cultura de sequeiro ou de rega, quando diferenciada; c) A situação do prédio, por meio de referências às ruas, lugares, bairros e distritos municipais, a numeração policial ou às confrontações, e a sua denominação, havendo-a; d) A natureza de casa económica, se o prédio urbano a tiver; e) Tratando-se de prédio sob regime de propriedade horizontal, a especificação, de harmonia com as indicações da matriz, das diversas fracções autónomas, individualizando-se cada uma delas por uma letra maiúscula e pela menção do andar em que se situa, ou por outra circunstância que sirva para a distinguir das demais; f) O valor venal ou o rendimento anual do prédio e das respectivas fracções autónomas, que conste dos títulos ou que lhes seja atribuído pelos interessados; g) O número do artigo matricial ou, tratando-se de prédio ainda não inscrito na matriz, a menção de que foi feita a declaração para a inscrição, quando devida; h) A referência à planta do prédio, quando tenha sido apresentada e fique arquivada; i) Revogado <p>2. A data da descrição, cuja menção no extracto é dispensada, é a do registo que a tenha determinado.</p> <p>3. A descrição dos prédios referidos no artigo 14.º deve conter todos os elementos de identificação física e fiscal fornecidos pela matriz, quando nela estejam inscritos.</p>	<p>Concordamos com a alteração proposta para a alínea c) do n.º 1 e com a revogação da alínea i) do n.º 1 em virtude de se ter proposto a eliminação do índice real.</p> <p>Propomos que se discuta no âmbito do Grupo de Trabalho a possibilidade de se incluírem as coordenadas georeferenciadas com base na informação disponibilizada nos títulos de concessão de DUAT.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 152.º</p> <p style="text-align: center;">(Anotação no índice real)</p> <p>Revogado</p>	<p>Face à proposta de eliminação do índice real justifica-se a revogação desta norma.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 170.º</p> <p style="text-align: center;">(Averbamento de construção realizada por titulares do direito de superfície)</p> <p>Revogado</p>	<p>Trata-se da revogação de norma relativa ao averbamento de construção por titulares do direito de superfície, direito real implicitamente revogado por força da Lei de Terras.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 179.º</p> <p style="text-align: center;">(Inscrições provisórias por natureza)</p> <p>São admitidas apenas como provisórias:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) A inscrição de acções referidas no artigo 3.º; b) Revogado; c) Revogado; d) A inscrição de factos jurídicos respeitantes a alguma 	<p>Trata-se da revogação de institutos jurídicos sem acolhimento no atual ordenamento jurídico Moçambicano.</p> <p>Importa prever, igualmente o registo a título provisório, por natureza, do DUAT</p>

Relatório Legal

<p>fracção autónoma de prédios no regime de propriedade horizontal, quando requerida antes do registo definitivo da constituição desta;</p> <p>e) <i>Revogado</i>;</p> <p>f) <i>Revogado</i>;</p> <p>g) A inscrição de factos que constituam objecto de negócios jurídicos anuláveis, por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, requerida antes de estar sanada a anulabilidade ou de haver caducado o direito de a arguir;</p> <p>h) A inscrição requerida pelo gestor, ou por representante com procuração sem poderes suficientes, a favor do titular do negócio ou do representado;</p> <p>i) A inscrição titulada por contrato a favor de pessoa a nomear, requerida, antes de efectuada a nomeação, a favor do contraente originário;</p> <p>j) A inscrição de transmissão contratual, quando requerida antes de estar titulado o contrato;</p> <p>k) A inscrição de transmissão por arrematação judicial, quando requerida antes de passado o título de arrematação, e bem assim a inscrição de transmissão operada em inventário, por virtude de partilha, quando requerida antes de passada em julgado a sentença;</p> <p>l) <i>Revogado</i>;</p> <p>m) A inscrição de hipoteca estipulada para garantia do pagamento de despesas de conservação de prédios rústicos ou urbanos, de construção, reparo ou beneficiação de edifícios e de arroteamento, plantação, enxugo, esgotamento ou irrigação de prédios rústicos, quando requerida antes do cumprimento do contrato;</p> <p>n) A inscrição de hipoteca judicial, requerida antes de passada em julgado a sentença, e a inscrição de hipoteca voluntária, requerida antes de lavrado o contrato;</p> <p>o) A inscrição de penhora ou arresto, requerida depois de aquela ser ordenada ou de este ser decretado, mas antes de uma ou outro haverem sido efectuados;</p> <p>p) A inscrição de penhora ou arresto de prédios ou dos direitos a que se refere a alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º, no caso de sobre esses prédios ou direitos subsistir inscrição definitiva ou provisória, que envolva transmissão, domínio ou mera posse anterior em nome de pessoa diversa do executado ou arrestado;</p> <p>q) A inscrição de arrolamento ou de outras providências cautelares, requerida antes de transitar em julgado o respectivo despacho.</p>	
<p>Artigo 180.º</p> <p>(Manutenção e caducidade de algumas inscrições provisórias por natureza)</p> <p>1- As inscrições provisórias referidas nas alíneas a) a g), na segunda parte da alínea k), na alínea m), na primeira parte da alínea n) e na alínea q) do artigo anterior, se não forem também provisórias por dúvidas, mantêm-se até serem convertidas em definitivas ou canceladas.</p> <p>2- A inscrição provisória de acção, de hipoteca judicial, arrolamento, providências cautelares ou de transmissão operada em inventário só pode, no entanto, ser convertida</p>	<p>Concordamos com a revogação do n.º 3.</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p>em definitiva se a conversão for requerida dentro do prazo de dois meses, a contar da data em que a respectiva decisão tenha passado em julgado; a inscrição de hipoteca, referida na alínea m), e a da penhora ou arresto, referida na alínea p) do artigo anterior, caduca de direito, se não for convertida em definitiva no prazo de trinta dias, a contar do termo do prazo estipulado para o cumprimento do contrato ou da data da citação prevista no artigo 221.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do mesmo artigo.</p> <p>3- Revogado</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 181.º (Requisitos gerais)</p> <p>1- Do extracto da inscrição deve constar:</p> <p>a) O número de ordem e a data da respectiva apresentação;</p> <p>b) O número de ordem privativo da inscrição;</p> <p>c) Sendo a inscrição provisória, a declaração de que o é por natureza ou por dúvidas e, respeitando a factos nas condições da alínea g) do artigo 179.º, a expressa menção da causa da provisoriedade;</p> <p>d) O nome, estado e residência das pessoas que figurem, activa e passivamente, no facto inscrito ou, quando se trate de pessoas colectivas ou sociedades, a respectiva denominação ou firma e a sede;</p> <p>e) Se os sujeitos da inscrição forem solteiros, a indicação de serem menores, maiores ou emancipados; e, sendo casados, o nome do outro cônjuge e a menção do regime matrimonial de bens;</p> <p>f) O facto que se inscreve;</p> <p>g) Os números de ordem, do livro e folha das descrições que se relacionem com a inscrição e, no caso de a inscrição não afectar todo o prédio descrito, a parte especificada sobre que ela recai;</p> <p>h) Tratando-se de inscrição de ampliação, os números de ordem, do livro e folhas da inscrição ampliada;</p> <p>i) A enumeração dos documentos que lhe serviram de base, mediante a indicação da sua natureza e da sua data, e da repartição que os emitiu ou, em relação aos que ficarem arquivados, a menção desta circunstância;</p> <p>j) Revogado;</p> <p>k) A referência ao número de prédios situados na área de outra conservatória, abrangidos pelo facto inscrito, quando não conste dos documentos a parte do valor correspondente a cada prédio.</p> <p>2- Os elementos necessários às menções previstas na alínea d) do número anterior, na parte referente à residência ou sede, e na alínea e) do mesmo número, quando não constem dos títulos, devem ser facultados por declaração complementar.</p> <p>3- Na impossibilidade de os sujeitos da inscrição serem identificados nos termos previstos na alínea d), mencionar-se-ão as circunstâncias que permitam a determinação da sua identidade.</p>	<p>Face à proposta de eliminação do índice pessoal justifica-se a revogação da alínea j) do n.º 1.</p> <p>A passagem do sistema de livros de registo para o de fichas de prédio obrigará à revisão das alíneas g) e h) do n.º 1.</p> <p>Tal como acima referido, propõe-se que passe a constar das inscrições os NUITs dos sujeitos ativos e passivos para facilitar a pesquisa em sistema informático.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 182.º (Requisitos especiais)</p> <p>1- O extracto da inscrição deve conter ainda as seguintes menções especiais:</p> <p>a) Na de aquisição ou divisão de prédio: o valor do</p>	<p>Trata-se da revogação de direitos reais sem acolhimento no atual ordenamento jurídico Moçambicano.</p> <p>Quanto à redação proposta para o n.º 2, cabe chamar à atenção para o facto de que, nos termos dos artigos 50.º e 52.º do Decreto n.º 39/2007, de 24 de Agosto, para além do direito real de habitação periódica, estão,</p>

Relatório Legal

<p>prédio, havendo-o, e a causa da aquisição ou divisão; na de domínio directo: o foro, o laudémio que haja de ser integrado no foro e a época e lugar do pagamento deste;</p> <p>b) Na de usufruto ou de uso e habitação: o conteúdo do direito, na parte especialmente regulada pelo título constitutivo, a sua causa e o valor, se este estiver especificado;</p> <p>c) Revogado;</p> <p>d) Na de promessa de alienação ou de oneração de bens: o prazo da promessa e as demais condições especificadas no título;</p> <p>e) Na de pacto ou disposição testamentária de preferência: o contrato ou o testamento a que respeita, a duração da preferência, o valor e as demais condições especificadas no título;</p> <p>f) Na de servidão: o encargo imposto sobre o prédio serviente a favor do dominante, a sua duração, quando a servidão seja temporária, a sua causa e o valor, se estiver determinado;</p> <p>g) Na de acção: o pedido e o valor dele; na de decisão judicial: a parte dispositiva, a data da decisão, a menção de haver passado em julgado e o seu valor;</p> <p>h) Revogado;</p> <p>i) Na de apanágio: as prestações pecuniárias mensais fixadas ou, na falta destas, a forma por que os alimentos devem ser prestados;</p> <p>j) Na de eventual redução das doações: a doação de que pode resultar e a sujeição dos bens doados a colação;</p> <p>k) Na de cessão de bens aos credores: as obrigações dos cessionários especificadas no título, a causa, o montante global dos créditos, o prazo e o preço convencionado para a venda, se tiver sido fixado;</p> <p>l) Na de penhora ou arresto: a data destes factos e a quantia por que se promoveu a execução ou para cuja segurança foi feito o arresto;</p> <p>m) Na de penhora ou de arresto provisório por natureza, no caso da alínea o) do artigo 179.º: a data do despacho que ordenou a diligência e a quantia exequenda ou para cuja segurança foi decretado o arresto; no caso previsto na alínea p) do mesmo artigo: o nome, estado e domicílio do titular da inscrição;</p> <p>n) Na de arrolamento: as datas da diligência e do despacho, a menção de ter passado em julgado e o nome do depositário; nas de outros actos ou providências: a sua descrição, data do negócio jurídico ou do respectivo despacho e a menção de este ter passado em julgado;</p> <p>o) Na de arrendamento: a modalidade especial do arrendamento, o prazo, a renda, a época do pagamento e qualquer restrição especial ao direito de sublocação;</p> <p>p) Na de consignação de rendimentos: o prazo de</p>	<p>igualmente, sujeitos a registo o direitos real de habitação fracionada e os direitos de propriedade e outros direitos reais sobre imóveis para fins residenciais integrados em empreendimentos turísticos ou empreendimentos imobiliários localizados em zonas de interesse turístico.</p>
--	---

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p>duração ou, se for por tempo indeterminado, a quantia para cujo pagamento se fez a consignação e a importância a descontar em cada ano, se tiver sido estipulada uma quantia fixa;</p> <p>q) Na de constituição da propriedade horizontal: o extracto do título, com menção do valor atribuído a cada uma das fracções autónomas e da respectiva permissão em relação ao valor total do prédio; na de alteração do título constitutivo: a descrição da alteração;</p> <p>r) Revogado;</p> <p>s) Na de afectação para caucionamento: a descrição da caução e o seu valor; na de afectação a reservas previstas na alínea r) do n.º 1 do artigo 2.º: a espécie de reserva de que se trata e o valor que o prédio ou crédito representa;</p> <p>t) Revogado;</p> <p>u) Na de renúncia prevista na alínea y) do n.º 1 do artigo 2.º: a especificação das obras, a importância da indemnização, quando fixada, ou a importância da avaliação do prédio e as demais obrigações impostas ao expropriado;</p> <p>v) Na de encargos referidos na alínea z) do n.º 1 do artigo 2.º: a descrição das restrições ou encargos.</p> <p>2. No caso do direito de habitação periódica serão observados os requisitos constantes do Decreto 39/2007 de 24 de Agosto.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 185.º</p> <p>(Inscrição de factos constituídos simultaneamente com outros sujeitos a registo)</p> <p>1- A inscrição que envolva o registo de transmissão, domínio ou mera posse acompanhada da constituição de outro facto sujeito a registo relativo ao mesmo prédio, mas ainda não registado, não pode efectuar-se sem que simultaneamente seja requerido e se efectue o registo desse facto.</p> <p>2- A inscrição será, porém, realizada sem subordinação ao registo de hipoteca legal por dívidas de tornas ou de legados em dinheiro de importância global inferior cinco milhões de Meticais, ou mesmo de valor superior, se tiverem já decorrido dez anos sobre a data em que os respectivos créditos se tornaram exigíveis e os credores não forem incapazes.</p>	<p>Trata-se de mera passagem de escudos para meticais com atualização do correspondente valor.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 189.º</p> <p>(Registo de afectação a reservas ou a fundos de reserva)</p> <p style="text-align: center;">Revogado</p>	<p>Trata-se da revogação de instituto jurídico sem acolhimento no atual ordenamento jurídico Moçambicano.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 191.º</p> <p>(Anotação no índice pessoal)</p> <p style="text-align: center;">Revogado</p>	<p>Face à proposta de revogação do índice pessoal justifica-se a revogação desta norma.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 192.º</p> <p>(Factos averbados)</p> <p>São registados por meio de simples averbamento às inscrições que tenham por objecto o direito ou facto a que respeitam:</p> <p>a) A penhora, o arresto, o arrolamento e o penhor em créditos hipotecários ou em créditos garantidos por consignação de rendimentos e as demais</p>	<p>Trata-se da revogação de instituto jurídico sem acolhimento no atual ordenamento jurídico Moçambicano</p>

Relatório Legal

<p>providências a que se refere a alínea n) do n.º 1 do artigo 2.º;</p> <p>b) A conversão do arresto em penhora;</p> <p>c) A transmissão de créditos hipotecários ou de créditos garantidos por consignação de rendimentos, assim como o seu usufruto;</p> <p>d) A cessão de hipoteca ou do grau de prioridade da respectiva inscrição;</p> <p>e) Revogado;</p> <p>f) A transmissão e a sublocação dos arrendamentos inscritos;</p> <p>g) As decisões referidas no artigo 3.º, quando a acção haja sido registada;</p> <p>h) As convenções de indivisão de compropriedade, salvo o disposto no n.º 2 do artigo 186.º;</p> <p>i) A transmissão do direito de algum ou alguns dos titulares de inscrição referente a bens imóveis que façam parte de herança indivisa;</p> <p>j) A extinção de qualquer direito ou encargo anteriormente registado.</p>	
<p>Artigo 194.º (Complemento especial)</p> <p>Revogado</p>	<p>Não compreendemos as razões subjacentes à proposta de revogação desta norma.</p>
<p>Artigo 195.º (Renovação de inscrições provisórias)</p> <p>Revogado</p>	<p>Face à revogação proposta da norma da alínea l) do artigo 179.º do CRP, relativa à inscrição de dote antes do casamento, figura sem acolhimento no atual ordenamento jurídico Moçambicano, justifica-se a revogação desta norma.</p> <p>No entanto, sugerimos que se pondere a possibilidade de admitir renovações de inscrições provisórias por natureza quanto à aquisição e hipoteca antes de decorrido o respetivo prazo de 6 meses, com aplicação de emolumentos registrais mais baixos face aos aplicáveis a novos pedidos.</p>
<p>Artigo 198.º (Cancelamento de dote sobre bens alienados)</p> <p>Revogado</p>	<p>Trata-se da revogação de instituto jurídico sem acolhimento no atual ordenamento jurídico Moçambicano.</p>
<p>Artigo 200.º (Requisitos gerais)</p> <p>1- O averbamento deve conter os seguintes elementos:</p> <p>a) O número de ordem e a data da apresentação;</p> <p>b) O número de ordem da inscrição a que respeita;</p> <p>c) O número de ordem privativo referente à respectiva inscrição;</p> <p>d) A menção do facto averbado;</p> <p>e) As condições suspensivas ou resolutivas, que incidam sobre o facto averbado;</p> <p>f) A identificação do sujeito activo e passivo do facto que é averbado ou das pessoas que nele apenas hajam de ser referidas;</p> <p>g) A menção dos documentos que lhe servem de base.</p> <p>h) Revogado</p> <p>2- É aplicável à identificação das pessoas referidas no averbamento e à menção dos documentos, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 181.º</p> <p>3- A identificação prevista na alínea f) do n.º 1 será omitida, se os respectivos elementos já constarem da inscrição e não</p>	<p>Face à proposta de revogação de eliminação do índice pessoal justifica-se a revogação da alínea h) do artigo 200.º do CRP.</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p>tiverem sofrido alteração.</p> <p>4- No averbamento oficioso dependente de outro acto de registo é dispensada a referência aos documentos mencionados no extracto desse registo.</p> <p>5- No averbamento oficioso independente de qualquer apresentação as menções referentes a esta são substituídas pela indicação da data em que o averbamento foi exarado.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 205.º (Petição inicial)</p> <p>1- Aquele que pretenda justificar judicialmente o seu direito sobre prédios nas condições previstas no artigo anterior exporá os respectivos fundamentos, em petição dirigida ao Juiz da área de jurisdição na qual o prédio estiver situado, especificando a causa da aquisição do direito e concluindo por pedir que, mediante a citação do Ministério Público e dos interessados incertos, lhe seja reconhecido o direito alegado.</p> <p>2- Se o prédio estiver inscrito na matriz em nome de pessoa diversa do justificante, deve ser também requerida a citação dessa pessoa ou, sendo ela falecida, dos seus herdeiros, independentemente de prévia habilitação.</p> <p>3- No caso de o prédio se situar na área de mais de uma comarca, é competente para a acção o tribunal a que pertencer a parcela de maior valor.</p>	<p>Concordamos com atualização proposta no n.º 1.</p> <p>Sugerimos que, no âmbito do Grupo de Trabalho, se discuta a possibilidade de desjudicialização da justificação de direitos sobre prédios não descritos no registo predial ou descritos mas relativamente aos quais não subsista qualquer inscrição de transmissão, sem prejuízo dos lesados poderem recorrer aos tribunais para reivindicar os seus direitos.</p> <p>Assim, propomos que se discuta a substituição da justificação judicial por um processo administrativo instaurado, instruído e decidido pelo conservador do serviço de registo da área da localização do imóvel.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 222.º (Casos em que é admitida)</p> <p>O registo do domínio, a favor do Estado, de bens imóveis sem dono conhecido pode ser efectuado com base em título obtido mediante justificação administrativa promovida pela Direcção Nacional do Património, nos termos prescritos em legislação especial.</p>	<p>Concordamos com a atualização de redação proposta.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 225.º (Expurgação de registos caducos)</p> <p>1-Os registos de arresto, penhora ou hipoteca judicial e os registos provisórios de acção, seja qual for o seu valor, bem como os registos de hipoteca voluntária ou legal e de consignação de rendimentos, necessitam de ser renovados, por averbamento, mediante simples requerimento da pessoa interessada, dentro do prazo de vinte e cinco anos, a contar da data em que foram efectuados, sob pena de caducarem de direito.</p> <p>2- Logo que verifique a caducidade, o conservador efectuará oficiosamente o averbamento de cancelamento.</p> <p>3- Os averbamentos previstos nos números anteriores são gratuitos.</p>	<p>Parece-nos que o prazo de 25 anos é curto, especialmente quanto às hipotecas voluntárias, podendo, na prática constituir um obstáculo ao financiamento bancário para a aquisição de imóvel por prazos superiores a 25 anos.</p> <p>Propomos que o prazo passe de 25 para 40 anos.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 231.º (Actos preparatórios da rectificação)</p> <p>1- Se forem vários os interessados e não houver acordo entre eles, o que pretenda obter a rectificação do registo errado requererá que o conservador promova a convocação dos demais interessados para, em conferência, deliberarem sobre a rectificação, juntando desde logo os documentos de que dispuser.</p> <p>2- Apresentados no Diário o requerimento e os documentos, o conservador oficiará ao juiz da área de jurisdição da sede da conservatória, depois de averbar oficiosamente ao registo a pendência da rectificação, solicitando que todos os</p>	<p>Concordamos com atualização proposta no n.º 2.</p> <p>No entanto, julgamos aconselhável que as disposições de natureza eminentemente processual constem apenas do CPC para evitar contradições entre diplomas na sequência de processos de revisão legislativa.</p>

Relatório Legal

<p>interessados sejam notificados para comparecerem, sob pena de revelia, na conservatória, em dia e hora certa, a fim de deliberarem sobre a pretensão do requerente.</p>	
<p>Artigo 232.º (Notificação judicial)</p> <p>1- Recebido em juízo o ofício do conservador, o juiz deve ordenar a notificação pessoal dos interessados, nos termos solicitados.</p> <p>2- Se a notificação pessoal de algum dos interessados não for possível, por ele estar ausente, residir fora da província ou do país, ou por ter falecido, sem herdeiros conhecidos, a notificação será feita por editais, nos termos da lei de processo.</p> <p>3- Os editais mencionarão o erro cometido, os nomes dos interessados e o dia e hora da convocação.</p> <p>4- No caso de a impossibilidade da notificação pessoal resultar de anomalia psíquica notória do notificando, o Ministério Público deve, na falta de representante legal, promover a nomeação de um curador especial ao interessado.</p>	<p>Concordamos com atualização proposta no n.º 2.</p>
<p>Artigo 234.º (Rectificação judicial)</p> <p>1- Na falta de assentimento do conservador ou de acordo dos interessados, aquele que pretenda obter a rectificação judicial do registo deve apresentar na conservatória a respectiva petição, dirigida ao juiz de direito, acompanhada dos documentos necessários.</p> <p>2- Na petição o requerente deve identificar o registo deficiente, bem como as pessoas nele interessadas, e concretizar o erro do registo, pedindo em conclusão que seja determinada a rectificação deste.</p> <p>3- Apresentada a petição e os documentos no Diário, o conservador deve, depois de juntar-lhes uma sucinta exposição acerca do erro alegado, indicando as razões que favorecem ou contrariam a rectificação, remeter o processo a juízo nos 5 dias seguintes, podendo completar a instrução com as certidões que julgar necessárias.</p> <p>4- Antes de remeter o processo, o conservador deve averbar officiosamente ao registo a pendência da rectificação, salvo se esta houver sido já averbada e o respectivo averbamento ainda não estiver cancelado.</p>	<p>Concordamos com a alteração proposta ao n.º 3.</p>
<p>Artigo 236.º (Decisão)</p> <p>1- A sentença será proferida pelo juiz no prazo de 15 dias, a contar da conclusão.</p> <p>2- Antes de proferir a sentença, o juiz pode ordenar a notificação dos interessados que se tenham oposto à rectificação para, no prazo de oito dias, se pronunciarem sobre a pretensão do interessado.</p> <p>3- Independentemente da sua notificação, os interessados podem apresentar alegações escritas até à conclusão do processo para sentença.</p>	<p>Julgamos que esta disposição deveria constar no CPC e não no CRP.</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p style="text-align: center;">Artigo 256.º (Termos posteriores à decisão)</p> <p>1- Decidido definitivamente o recurso, serão restituídos gratuitamente à parte, logo que sejam solicitados, os documentos que tenha junto ao processo, nele se lavrando a nota da entrega.</p> <p>2- Da decisão proferida é enviada cópia à <i>Direcção Nacional dos Registos e do Notariado</i>, sempre que o tribunal o entenda conveniente.</p>	<p>Concordamos com a atualização proposta no n.º 2.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 260.º (Admissibilidade das reclamações)</p> <p>1- Antes de interpor recurso contencioso, os interessados podem reclamar hierárquicamente, dentro do prazo fixado no artigo 249.º, para o <i>Director Nacional dos Registos e do Notariado</i> contra a recusa do conservador ou contra a realização como provisório, por dúvidas, do acto requerido como definitivo ou como provisório por natureza, nos termos previstos na lei orgânica dos serviços de registo e do notariado.</p> <p>2- No caso de a reclamação ter por objecto a recusa de conversão de um registo provisório em definitivo ou as dúvidas suscitadas pelo conservador, este deve cumprir o disposto no n.º 2 do artigo 253.º antes de remeter o processo à <i>Direcção Nacional dos Registos e do Notariado</i>.</p> <p>3- É aplicável à reclamação hierárquica, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 254.º e nos artigos 257.º e 259.º</p>	<p>Concordamos com atualização proposta.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 263.º (Espécies de certidões)</p> <p>1- Do conteúdo do registo lavrado em livros selados podem ser extraídas certidões, de teor ou de narrativa, integrais, parciais.</p> <p>2- É de teor a certidão que transcreve literalmente o original, e de narrativa a que certifica, por extracto, determinado registo ou algum dos seus elementos.</p> <p>3- Diz-se integral a certidão de teor ou de narrativa que transcreve ou certifica tudo quanto se encontra registado em relação a um ou mais prédios; parcial a que transcreve ou certifica somente determinadas descrições e inscrições, ou averbamentos, ou algum dos seus elementos.</p> <p>4- A certidão de teor parcial ou de narrativa não deve ser passada em termos que possam induzir em erro acerca do conteúdo do registo e da posição dos respectivos titulares.</p> <p>5- <i>O Sistema de Informação do Registo Predial deve ser capaz de gerar certidões narrativas que possam ser visualizadas on line pelos utentes através de procedimentos que deverão ser regulamentados por Diploma Ministerial.</i></p>	<p>Entendemos que no cenário de informatização, em que se pretende que o SIRP gere de forma automática e eletrónica certidões de registo, que estas passassem a ser apenas de teor, com a todas as inscrições em vigor, de modo a evitar o risco de sobrecarga do sistema.</p> <p>Parece-nos adequada a redação proposta para o n.º 2 do artigo 263.º do CRP, ao remeter os termos e condições da disponibilização de certidões online para diploma ministerial.</p> <p>Julgamos, contudo, ser conveniente prever, desde já, a validade de tais certidões e de que as mesmas fazem prova para todos os efeitos legais e perante qualquer autoridade pública ou entidade privada. No entanto, para que tal aconteça com a segurança jurídica necessária, deverá o sistema gerar, mediante código de acesso, uma certidão que corresponda aos registos em vigor no momento de acesso à base de dados SIRP, para assegurar que a certidão, enquanto estiver online, estará permanentemente atualizada.</p> <p>Convirá estabelecer, no artigo 262.º, prazos de validade para as certidões, diferenciados consoante se tratem de certidões em papel, que correspondem à fotografia do prédio à data da sua emissão, ou de certidões online, se permanentemente atualizadas, sem prejuízo de se poder vir a prever a renovação de certidões em papel por mero averbamento, quando não tenha ocorrido qualquer alteração registral.</p>

Relatório Legal

<p style="text-align: center;">Artigo 265.º (Requisitos das certidões)</p> <p>1- As certidões devem conter:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) A designação da conservatória; b) A numeração das folhas rubricadas; c) Os números do livro e folhas de que são extraídas; d) A menção de haverem sido conferidas e estarem conformes com o original, quando não sejam negativas; e) A data e a validade nos termos previstos no número 2 do artigo 262; f) A rubrica e assinatura do conservador, que pode ser física ou digital; <p>2- Se a certidão respeitar a prédio que não se identifique, rigorosamente, com qualquer dos descritos, mas algum destes oferecer semelhança com o indicado no requerimento, devem estas circunstâncias ser mencionadas no documento.</p> <p>3- Análoga menção deve ser exarada na certidão, sempre que algum facto registado altere, de qualquer modo, o que foi requerido e o conservador haja de certificar.</p> <p>4- A certidão extraída de registo que enferme de qualquer irregularidade ou deficiência revelada pelo texto deve mencionar, por forma bem visível, a irregularidade ou deficiência que vicia o registo, enquanto este não for rectificado.</p>	<p>Em face das considerações tecidas quanto ao artigo 263.º teria de ser alterada a redação deste artigo.</p> <p>Caso se altere o sistema de livros para fichas deixará de fazer sentido o elemento previsto na alínea c) e nas certidões eletrónicas, pelo menos, o elemento da alínea b) deixará de ter cabimento.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 266.º (Forma externa)</p> <p>1- As certidões e certificados podem ser passados em cópias de papel comum ou impresso em formato electrónico.</p> <p>2- As certidões requeridas pelo Ministério Público, ou por outras entidades que gozem de isenção, são passadas gratuitamente em papel comum ou em formato electrónico, sem prejuízo do disposto na parte final do n.º 1 do artigo 277.º, quando se destinem a instruir algum processo.</p>	<p>Concordamos com a redação proposta.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 272.º (Notas de registo)</p> <p>Revogado</p>	<p>Concordamos com a revogação desta norma.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 273.º (Anotações de registo nas cadernetas prediais)</p> <p>Revogado</p>	<p>Concordamos com a revogação desta norma.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 274.º (Actualização e conferência das cadernetas)</p> <p>Revogado</p>	<p>Julgamos que seria adequado manter a referência à necessidade de actualização das cadernetas nos serviços municipais de finanças para instruírem pedidos de registo, de modo a assegurar que os dados matriciais estão de acordo com o registo.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 275.º (Emolumentos)</p> <p>1- Pelos actos praticados nos serviços de registo predial são cobrados os emolumentos e as taxas constantes da respectiva tabela, salvos os casos de isenção previstos na lei.</p> <p>2- Revogado.</p>	<p>Em face da atual lógica da Tabela de Registo Predial compreende-se a revogação do n.º 2 quanto a prédios de baixo valor.</p> <p>Aconselhamos que a Tabela de Registos preveja norma que permita que os titulares com baixos rendimentos possam registar os seus direitos sobre imóveis, beneficiando de isenções ou de reduções emolumentares.</p> <p>Tratando-se o registo de um serviço público essencial a garantir e publicitar direitos sobre imóveis justifica-se que nenhum cidadão fique impedido de promover atos de registo por insuficiência económica.</p>

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

<p style="text-align: center;">Artigo 277.º</p> <p>(Emolumentos correspondentes aos actos requeridos a favor do <i>Estado</i> e corpos administrativos)</p> <p>1- O Ministério Público, bem como os demais representantes do <i>Estado</i>, não são obrigados ao pagamento de preparo ou de emolumentos pelos actos de registo requeridos, mas as quantias devidas entrarão em regra de custas, havendo-as, para serem pagas a final.</p> <p>2- São isentos de preparo e de emolumentos os registos requeridos a favor do <i>Estado</i> e dos corpos administrativos pelos seus representantes legais ou pelo Ministério Público; se o acto respeitar a processos executivos, observar-se-á o disposto na parte final do número anterior.</p>	<p>Justificar-se-ia que a matéria de isenções passasse a ser regulada na Tabela Emolumentar de Registos e Notariado, de modo a assegurar maior flexibilidade e evitar alterações ao CRP.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 280.º</p> <p>(Registos obrigatórios não requeridos dentro do prazo legal)</p> <p>Revogado</p>	<p>Justifica-se a revogação desta norma uma vez que a multa pelo incumprimento do prazo da obrigação de registar já se encontra prevista no artigo 16.º da proposta de revisão do CRP.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 281.º</p> <p>(Destino da multa)</p> <p>Revogado</p>	<p>A multa fará parte das receitas da DNRN.</p>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> <p style="text-align: center;">Disposições transitórias</p> <p style="text-align: center;">Artigos 282.º a 286.º</p> <p>Revogados</p>	<p>Tratam-se de disposições transitórias do CRP aprovado em 1967 que já não têm qualquer aplicabilidade.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 287.º</p> <p>(Forma de pagamento da contribuição industrial e imposto do selo)</p> <p>Revogado</p>	<p>Trata-se de disposição sem aplicabilidade atual.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 288.º</p> <p>(Informações que as secções de finanças devem prestar)</p> <p>Revogado</p>	<p>Materia já regulada na proposta de redação do artigo 106.º do CRP.</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 289.º</p> <p>(Alteração da regra de competência)</p> <p>Até à data da implementação do sistema electrónico vigorará o disposto no artigo 27.º.</p>	<p>A referência deverá ser feita para o n.º 2 do artigo 27.º do CRP</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 290.º</p> <p>(Tramitação electrónica)</p> <p>1. <i>Os actos do processo de registo podem ser realizados por via electrónica, nos termos definidos por diploma ministerial emitido pelo membro do Governo superintendente a área da justiça, incluindo a interposição de recurso hierárquico, de impugnação judicial e os respectivos envios electrónicos.</i></p> <p>2. <i>As notificações e outras comunicações efectuadas pelos serviços de registo serão realizadas, preferencialmente por via electrónica, nos termos do diploma ministerial referido no número anterior.</i></p> <p>3. <i>O diploma ministerial referido no n.º 1 deve prever as medidas de segurança determinadas pela Lei da Protecção de Dados Pessoais.</i></p>	<p>Concordamos que os termos e condições da promoção de atos de registo através da Internet seja remetida para diploma ministerial, que definida os termos e condições da disponibilização deste serviço.</p> <p>No entanto, tal como já referido, importará prever no CRP as regras relativas à ordem de entrada dos pedidos e a sua anotação no livro-diário para assegurar o princípio da prioridade registral, enquanto não for possível assegurar um sistema de registo centralizado e a entrada dos pedidos de registo em Livro Diário dsmaterializado, em real time.</p>

VIII.4. Outras propostas e recomendações

VIII.4.1. Registo predial obrigatório

Hoje em dia, o registo predial é indiretamente e na prática obrigatório, uma vez que para formalizar uma compra e venda de um imóvel ou para sobre ele constituir uma hipoteca o prédio terá de se encontrar descrito no registo predial e inscrito a favor do titular alienante ou que sobre ele constitui garantia real.

Estima-se que a Conservatória de Registo Predial de Maputo tenha hoje cerca de 60.000 prédios descritos, desconhecendo-se quantos, desse número, têm as inscrições de propriedade e/ou hipoteca atualizadas e em vigor, o que indicia as dificuldades sentidas pelo mercado na concretização de operações imobiliárias.

O atual estado do registo predial e as transformações ocorridas, após o processo de independência, ao nível da terra e da propriedade imobiliária geram atualmente insegurança jurídica no âmbito das operações e transações imobiliárias e impede a identificação por parte do Estado, de forma correta e atualizada a identidade dos detentores, possuidores ou titulares de direitos reais sujeitos a registo.

Neste sentido, tal como acima referido no comentário ao artigo 1.º do CRP, defendemos que, no âmbito da reforma do registo predial, o registo de direitos sobre prédios urbanos passe a ter carácter obrigatório, com entrada gradual e progressiva no território Moçambicano, através da previsão de normas transitórias ou de disposições habilitantes que permitam ao membro do Governo responsável pela área da Justiça alargar a obrigatoriedade à medida que as condições necessárias se encontrem reunidas.

Relativamente aos prédios rústicos, uma vez que a transmissão das infraestruturas, construções e benfeitorias neles existentes apenas é livre nos casos de herança, ficando dependente de autorização prévia da entidade administrativa competente nas transmissões entre vivos, parece-nos aconselhável que tais factos sejam apenas levados obrigatoriamente a registo nos sistemas de cadastro das entidades administrativas com competência para a atribuição de DUATs e facultativo para o registo predial. Tal como acima mencionado, torna-se essencial implementar as medidas necessárias para a elaboração e manutenção de um cadastro nacional, alimentado pelas diversas entidades públicas que dispõem sistemas de cadastro.

Compreendemos a proposta de redação do artigo 14.º do CRP, constante do projeto de revisão do CRP. No entanto, preconizamos que a redação deverá ser ajustada no sentido de prever o regime de obrigatoriedade de registo a factos, ações e outros atos relativos a prédios urbanos situados nas cidades e vilas organizadas por um plano de urbanização, com terrenos devidamente parcelados, nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais com plano de ordenamento territorial ou os abrangidos pelo Cadastro Nacional.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Recomendamos que a responsabilidade por promover o ato de registo seja da entidade pública perante a qual seja celebrado o contrato ou pelo advogado que tenha intentado a ação judicial sujeita a registo, sem prejuízo do sujeito ativo poder optar por assumir a responsabilidade de promover o registo.

O projeto de revisão do CRP enuncia os sujeitos obrigados a promover o registo mas, da conjugação das várias disposições, parece resultar que o incumprimento de tal obrigação se repercutirá financeiramente sobre o titular, que suportará o encargo pelo pagamento da multa aplicável por falta de promoção de registo. Este aspeto deverá ser clarificado de modo a não onerar os utentes pela falta ou mora na promoção do registo na competente conservatória que recaia sobre os sujeitos que ficarão obrigados a promover o registo na sequência da revisão do CRP.

VIII.4.2. Eliminação de procedimentos administrativos

Compreendemos que, atualmente, a receita do notariado é das mais representativas no Orçamento do Ministério da Justiça.

O artigo 14.º - B da proposta de revisão do CRP já prevê que, entre outros sujeitos, os notários passem a estar obrigados a promover os atos de registo predial. Concentrando a atenção nos notários, nos atos que formalizam por escritura pública. Relativamente a estes atos convirá questionar se se justificará manter o duplo controlo da legalidade ou se com a implementação do SIRP deverá a competência para a inscrição dos atos no registo passar a competir a estes profissionais.

Tal permitiria, entre outras vantagens, que os notários passassem a consultar a situação jurídica dos prédios em momento prévio à celebração do contrato, eliminando a necessidade dos utentes terem de obter previamente a respetiva certidão de registo, bem como eliminar um procedimento administrativo, aumentando a celeridade e a segurança das transações imobiliárias, uma vez que logo após a celebração da escritura o facto seria inscrito pelo notário no registo predial na aplicação SIRP.

Esta solução permitirá, igualmente, libertar um conjunto de profissionais especializados para a gestão do projeto de informatização dos livros de registo, por digitalização e digitação, e para atuar no processo de regularização patrimonial, após a introdução da obrigatoriedade de promoção do registo predial, bem como assegurar serviços de balcão único, na área dos registos, a cidadãos e empresas na rede BAÚ.

Por outro lado, propomos simplificar o regime de formalização dos contratos de compra e venda de imóveis destinados à habitação com mútuo, com ou sem hipoteca, sempre que a entidade mutuante seja uma instituição

Relatório Legal

de crédito autorizada a conceder crédito à habitação, de modo a aumentar a celeridade das transações e operações imobiliárias,

Assim, propomos que a transmissão de prédio urbano ou fração autónoma destinada à habitação, quando acompanhada de contrato de mútuo, com ou sem hipoteca, em que a entidade mutuante seja uma instituição de crédito possa ser efetuada através de documento particular de acordo com modelos próprios aprovados para o efeito nos balcões das conservatórias e dos BAÚs.

Estes documentos particulares terão de ser objeto de reconhecimento de assinaturas das partes intervenientes. Uma vez que atualmente tal competência é exclusiva dos notários, sugerimos que preveja que também os conservadores de registo possam reconhecer as assinaturas das partes. Assim, para além do modelo de documento particular proposto, os conservadores poderiam, igualmente, reconhecer as assinaturas, por exemplo, nos contratos promessa de compra e venda e nas declarações complementares para a promoção do registo provisório por natureza de aquisição e de hipoteca.

Os atos formalizados através de documento particular deverão ser submetidos obrigatoriamente a registo na aplicação SIRP pela entidade que reconhecer as assinaturas das partes.

VIII.4.3. Guichet Único do Imóvel

Preconizamos o aproveitamento da rede de balcões BAÚ para a disponibilização de um serviço de balcão único para a formalização de contratos e de registo imediato na aplicação SIRP.

Naturalmente que a disponibilização deste serviço implicará, quanto aos pedidos de registo, a previsão no CRP das regras relativas ao momento de entrada das apresentações no livro-diário, até que as condições tecnológicas permitam a imediata apresentação em Livro-diário nacional e a execução do registo numa base de registos centralizada, de modo a que esteja clara a prioridade entre pedidos de registo potencialmente conflitantes. Estas regras deverão igualmente ser definidas de forma clara quanto aos pedidos de registo rececionados por correio e, no futuro, quando enviados através da Internet, pelos sujeitos obrigados a promover atos de registo.

Nestes balcões poderão ser, igualmente, disponibilizados serviços de apoio personalizado aos utentes que decidam registar o seu prédio no registo predial e ou inscrever o mesmo a seu favor e, assim, regularizar no registo o seu património imobiliário.

Numa segunda fase, estes balcões poderiam, igualmente, assegurar outros serviços inerentes ou relacionados com a transação de imóveis, designadamente a liquidação e cobrança de SISA e do ISD.

Face á proposta apresentada no ponto anterior, este serviço poderá ser assegurado nos BAUs por notários ou conservadores de registo afetos à DNRN.

VIII.4.4. Registo obrigatório de procurações irrevogáveis e a sua disponibilização e consulta através da Internet

O modelo de propriedade da terra do Estado e o regime de DUAT propiciam a vasta utilização prática de procurações lavradas por instrumento público, comumente denominadas “procurações irrevogáveis”, por serem outorgadas também no interesse do mandatário e apenas revogáveis com o consentimento expresso do mandatário, salvo se ocorrer justa causa (cf. n.º 3 do artigo 265 do CC).

Assim, recomendamos a criação de uma base de dados nacional para o registo eletrónico deste tipo de procurações, quando contenham poderes de transferência da titularidade de imóveis, bem como a respetiva extinção. Aconselhamos que este registo eletrónico seja promovido de forma obrigatória pelos notários, únicos profissionais com competência para a prática destes instrumentos notariais, podendo prever-se que, no futuro, esta base de dados interaja com o SIRP.

Tal base de dados permitirá incrementar a segurança associada a verificação dos poderes dos intervenientes em atos jurídicos que tenham poderes ao abrigo de procurações irrevogáveis, evitando, por exemplo, que sejam passadas várias procurações irrevogáveis sobre o mesmo imóvel a favor de vários mandatários, em regra, bancos financiadores de crédito destinado à construção. Esta base de dados poderá facilitar o incremento das operações de financiamento à construção e melhorar as respetivas condições contratuais por diminuição do risco associado à operação.

Esta base de dados permitirá, igualmente, dotar o Estado de mecanismos que permitam combater de forma eficaz fenómenos de corrupção e de criminalidade económico-financeira associados à utilização de procurações irrevogáveis para transações imobiliárias.

VIII.4.5. Disponibilização de certidões de registo predial *online*

A geração automatizada de certidões de registo predial encontra-se já prevista e consta das funcionalidades do SIRP.

O atual modelo de certidão de registo predial – Narrativa da descrição e de todas as inscrições em vigor – encontra-se enraizado no sistema de registo, sendo necessário aguardar pelo carregamento de informação na aplicação para verificar se os erros que apurámos, no âmbito da auditoria ao SIRP, serão de fácil resolução ou se será imperioso e aconselhável adotar o modelo de certidão de teor.

De igual modo, a Tabela de Emolumentos de Registo Predial tributa a emissão de certidões de registo de acordo com o fim a que se destinam. Propomos que passem a ser emitidas certidões de registo predial sem aquela indicação, podendo a mesma ser utilizada, durante o prazo de validade, para todas as finalidades que se mostrem necessárias.

Na proposta de revisão do CRP prevê-se a emissão de certidões de registo predial através da Internet, remetendo-se os termos e condições da sua disponibilização para diploma ministerial.

Importará assegurar que, durante o prazo de validade, os cidadãos e empresas possam consultar a situação dos prédios de forma evolutiva e não estática, com acontece hoje com as certidões em papel, que reproduzem a “fotografia” do prédio à data da sua emissão.

Assim, propomos, à semelhança do que acontece em Portugal, o acesso, através da Internet, em tempo real e em qualquer momento, a todos os registos em vigor e pedidos de registo pendentes sobre um determinado prédio descrito, com valor de certidão. Ou seja, sempre que é inserido o código de acesso no respetivo *Website* (E-BAU ou no portal web do Ministério da Justiça), o sistema gera, naquele momento, uma certidão de acordo com a informação que consta no SIRP.

VIII.4.6. Fixação de prazo de validade de certidões e sua renovação, quando em papel

A este propósito refira-se que atualmente não é feita indicação dos prazos de validade das certidões no seu texto e falta disposição no CRP sobre esta matéria, o que dificulta inferir sobre admissibilidade das mesmas em certos casos.

Para além de entendermos ser adequado prever diferentes prazos de validade para as certidões em papel e online no CRP, propomos que, até que a base de dados do SIRP esteja carregada com a informação registral de todo o território, seja implementado, a título transitório, o procedimento de revalidação das certidões emitidas em papel por confronto com os elementos constantes do registo (livro ou, no futuro, ficha).

Assim, sempre que o utente apresente uma certidão de registo em papel relativamente a um prédio sobre o qual não tenha sido apresentado ou realizado qualquer ato de registo (avermamento, cancelamento ou inscrição), a conservatória renovará tal certidão em vez de redigir uma nova, mediante a aposição de visto/carimbo, que atesta que, verificada a informação contida na certidão já emitida, a mesma se mantém atual e integralmente em vigor, não tendo existido qualquer alteração posterior, para todos os efeitos legais. A título exemplificativo:

<p>Confirmei, sob minha responsabilidade, que o teor desta certidão se mantém actual e integralmente em vigor, pelo que, a mesma é revalidada na presenta data.</p> <p style="text-align: center;">O Conservador</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p>_____ (local), em ___/___/_____</p>
--

A revalidação da certidão, por prazo igual ao previsto para certidão “originária”, importara menos trabalho nas conservatórias, justificando-se, assim, que o emolumento devido pela revalidação/renovação seja inferior ao custo de emissão de certidões.

VIII.4.7. Eliminação da competência territorial das conservatórias de registo predial

Julgamos que, a medio prazo, não se encontram reunidas as condições para quebrar a regra da competência territorial por falta de condições para a implementação de um sistema centralizado de informação, por dificuldades e diversidade das condições de rede no território de Moçambique.

Entendemos que a colocação de servidores centrais em Maputo e de servidores locais em cada conservatória, que sincronizem com o servidor central durante o período noturno, embora viável do ponto de vista tecnológico e da respetiva manutenção por via remota, não permitem, com segurança, quebrar a regra da competência territorial.

No entanto, caso se decida avançar com a eliminação da competência territorial nas atuais condições, terão de ser definidas regras relativas ao momento de entrada das apresentações no livro-diário para esteja clara a prioridade entre pedidos de registo potencialmente conflitantes.

Neste cenário poderá admitir-se a possibilidade de os sujeitos obrigados a promover o ato de registo poderem entregar o pedido de registo em qualquer conservatória com competência na área do registo predial, independentemente da localização do bem imóvel, devendo esta reencaminhar tal pedido para conservatória onde se encontra descrito o prédio, para que analise e lavre o registo.

Como referido, a opção por esta via, implica a fixação de regras claras quanto ao meio de reencaminhamento do pedido de registo, preferencialmente por correio eletrónico certificado, bem como quanto ao momento e prazo para o seu lançamento no Livro-Diário da conservatória da localização do bem imóvel.

VIII.4.8. Promoção de atos de registo predial através da Internet

Relatório Legal

Para que, a médio prazo, seja possível disponibilizar a modalidade de registo através da Internet será necessário garantir as condições de rede necessárias, bem como definir os termos e condições da autenticação dos interessados, através de certificados digitais que permitam verificar a identidade de quem está a submeter o pedido de registo através da Internet.

A implementação deste serviço poderá ser essencial, por exemplo, para a quebra da regra da competência territorial, sem que existam condições para a criação de uma base de registos centralizada, permitindo que, tal como acima indicado, que qualquer conservatória possa receber pedidos de registo e reencaminhá-los através de uma plataforma segura para a conservatória onde o bem imóvel se encontra descrito. Preferimos claramente este modelo ao do correio eletrónico certificado por mais seguro.

Igualmente, através deste serviço *online*, disponibilizado no E-BAU ou no portal web do Ministério da Justiça, poderão os cidadãos promover, por exemplo, o registo do DUAT ou o cancelamento de hipotecas sobre imóveis e os advogados o registo de ações ou de decisões judiciais, enquanto mandatários.

Este serviço poderá ser disponibilizado, logo que as condições técnicas o permitam, nos termos a regular por diploma do membro do Governo responsável pela área da Justiça.

VIII.4.9. Integração da informação do registo predial com a informação cadastral

O conhecimento dos limites e da titularidade da propriedade é imprescindível para a segurança das transações imobiliárias, bem como para o planeamento, gestão e apoio à decisão sobre a ocupação e uso do território, para a regulação da repartição das mais-valias fundiárias e para a gestão, controlo e desenvolvimento dos recursos naturais das obras públicas.

A existência de um cadastro atualizado contribui decisivamente para o aumento da eficiência dos serviços públicos. Ao servir de suporte transversal a múltiplos tipos de dados e estruturas de informação, constitui-se como um vetor-chave para a modernização administrativa e desburocratização de processos e procedimentos e para o aumento da transparência nos processos públicos de decisão.

Assim, o cadastro, enquanto conjunto de dados, metódico e atualizado, caracterizador e identificador dos prédios de uma determinada região, constitui uma ferramenta indispensável para as políticas de ordenamento do território, ambiente, económicas, fiscal e de obras públicas.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Além disso, uma informação atualizada sobre a estrutura predial do País conduz a uma maior e mais equilibrada justiça fiscal e social e viabiliza a criação de novos produtos e serviços emergentes do cadastro predial permitindo obter um maior retorno financeiro do investimento a efetuar na sua produção.

Tal como referido anteriormente, a competência dispersa em matéria de atribuição de DUAT criou múltiplos sistemas cadastrais de terra, sem qualquer coordenação e comunicação entre si.

Neste sentido, é aconselhável que, no futuro, se assegure a necessária coordenação entre as diversas entidades e se crie um sistema de comunicação, preferencialmente eletrónico, de modo a garantir que os dados cadastrais estão inseridos e atualizados num sistema cadastral a nível nacional, que possa interagir com o sistema de registo predial, fornecendo, entre outros, dados georreferenciados e plantas de localização e configuração dos bens imóveis.

Tal como acontece em Inglaterra e País de Gales, na conceção de um sistema de gestão de informação moderno e integrado, importará planear a longo prazo a integração da informação registral com a informação de conteúdo cadastral, evoluindo para um sistema de informação predial único. Tal sistema permitirá conciliar e condensar sistematicamente a realidade factual da propriedade imobiliária com o registo predial, as inscrições matriciais e as informações cadastrais.

A longo prazo, propomos a construção de um sistema nacional único de registo dos prédios, pondo fim à separação entre os vários sistemas públicos existentes e abrangendo nele todos os prédios.

Como passo intermédio para atingir tal objetivo, propomos que se adote um número único de prédio, comum a toda a administração pública, com o mesmo número de descrição do prédio no registo e na matriz, e se tomem medidas no sentido de harmonização entre a matriz e a descrição predial, designadamente quanto à localização, morada e áreas.

Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo deve haver harmonização com a matriz, salvo se quanto a esta, os interessados esclarecerem que a divergência resulta de alteração superveniente ou de simples erro de medição.

VIII.4.10. Interoperabilidade entre sistemas informáticos da administração pública

Esta medida estratégica, tem como principais objetivos simplificar o tratamento de processos entre serviços públicos, centrais e locais, e melhorar o relacionamento do cidadão com a administração pública, nos seus diferentes serviços.

Propomos que, a partir do momento em que uma informação esteja inserida numa base de dados pública, os cidadãos possam solicitar à conservatória de registo que obtenha tal informação, ficando o utente dispensado de ter de recolher a respetiva certidão para instruir o pedido de registo pretendido.

Assim, por exemplo, sempre que no âmbito de um processo de registo provisório de um DUAT ou do averbamento da construção de um edifício seja necessário apresentar uma certidão do Conselho Municipal, o cidadão poderá pedir que seja a conservatória a obter tal documento, por consulta à respetiva base de dados, pagando o utente um emolumento mais reduzido face à certidão em papel.

Noutra situação, sempre que uma empresa titular de património imobiliário mude de firma ou realize uma operação de concentração ou cisão, os respetivos representantes poderão pedir à conservatória de registo que verifique tal alteração por acesso à base de dados de registo comercial, evitando-se, assim, a emissão de uma certidão de registo comercial em papel para atualizar o titular inscrito no registo predial.

A reutilização da informação que já consta das bases de dados permite aumentar a eficiência dos serviços públicos, diminuir custos de contexto e aumentar a celeridade dos processos.

Deverá, igualmente, atender-se à possível interoperabilidade entre o SIRP e o SIGEM, projeto desenvolvido pelo município de Maputo, base de dados que contém a informação relativa ao processo de licenciamento urbanístico, informação geográfica, com dados georreferenciados, dos prédios localizados no Município de Maputo. O desenvolvimento e o carregamento de informação no SIGEM poderá, a médio prazo interagir com o SIRP, permitindo que a informação registral seja disponibilizada em conjunto com os elementos gráficos e georreferenciados dos prédios situados em Maputo.

A interoperabilidade destes sistemas permitirá que verificar as inscrições em vigor no registo e visualizar graficamente a delimitação de terrenos licenciados, prédios com construções erigidas, eixos rodoviários, infraestruturas municipais. Com a implementação da plataforma SIGEM, o Conselho Municipal de Maputo consegue, igualmente, identificar quem é o detentor de determinada parcela de terra ou de determinado imóvel, bem como o uso que lhe dá. Essa identificação faz-se através da consulta, em tempo real, do cadastro único.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Para além do processo de informatização e carregamento da base de dados ainda em curso, encontra-se prevista a expansão do SIGEM, de modo a abranger mais serviços municipais, designadamente à Direção Municipal de Finanças, com evidentes ganhos ao nível da cobrança de impostos na área do património.

VIII.4.11. Regime de suprimento de deficiências do pedido de registo

Atualmente, sempre que o pedido de registo está mal instruído ou eivado de qualquer deficiência insuprível ou, ainda, sempre que o conservador tenha dúvidas em recusá-lo ou em admiti-lo como definitivo (artigos 243º e 244º do CRP) poderá, em sede de qualificação jurídica, respetivamente, recusá-lo o lavrá-lo provisoriamente por dúvidas.

Por forma a tornar mais simplificado o procedimento, recomenda-se que a Conservatória passe a suprir, officiosamente, as eventuais deficiências do pedido de registo num leque mais alargado de situações, evitando a recusa de atos de registo, ou a efetivação do registo como provisório por dúvidas quando não haja motivo para recusa. Deste modo e como regra geral, é desejável que sempre que possível as deficiências do procedimento de registo sejam supridas officiosamente com base nos documentos apresentados ou já existentes no registo competente ou, sempre que possível, por acesso direto à informação constante das bases de dados dos serviços do Estado. Não sendo possível esse suprimento de deficiências, e tratando-se de deficiência que não envolva novo pedido de registo nem constitua motivo de recusa, deve convidar-se o interessado, por qualquer meio idóneo, para, num prazo curto, proceder a tal suprimento. Em particular, a falta de apresentação de título com o pedido de registo, que constitua motivo de recusa, poderá ser suprida com observância do mecanismo antes descrito desde que o facto sujeito a registo seja anterior à apresentação.

VIII.4.12. Permitir a renovação de prazo de validade dos registos provisórios por natureza

Uma das reclamações dos bancos prende-se com a necessidade de renovar sucessivamente registos provisórios, por natureza, de aquisição e/ou de hipoteca, com aumento de custos para os utentes, v.g. em virtude da demora na obtenção de documentos junto do Conselho Municipal ou do atraso das conservatórias em lavrarem o respetivo registo ou emitirem a correspondente certidão de registo.

Estamos em crer que a reforma do registo predial irá minorar e tendencialmente eliminar este constrangimento, no entanto, deixamos as seguintes propostas:

- a) Alargar o prazo de validade dos registos provisórios por natureza de aquisição e de hipoteca de 6 para 9 meses;

Relatório Legal

b) Permitir que os interessados possam requerer, dentro do prazo da pendência da provisoriedade, a renovação do correspondente registos provisório por igual prazo, com um custo emolumentar mais baixo.

Recebido o pedido de renovação, a conservatória promove o respetivo averbamento à inscrição do registo provisório.

O averbamento deve ser utilizado para inscrever factos que alteram/retificam ou completam outros factos já registados (inscritos), que se encontram em vigor sobre o prédio. Podemos assim ter as seguintes modalidades de averbamento:

a) Averbamentos à descrição: São registados por averbamento, os factos que alterem, completem ou retifiquem a descrição/composição do prédio, nomeadamente alteração ou atualização de morada.

b) Averbamentos à inscrição: São registados por averbamento, os factos que atualizem, completem ou restrinjam as inscrições em vigor sobre o prédio, sejam respeitantes à propriedade, ou a ónus ou encargos.

Caso o facto sujeito a registo amplie o objeto ou os direitos e os ónus ou encargos definidos na inscrição sobre a qual deve recair o averbamento, apenas poderá ser registado mediante nova inscrição.

c) Averbamentos especiais: O registo por averbamento deve, ainda, recair, nomeadamente, sobre os seguintes factos:

- A penhora, o arresto e o arrolamento;
- A conversão do arresto em penhora;
- A cessão de hipoteca ou do grau de prioridade da sua inscrição;
- A conversão em definitivos, no todo ou em parte, dos registos provisórios;
- A renovação dos registos;
- O cancelamento total ou parcial dos registos.

Por outro lado, propomos que se preveja a possibilidade de anotação à descrição do número do DUAT e das licenças de utilização dos imóveis.

Propomos, igualmente, quanto ao registo provisório, por natureza, do DUAT, que o prazo esteja em conformidade com o previsto quanto a esta matéria na LT, RLT e no RSU, i.e. 2 anos para estrangeiros e 5 para nacionais de Moçambique.

Noutro contexto, sugere-se que o prazo previsto na proposta de redação do artigo 225.º do CRP, quanto à expurgação de registos caducos, seja alargado de 25 para, pelo menos, 40 anos. A redação proposta para a norma obriga a que os interessados renovem o registo de hipoteca no decurso do prazo de 25 anos sob pena de

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

caducidade do direito, podendo tal norma, na prática, obrigar os bancos a limitar os empréstimos bancários à habitação a prazos inferiores a 25 anos.

VIII.4.13. Notificações via sms e por correio eletrónico

Face aos constrangimentos no funcionamento do serviço postal, especialmente fora da cidade de Maputo, aconselhamos que seja regulado e implementado um sistema de notificações via sms e por correio eletrónico aos requerentes de atos de registo predial.

Assim, através deste sistema, as conservatórias poderão notificar os utilizadores que o seu pedido de registo já se encontra concluído ou notificar que o mesmo apresenta deficiências, remetendo, por exemplo, um código de acesso que permita ao utilizador consultar o teor integral da notificação na área do registo predial do E-BAU ou num portal *Web* do Ministério da Justiça.

VIII.4.14. Criação de sistema eletrónico para a comunicação de transmissão de imóveis sujeitos a direito legal de preferência

A Lei de Proteção do Património Cultural, aprovada pela Lei n.º 10/88, de 22 de Dezembro, Lei 10/88 de 22 de Dezembro, prevê que a alienação de prédios e edificações erguidos em data anterior ao ano de 1920 deverá ser previamente notificado ao Ministério da Cultura, gozando o Estado de direito de preferência em caso de venda.

De igual modo, quanto aos imóveis nacionalizados, prevê o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro, que “não podem ser vendidos, cedidos, permutados, doados, onerados ou por qualquer forma alienados imóveis ou direitos sobre imóveis sem a prévia autorização do Estado, através do Ministro das Obras Públicas e Habitação, que gozará sempre de direito de preferência.

Em face do exposto, propomos a criação de um serviço de preferências *online*, que permita a quem quer vender um imóvel sobre o qual incida direito legal de preferência de uma entidade pública, anunciar, de uma única vez e através da Internet, os elementos essenciais do negócio. Depois, as entidades com direito de preferência respeitantes à transmissão têm que manifestar a intenção de exercer o direito de preferência através desse website (E-BAU ou no portal *web* do Ministério da Justiça), no prazo legalmente estabelecido, sob pena de se considerar que não pretendem exercer tal direito.

Este serviço poderá ser disponibilizado no, logo que as condições técnicas o permitam, nos termos a regular por diploma do membros do Governo responsáveis pelas áreas da Justiça e da Construção e Indústria.

VIII.4.15. Mudança do modelo de livros de registo para o modelo de ficha por prédio

Tal com já anteriormente indicado, aconselhamos a substituição dos tradicionais livros de registo por fichas por prédio, de modo a evitar a repetição na inserção de dados e o erro na referenciação, através de cotas, averbadas nos livros. A atual versão do SIRP reproduz o modelo de livros mas não evita que possam vir a ocorrer os erros da versão analógica.

No Anexo II consta um exemplo de ficha de registo que propomos.

A mudança para o sistema de fichas implicará alterações à aplicação, que cremos não serão complexas nem demoradas, e assegurará maior fiabilidade e consulta da informação, permitindo um aumento significativo dos automatismos da aplicação e evitando redundância de informação.

VIII.4.16. Proposta relativa às taxas e emolumentos

A atual tabela emolumentar de registos e notariado estabelece que o valor dos emolumentos é fixado, em alguns casos, de acordo com o valor do ato ou contrato que está na base da inscrição registral.

Tal critério faz com que, nesses casos, o emolumento assuma a natureza de imposto, por apurado de acordo com a capacidade contributiva aferida pelo valor do contrato, e não de taxa administrativa, devida em contrapartida pelo serviço prestado. Acresce que, tal como previsto no artigo 23.º do Regulamento Emolumento de Registos e Notariado (Diploma ministerial n.º 19/98, de 4 de Março) há uma prática comum de incluir um valor, a título de emolumentos pessoais, pelo estudo e organização do processo registral.

Assim, a atual tabela de emolumentar é de difícil compreensão e introduz fatores de incerteza quanto ao valor emolumentar que o utente terá de liquidar para realizar o ato notarial ou registral, designadamente, porque sempre que o ato é de valor determinado o emolumento é apurado por aplicação de taxas graduais.

Neste sentido, mais do que propor ou instalar módulos de cálculo emolumentar, propugnamos por uma mudança do modelo das taxas emolumentares, estabelecendo valores fixos para atos ou inscrições de igual natureza, independentemente do respetivo valor e que já incluam os valores a título de emolumentos pessoais.

Com esta proposta pretende-se que o valor dos emolumentos passe a ser mais transparente, porque passam a ser únicos para cada tipo de ato de registo, deixando de ser a soma aritmética de várias parcelas avulsas, incompreensíveis para os cidadãos e empresas.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Naturalmente que, na implementação deste modelo, caberá assegurar que os conservadores e funcionários de registo não sofrerão uma redução salarial por via da perda do valor auferido a título de emolumentos pessoais e de participação emolumentar, que hoje representa até 50% da remuneração mensal.

Estamos em crer que será possível implementar um novo modelo emolumentar sem impacto ao nível da receita da DNRN, desde logo através do aumento da base de incidência, com o número de atos sujeitos obrigatoriamente a registo.

Será, contudo, aconselhável, realizar um estudo financeiro para aferir e prever o impacto do novo modelo emolumentar proposto.

Entendemos que face à importância do registo predial seria conveniente assegurar que nenhum cidadão fica impedido de registar os seus direitos por falta de condições financeiras, bem como prever reduções emolumentares relativamente a atos, operações ou transações que ocorram antes da entrada em vigor da norma que obriga ao registo dos atos durante, por exemplo um período transitório de 2 anos a contar da entrada em vigor na nova versão do CRP, para estimular a regularização de prédios e das inscrições registrais.

VIII.4.17. Criação de um Boletim de Registo de Propriedade

Sem prejuízo da informatização gradual do registo predial em todo o território Moçambicano e da criação, a médio /longo prazo de um sistema de registo centralizado, parece-nos adequado que se implemente o Boletim de Registo de Propriedade. Este Boletim fornecido ao titular inscrito conterà toda a informação relativa ao registo, designadamente a descrição, as inscrições, averbamentos e anotações, evitando que o mesmo tenha de obter certidões de registo quanto à sua propriedade. Assim, sempre que ocorra uma alteração do registo, o titular do registo apresentará o seu Boletim de Registo de Propriedade e a conservatória anotarà as alterações entretanto ocorridas.

Para que o titular possa utilizar o boletim de registo de propriedade, em substituição de uma certidão, bastará que solicite a validação da informação no respetivo balcão da conservatória, por confronto com os livros ou a informação carregada no SIRP.

Este Boletim de Registo de Propriedade pode ser essencial para simplificar os processos de reconstituição e retificação de registos ou de justificação de direitos.

VIII.4.18. Criação de notários privados por atribuição de licenças pela DNRN

Tal como aconteceu em Angola, o previsível crescimento económico de Moçambique nos próximos anos poderá justificar que, em paralelo com o sistema de notariado público, se crie um sistema de cartórios notariais privados, para corresponder às necessidades dos cidadãos e agentes sociais e económicos e proporcionar um serviço mais célere, mais eficiente e moderno.

Naturalmente que a opção por tal modelo exigirá a elaboração e aprovação de um diploma autónomo, que estabeleça as regras de organização e funcionamento e o estatuto profissional e funcional dos notários privados, designadamente quanto aos requisitos de acesso à atividade, as condições de atribuição e perda de licença de instalação de cartório notarial, o poder fiscalizador e disciplinar do Estado e a tabela de honorários.

Neste caso, defendemos que, os atos praticados pelos notários privados devem ficar sujeitos ao controle da legalidade por parte dos conservadores de registo, não lhes devendo ser atribuída competência para lavrar o ato de registo predial na aplicação SIRP, ao contrário do que propomos para os notários públicos (*vide VIII.8.4.2.*).

No entanto, recomendamos que seja facultado a estes profissionais o acesso aos serviços *online* de certidões e de registo predial para que possam consultar a situação jurídica dos prédios no momento da realização do ato notarial e promover, de seguida, o registo predial através da Internet.

VIII.5. Outros aspetos essenciais para o êxito da reforma

VIII.5.1. Formação

A qualificação e formação profissional dos recursos humanos são de extrema importância para a qualidade, eficácia e eficiência dos serviços públicos. Uma adequada formação é essencial para assegurar as alterações em termos organizacionais, com a alteração de métodos e rotinas de trabalho, bem como para a introdução de ferramentas tecnológicas como, por exemplo, o SIRP.

Esta formação não deve ser meramente de cariz técnico-jurídico, devendo, igualmente, assumir uma vertente comportamental, focada no atendimento aos utentes e na prestação de um serviço público de qualidade, bem como assumir uma vertente tecnológica, quer através da atualização de conhecimentos informáticos na ótica do utilizador, quer pela via da introdução do SIRP como nova ferramenta de trabalho.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

A formação deve ser acompanhada de formação contínua, de modo a assegurar a atualização de conhecimentos em virtude da revisão do CRP e legislação conexas, das conseqüentes alterações aplicacionais e do lançamento de novos serviços e medidas de simplificação e modernização administrativa.

Assim, é aconselhável estabelecer planos de formação contínua complementar de todos os funcionários e conservadores da área dos registos, dada de forma presencial ou através de ferramentas de *e-learning*.

É importante, igualmente, que seja dada especial importância à necessidade de cada formando participar ativamente nestas ações de formação, utilizando métodos como o *role-play* ou os grupos de discussão como forma de motivação e inculcar dinamismo e responsabilização.

Sugerimos a criação de guias de procedimentos para disponibilização *online*, bem como a criação de cursos em regimes de *e-learning* (sessões *online* e presenciais), para fomentar e preparar os técnicos para a reforma de registo predial que se revela indispensável.

VIII.5.2. Campanhas de divulgação e comunicação

Nota-se que os serviços de registo e notariado Moçambicanos têm tido um forte empenho e esforço na modernização e melhoria do serviço prestado a cidadãos e empresas, com resultados mais visíveis que em outros países que conseguem comunicar melhor e de forma mais coordenada as reformas e medidas que, com menor impacto real na melhoria do ambiente de negócios, vão implementando.

Tão importante como o plano estratégico na área do registo predial e a sua implementação, é a sua divulgação e comunicação a todos os cidadãos e empresas, assim como a todos os investidores internacionais que possam ter interesse em atuar e investir em Moçambique.

Esta publicitação terá efeitos positivos na consciencialização e disseminação dos objetivos e das medidas simplificadoras quer no que respeita às profissões jurídicas, cuja vida profissional será direta e imediatamente afetada por todas as alterações propostas, quer no que respeita aos cidadãos e empresas, Moçambicanos e estrangeiras, na medida em que o plano estratégico pode ter um impacto significativo nas expectativas que tenham quanto à natureza e qualidade do serviço prestado pelos serviços de registo, na segurança jurídica e na redução dos custos de contexto.

O plano de comunicação deverá realçar a maior simplificação, a maior rapidez, a maior certeza jurídica e a maior confiança na realização de negócios imobiliários na República de Moçambique.

Este esforço de divulgação não deve, contudo, ser menosprezado nem deixado unicamente a profissionais do marketing. Eles devem estruturar a campanha e devem criar a mensagem mais apelativa possível, de modo a cumprir adequadamente o objetivo primordial, mas o papel principal na divulgação deverá competir ao Ministério

Relatório Legal

da Justiça e à DNRN, pois só eles incorporam e legitimam, com a sua imagem e com a sua disponibilidade, a mensagem de novos e modernos serviços de registo, voltados para a prestação de um serviço de qualidade a cidadãos e empresas.

Além disso, entendemos que a passagem de um sistema de registo predial facultativo para obrigatório, com o objetivo de aumentar a segurança jurídica das transações imobiliárias, obrigará a uma ampla campanha interna, na TV, rádio e jornais tal como foi feito no Gana, de modo a informar e estimular os proprietários a regularizarem a situação jurídica dos seus imóveis.



VIII.5.3. Planeamento e entrada em vigor da reforma de forma gradual no território

Um aspeto essencial para o sucesso da reforma que importa atender prende-se como a necessidade de planear adequadamente a entrada em vigor das várias medidas a implementar no âmbito da reforma do CRP.

Para tal, julgamos aconselhável que se designe uma Equipa de Gestão e Acompanhamento da Reforma que se dedique em exclusivo a esta tarefa. Entre outras tarefas, caber-lhe-á apurar as condições para a entrada em vigor das medidas, calendarizar e propor a data da respetiva entrada em vigor nas diferentes províncias de Moçambique.

Tal como anteriormente referimos, na revisão do CRP será essencial prever normas habilitantes que permitam a regulamentação futura de aspetos e medidas por diploma do membro do Governo responsável pela área da Justiça, bem como um regime transitório ajustado aos objetivos pretendidos e aos recursos humanos e condições físicas e tecnológicas existentes.

VIII.6. Pontos críticos e proposta de estratégia de implementação da reforma

8.6.1. Pontos críticos: dificuldades e constrangimentos
Complexidade do sistema de uso e aproveitamento de terras
Burocracia associada à atribuição de DUATs
Proliferação de sistemas de cadastro de terras a nível provincial, distrital e municipal e inexistência de um cadastro a nível nacional
Dimensão e diversidade do território
Falta de condições elétricas e de rede necessárias à implementação de um sistema de registo centralizado
Falta de formação adequada dos funcionários auxiliares dos conservadores de registo e de notários ao nível técnico-jurídico e informático
Falta de condições das instalações físicas das conservatórias de registo e do INTIC
Número reduzido de recursos humanos qualificados para gerir o datacenter (servidores, backups, circuitos de comunicações), assegurar a administração, manutenção e suporte do SIRP e dar assistência aos utilizadores
CRP e CC desatualizados e profundamente desajustados face ao atual contexto legislativo e às significativas alterações políticas, económicas e sociais ocorridas desde o processo de independência.
SIRP desenvolvido de acordo com o atual CRP e os procedimentos do sistema de registo predial vigente.

8.6.2. Proposta de estratégia de implementação da reforma
Articulação do sistema de uso e aproveitamento de terras com o sistema de registo predial, designadamente quanto à criação e atualização de um sistema único de cadastro a nível nacional.
Forte envolvimento e acompanhamento da reforma ao nível político, com reporte periódico pela DNRN sobre a execução das tarefas e calendarização da entrada em vigor das medidas.
Gestão do projeto e monitorização da reforma pela DNRN.
Envolvimento e participação dos principais stakeholders (bancos, promotores imobiliários e associações empresariais) no desenho e na implementação da reforma, através de reuniões periódicas de uma Comissão de Modernização Administrativa.
Obtenção dos meios de financiamento ou de apoio necessários à melhoria das instalações das conservatórias e cartórios, ao processo de informatização dos livros de registo e acervo documental e ao desenvolvimento aplicativo do SIRP após a revisão do CRP, bem como à criação de condições elétricas e

de rede essenciais ao funcionamento da aplicação SIRP em todosos postos de registo do território Moçambicano.

VIII.7. Implementação de medidas a curto, médio e longo prazo

Implementação de medidas a curto prazo
Conclusão da fase de testes do SIRP para a sua entrada em produção nas conservatórias de registo predial de Maputo e Matola.
Estabilização das condições de rede nas conservatórias de registo predial de Maputo e Matola
Formação intensiva na aplicação SIRP nas conservatórias de registo predial de Maputo e Matola
Formação dos funcionários de registo nas áreas jurídica, tecnológica e comportamental (atendimento ao público.
Disponibilização de formulários de registo e de pedido de certidões de registo.
Definição de controlo de acessos ao datacenter, definição formal da política de backups da informação armazenada no SIRP.
Aquisição de <i>scanners</i> tecnicamente adequados ao processo de informatização
Definição de procedimentos e identificação dos elementos a inserir na aplicação por digitação (identificação dos sujeitos, ativos e passivos, descrições, inscrições e averbamentos em vigor)
Levantamento a nível nacional do número de prédios descritos no registo predial, com indicação do número por conservatória
Elaboração de plano e calendarização do processo de informatização
Processo de informatização dos livros de registo e do acervo documental das conservatórias, por digitalização e digitação pela QUIDGEST ao abrigo do contrato celebrado
Criação e disponibilização do Boletim de Registo de Propriedade
Conclusão do processo de revisão do CRP e da demais legislação conexas, designadamente CC e CN.
Renovação de certidões em papel.
Estudo financeiro sobre novos modelos da tabela emolumentar de registos e notariado.

Revisão de Procedimentos de Registo Predial de Moçambique

Implementação de medidas a médio prazo
Substituição dos livros de registo pelo sistema de fichas por prédio
Adaptação do SIRP ao novo quadro legislativo emergente da reforma
Disponibilização de módulo de contabilidade no SIRP para efetuar reconciliações financeiras e gerar relatórios de controlo
Disponibilização, automática e eletrónica, de certidões de registo predial permanentemente atualizadas.
Obrigatoriedade do registo predial relativamente a atos e factos relativos a prédios urbanos situados nas cidades e vilas organizadas por um plano de urbanização, com terrenos devidamente parcelados, nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais com plano de ordenamento territorial ou os abrangidos pelo Cadastro Nacional.
Eliminação da competência territorial das conservatórias com recurso ao modelo de receção e encaminhamento do pedido para a conservatória onde se encontre descrito o prédio, preferencialmente por via eletrónica, através da previsão de um regime transitório que estabeleça, entre outros aspetos, o momento do lançamento das apresentações no correspondente Livro-Diário de forma a garantir o princípio da prioridade do registo.
Abertura da 1.ª geração de Guichets Únicos de Imóveis para permitir a realização e conclusão das operações imobiliárias e de regularização de património em regime de balcão único.
Disponibilização, automática e eletrónica, de certidões de registo predial permanentemente atualizadas.
Consagração de modelos de documento particular para operações de compra e venda de imóveis com recurso a crédito bancário e, com ou sem hipoteca e atribuição de competência aos conservadores para reconhecerem as assinaturas das partes, lavrando, de seguida, o respetivo ato de registo.
Criação de Sistema de notificações por sms e/ou correio eletrónico, com envio de código de acesso para consultar a fundamentação legal completa dos despachos num portal <i>Web</i> .
Revisão do modelo da Tabela Emolumentar de Registos e Notariado.
Dispensa de entrega de certidões quando a informação estiver em outra base de dados de registos (ex. registo comercial e civil).
Aumento do número de recursos humanos qualificados para gerir o <i>datacenter</i> , servidores, <i>backups</i> , circuitos de comunicações.
Assegurar a passagem do conhecimento e o controle da aplicação para a equipa do INTIC.
Definir a política de recolha e tratamento de dados pessoais e gestão da base de dados pela DNRN, de acordo com a legislação vigente em matéria de proteção de dados pessoais.
Melhorar as condições físicas das conservatórias, através, por exemplo, de protocolo com a Associação Moçambicana de Banco.

Relatório Legal

Implementação de novos procedimentos, formas de organização e distribuição do trabalho nas conservatórias.
Disponibilização de serviço <i>online</i> para a comunicação e exercício do direito de preferência legal na aquisição de imóveis pelo Estado.
Implementação de um número único de identificação de prédio comum ao registo predial e ao cadastro.

Implementação de medidas a longo prazo
Eliminação da competência territorial no modelo de base de dados de registo centralizado, logo que se encontrem reunidas as condições tecnológicas necessárias para o efeito.
Atribuição de competência aos notários para lavrarem atos de registo predial no SIRP logo após a realização das respetivas escrituras
Implementação do modelo de notariado privado em paralelo com o funcionamento de Cartórios Públicos.
Promoção de atos de registo através da Internet por advogados e notários privados.
Registo obrigatório de procurações irrevogáveis com poderes para a transmissão da propriedade ou constituição de hipoteca, com o sistema a comunicar com o SIRP.
Interoperabilidade do SIRP com outros sistemas e bases de dados da administração pública central e autárquica.
Integração da informação registral com a informação cadastral, de modo a conciliar e condensar sistematicamente a realidade jurídica com a física.
Criação de um Sistema de Informação Predial Único.

IX. Referências Bibliográficas

IX.1. Doutrina Moçambicana consultada

- Direitos Reais de Moçambique, Rui Pinto, Almedina, 2012.
- Código Civil e Legislação complementar de Moçambique, Boaventura Gune, Luís Barbosa Rodrigues e Silva Alves, Almedina 2006.
- Coletânea de legislação sobre registo predial, Alexandra de Carvalho e Isabel Muvi, Centro de Formação Jurídica e Judiciária do Ministério da Justiça, 2010.
- Lei de Terras Anotada e Comentada – André Jaime Calengo, CFJJ, Maputo 2005.
- O Direito de Uso e Aproveitamento da Terra – M. da Conceição Faria e Nelson O. J. P, Jeque (Coordenadores), Livraria Universitária da UEM, Maputo 2005.
- Manual de Direito da Terra – Maria da Conceição de Quadros (Coordenadora), CFJJ, Maputo 2004.
- Implicações jurídicas do debate sobre a implementação da legislação de terras – Mestre Eduardo Chiziane – comunicação apresentada na Conferência Comemorativa dos 10 anos da Lei das Terras (17-19 de Outubro de 2007, Maputo).

IX.2. Doutrina estrangeira consultada

- Efeitos substantivos do registo predial na Ordem Jurídica Portuguesa – Prof. Doutor José de Oliveira Ascensão, II Congresso Internacional de Direito Registral, realizado em Madrid de 30 de Setembro a 5 de Outubro de 1974.
- A Reforma do Registo Predial de Julho de 2008 – Prof. Doutor Rui Pinto Duarte, in livro comemorativo do 90º aniversário do Tribunal da Relação de Coimbra.

IX.3. Relatórios, estudos e documentos consultados

- HM Land Registry – Steve Kellway – 2008.
- Relatório WBG 2008 – “Case Study: Ghana” - Cemile Hacibeyoglu.
- Land Administration Reform in Ghana (2008) - Dr. W. Odamé Larbi – Project Director of Ghana Land Administration Project.


Relatório Legal

- Ghana's Land Administration at a crossroads (focus on land in Africa) By Kelsey Jones-Casey and Anna Knox (2011).
- Ministry of Lands and Natural Resources – Land administration project – Phase two – Project Implementation manual – Main document – May 2011.
- Um Panorama dos constrangimentos ao desenvolvimento do setor de financiamento à habitação em Moçambique, 2008, por Charlotte Allen e Vibe Johnsen (Massala Consult).
- Proposta de Estratégia para o Desenvolvimento do Sector Financeiro 2013-2022.
- Quadro legal para o reconhecimento e a obtenção de direitos de terra em áreas rurais em Moçambique, 2012, elaborado por Sal & Caldeira Advogados, Lda. para USAID SPEED.
- O Processo da Licença de Construção em Moçambique, 2012, elaborado pela DAI e Nathan Associates para USAID SPEED.
- Relatório Doing Business 2015.
- Study COMP/2006/D3/003 Conveyancing Services Market sobre o mercado da prestação de serviços associados à compra e venda de imóveis.
- O Guiché do Imóvel e as Novidades do Registo Predial Angolano – apresentação da Dra. Edna Silva (MINJUS) no 4º Fórum da APIMA – Associação dos Profissionais Imobiliários de Angola.

IX.4 Endereços eletrónicos da informação consultada em direito comparado

- www.cuttingredtape.mj.pt
- <http://www.irn.mj.pt>
- <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry>
- <http://www.ghanalap.gov.gh/>
- www.portondinosilha.cv/

ANEXO I
FORMULÁRIOS

Direcção Nacional dos Registos e Notariado		
		
Requisição de Certidão		
Conservatória do Registo Predial de _____		
Apresentante: Nome: _____		
<input type="checkbox"/> Interessado <input type="checkbox"/> Notário <input type="checkbox"/> Outro: _____		
E-mail: _____ @ _____ . _____		
Telefone/Telemóvel: _____		
Residência/sede: _____		
N.º de Identificação: _____		
<input type="checkbox"/> BI <input type="checkbox"/> Passaporte <input type="checkbox"/> Cédula Profissional <input type="checkbox"/> Outro: _____		
Emitido em: ____/____/____ Por: _____ NUIT _____		
(A preencher pelos serviços)		
Req. n.º _____ Ap.(s) n.º: _____ Data: ____/____/20____		
<input type="checkbox"/> Presencial <input type="checkbox"/> Correio <input type="checkbox"/> Entregue no BAU de _____		
Emolumentos: _____		
<input type="checkbox"/> Dinheiro <input type="checkbox"/> Pagamento eletrónico <input type="checkbox"/> Cheque <input type="checkbox"/> Outro: _____		
Assinatura do funcionário: _____		
(a), preencha os campos e indique os documentos)		
Identificação do(s) prédio(s)		
N.º de descrição _____ Bairro _____ cidade ou vila _____		
N.º de descrição _____ Bairro _____ cidade ou vila _____		
N.º de descrição _____ Bairro _____ cidade ou vila _____		
N.º de descrição _____ Bairro _____ cidade ou vila _____		
Pedido:		
<input type="checkbox"/> Teor da(s) descrição(ões) e de todas as inscrições em vigor		
<input type="checkbox"/> Teor da(s) descrição(ões) e de todas as inscrições		
<input type="checkbox"/> Narrativa _____		
Assinatura(s)		

Direcção Nacional dos Registos e Notariado



Requisição de Certidão negativa

Conservatória do Registo Predial de _____

Apresentante: Nome: _____

Interessado Notário Outro: _____

E-mail: _____ @ _____ . _____

Telefone/Telemóvel: _____

Residência/sede: _____

N.º de Identificação: _____

BI Passaporte Cédula Profissional Outro: _____

Emitido em: ____/____/____ Por: _____ NUIT _____

(A preencher pelos serviços)

Req. n.º _____ Ap.(s) n.º: _____ Data: ____/____/20____

Presencial Correio Entregue no BAU de _____

Emolumentos: _____

Dinheiro Pagamento eletrónico Cheque Outro: _____

Assinatura do funcionário: _____

(a), preencha os campos e indique os documentos)

Identificação do prédio

Natureza: _____ Artigo: _____ Bairro _____

cidade/vila _____ Área: _____ Situação: _____

Composição: _____

Norte: _____ Sul: _____

Nascente: _____ Poente: _____

Obs.: _____

Possuidores _____

Ante-Possuidores _____

Assinatura(s) _____

Direcção Nacional dos Registos e Notariado



Requisição de Registo

Conservatória do Registo Predial de _____

N.º Descrição do Prédio _____ Bairro _____ cidade/vila _____

Apresentante: Nome: _____

Interessado Notário Outro: _____

E-mail: _____ @ _____ . _____

Telefone/Telemóvel: _____

Residência/sede: _____

N.º de Identificação: _____

BI Passaporte Cédula Profissional Outro: _____

Emitido em: ____/____/____ Por: _____ NUIT _____

(A preencher pelos serviços)

Req. n.º _____ Ap.(s) n.º: _____ Data: ____/____/20____

Presencial Correo Entregue no BAU de _____

Emolumentos: _____

Dinheiro Pagamento eletrónico Cheque Outro: _____

Assinatura do funcionário: _____

a) Registo de aquisição A favor de _____

b) Registo de hipoteca A favor de _____

c) Cancelamento de hipoteca ou de outros ónus ou encargos

Cancelamento de hipoteca - Indique quais: _____

Outros ónus ou encargos - Indique quais: _____

d) Registo de aquisição provisória por natureza A favor de _____

_____ (Preencher declaração no campo «Declarações Complementares»)

e) Registo de hipoteca provisório por natureza A favor de _____

_____ (Preencher declaração no campo «Declarações Complementares»)

f) Conversão de registos provisórios

Aquisição - Indique quais: _____

Hipotecas) - Indique quais: _____

Outros - Indique quais: _____

g) Penhora Exequente: _____

h) Arresto Requerente: _____

i) Locação financeira A favor de _____

j) Outros registos: _____

Declarações complementares

Declaração - Registo provisório de aquisição: _____

_____ declara(m)

que pretende (m) o registo provisório de aquisição do prédio _____

_____ a favor de: _____

_____ por lhe ter prometido _____ (*indicar causa. Por exemplo vender, doar, permutar*) pelo preço de _____

Declaração - Registo provisório de hipoteca _____

declara(m) que pretende (m) o registo provisório de hipoteca do prédio _____

_____ a favor de: _____

_____ para


garantia de _____ (fundamento – por exemplo empréstimo, abertura de crédito, etc. no montante de capital _____ à taxa de juro anual de _____%, cláusula penal


_____% , despesas extrajudiciais _____


Outras declarações:

Assinatura(s)

ANEXO II
MODELO DE FICHA DE REGISTO

N.º..... Fls.....B..... Município		N.º...../..... Bairro.....
Conservatória do Registo Predial de		
DESCRIÇÕES- INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES		COTAS

N.º..... Fls.....B..... Município		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">N.º...../.....</td> </tr> </table> Bairro.....	N.º...../.....
N.º...../.....			
Conservatória do Registo Predial de			
DESCRİÇÕES- INSCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES		COTAS	
AP 12./13062012 - .DUAT provisório por natureza (cf. alinea do n.º 1 do artigo 179) - Parcela ou talhão com a área de 5.000 m2, sito na AvenidaConfrontações: Norte, Sul, Poente Nascente a favor de Costrol – Sociedade de Construções e Empreitadas, Lda, com sede na, NUIT n.º O Conservador _____ (assinatura)	G- 1		
AV1 -AP 24./20122014 Convertido em definitivo – prédio urbano – Avenida – Edifício de rés-do-chão, 1.º, 2.º, 3.º e 4.º andares, com lados esquerdo e direito – Valor MT , inscrito na matriz sob o n.º O Conservador _____ (assinatura)	G- 1		
AP 41./10052015 Constituição de propriedade horizontal - Fracções e permilagens A - 135, B - 135; C- 95. D- 95, E- 90, F- 90, G- 90, H - 90, I - 90, J – 90 – direitos dos condóminos. As fracções A e B destinam-se a comércio e as restantes a habitação O Conservador _____ (assinatura)	F-1		
AP 5./12052015 – Provisório por natureza (cf. Alinea Do n.º 1 do artigo 179) – Hipoteca voluntária a favor do Banco, com sede na – para garantia de empréstimo – ValorMT - Juro anual %, elevável em caso de mora a% - DespesasMT – Montante máximo e acessórios:MT	C- 1		
AV 2 – AP 01072015 – Convertida em definitivo O Conservador _____ (assinatura)	C- 1		

N.º..... Fls.....B..... Município		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: 0;"> <tr> <td style="padding: 5px;">N.º...../.....</td> </tr> </table> Bairro.....	N.º...../.....
N.º...../.....			
Conservatória do Registo Predial de			
DESCRIÇÕES- INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES		COTAS	
Moradia de rés-do-chão e primeiro andar, com quatro assoalhadas, duas casas de banho, uma cozinha e uma despensa, duas varandas, uma divisão ampla para garagem, com a área de 400 m2 e logradouro com 50 m2 sita na Valor MT , inscrito na matriz sob o n.º O Conservador _____ (assinatura)			
AP 56/12061977 - Estado Moçambicano por força do Decreto-Lei n.º 5/76, de 5 de Fevereiro O Conservador _____ (assinatura)		G- 1	
AP 68/010282 – Arrendamento a favor de, pelo prazo de O Conservador _____ (assinatura)		F- 1	
AP 45/010395 – Aquisição a favor de, casado sob o regime de com Intransmissibilidade a estrangeiros nos termos do Decreto n.º 2/91, de 16 de Janeiro O Conservador _____ (assinatura)		G -2	
AP 14/140684 - Servidão a favor do prédio n.º / . – Encargo: consiste em ser atravessado por canalização de água, com a extensão aproximada de 46 m, na direcção nascente-poente, construído a cerca de 6 m abaixo do solo. O Conservador _____ (assinatura)		F - 2	

