



mozlegal

advising investors

PALESTRA PROFERIDA EM 07 DE JULHO DE 2006

REGISTO PREDIAL EM MOÇAMBIQUE

A palestra tem por objecto falar do Uso e Aproveitamento da Terra e do Registo Predial em Moçambique, fazendo uma breve análise dos elementos essenciais que os compõem.

Antes, porém, é necessário ter uma noção do que seja o direito registral, no âmbito do qual se integra o registo predial.

Podemos defini-lo como *conjunto de normas que regulam os processos e os efeitos decorrentes da publicidade de determinados direitos, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.*

É um direito especial, que visa proteger o tráfico jurídico, legitimar situações, publicitar direitos.

A este propósito importa fundamentalmente que os direitos inscritos sejam conhecidos por todos, já que o acto jurídico em si só é conhecido entre as partes que nele intervieram, mas desconhecido e estranho para todos os que nele não tomaram parte.

O registo predial vem dar publicidade à situação jurídica dos prédios para que terceiros possam ter conhecimento da mesma e respeitem os direitos dos respectivos titulares inscritos.

A necessidade de publicitar direitos sobre imóveis remonta da antiguidade, sobretudo no que respeita aos encargos, aos direitos reais de garantia, dos quais se destaca a hipoteca.

Assim encontramos o registo predial, ainda que rudimentar, na antiga Mesopotânia, no antigo Egipto, na antiga Grécia e na civilização romana, até aos sistemas de registo mais aperfeiçoados dos nossos dias.

Na verdade, depois de constituída entre as partes, a hipoteca não fica materialmente assinalada no prédio hipotecado, de modo a ser vista por todos a olho nu. Contudo, quem quiser negociar tem de saber se o imóvel está livre de encargos e responsabilidades e se o transmitente é o seu legítimo dono e proprietário devidamente inscrito, de modo a contratar com segurança. Não podendo ser vista no próprio prédio a sua situação jurídica, só a podemos encontrar na conservatória do registo predial, em cujos suportes ou livros se encontra toda a história do mesmo.

Rua General Pereira D'Eça 90
C.P. 1839 | Maputo | Moçambique
Tel: + 258 21 496900 | Fax: + 258 21 496802
e-mail: adrian.frey@mozlegal.com

www.mozlegal.com

Hodiernamente existem vários sistemas de registo predial. Cada País adopta um sistema consoante o seu ordenamento jurídico e a sua organização política, económica e social.

Assim os sistemas registrais podem classificar-se quanto aos efeitos do registo e quanto à organização do registo.

Quanto aos efeitos do registo, existem dois grupos: os da **inscrição constitutiva** e os de **inscrição declarativa**.

Nos primeiros, o direito real só existe depois de efectuado o registo. O título ou o contrato criam apenas efeitos obrigacionais. O contrato de compra e venda definitiva neste sistema funciona como contrato – promessa. Não há transferência da propriedade através, por exemplo, da outorga de uma escritura pública de compra e venda. A transferência só se opera através do registo. Sem a inscrição não há transmissão do direito real.

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

São exemplos típicos de países em que vigor o sistema constitutivo a Alemanha, a Áustria, a Suíça, a Austrália e o Brasil. Nestes, a protecção é total no sentido de que o direito pertence ao titular inscrito e quem de boa fé contrata e vem adquirir acreditando no que o registo publica, fazendo inscrever a sua aquisição, não pode ser privado desse direito, mesmo que o direito do transmitente venha a ser posto em causa.

De sistema declarativo são exemplos a França, a Itália, Portugal do qual o nosso País também herdou o sistema. Aqui a protecção é parcial no sentido de que só em determinadas circunstâncias o adquirente que acreditou no registo conserva o seu direito.

Quanto à organização do registo os sistemas dividem-se em *de fôlio real* e *pessoal*.

No primeiro, o registo organiza-se com base na descrição dos prédios, sobre os quais incidem direitos que se inscrevem.

De *fôlio pessoal* são os sistemas em que o registo é organizado com base nos titulares dos direitos, nas pessoas.

Um dos sistemas específicos de registo é o australiano conhecido por **sistema TORRENS** em honra do irlandês **ROBERT TORRENS** que o concebeu.

O ponto mais saliente deste sistema é a existência em duplicado, de um título que contém a definição do prédio, a sua titularidade, os encargos que o oneram e um mapa onde estão rigorosamente definidas as suas extremas. Um dos exemplares é depositado na conservatória, formando com os demais o livro de registo e o outro é entregue ao proprietário. Este título é inatacável e a sua posse, em regra, significa que se é proprietário. Quando há uma transmissão, faz-se um novo título. Neste sistema não existem notários. O registrador é ao mesmo tempo notário. A repartição tem os seus próprios topógrafos que comprovam no local a existência do prédio, as suas características, a sua área, etc.

O sistema espanhol é referido como sistema intermédio. A inscrição não é constitutiva, com excepção da hipoteca, mas por outro lado, para que o direito seja inatacável, a inscrição é sempre necessária.

No nosso sistema que, como se disse foi herdado do sistema português, o registo é apenas declarativo, com excepção do registo da hipoteca que é constitutivo no sentido de que a mesma só existe depois de registada. Quanto à organização do registo, o nosso sistema segue o de fólio real e a transmissão da propriedade opera-se por mero efeito do contrato.

Os factos sujeitos a registo podem ser invocados entre as próprias partes. O registo serve apenas para publicitar esses direitos, tornando-os oponíveis a terceiros, no sentido de que só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.

Em todos os sistemas referidos, com excepção do nosso, a terra, tal como as construções, pode ser propriedade privada, podendo o seu proprietário dispor dela, como e quando quiser, dentro dos limites legais.

A particularidade do nosso sistema é que constitucionalmente a terra nunca pode ser propriedade privada.

O único proprietário é o Estado, que pode conceder o direito do uso e aproveitamento. Legalmente, não existe negócio da terra entre privados. Só as benfeitoras implantadas no solo é que são propriedade privada.

Por isso, no nosso sistema o objecto de registos são as benfeitorias e as construções dos privados. Estão fora do seu âmbito, portanto, a terra e os bens imóveis do domínio público.

Quanto à terra o que se regista é o direito de uso e aproveitamento concedido pelo Estado que, nas transmissões *inter vivos* ou *mortis causa* é automático nos prédios urbanos e é sempre necessária nova autorização tratando-se de prédios rústicos.

A disposição constitucional é materializada pela Lei nº 19/97 de 1 de Outubro, que no seu artigo 3 dispõe como princípio geral que a terra é propriedade do Estado e não pode ser vendida ou, por qualquer outra forma alienada, hipotecada ou penhorada.

Esta lei foi concebida apenas a pensar-se no direito de uso e aproveitamento da terra com o fim de se estabelecerem os termos em que se opera a constituição, exercício, modificação, transmissão e extinção desse direito (*artigo 2*), factos estes que estão sujeitos a registo (*artigo 14*).

No entanto, existe uma questão que pode lançar confusão. Trata-se do Regulamento da Lei de Terras aprovado pelo Decreto 66/98 de 8 de Dezembro.

Como se sabe, na hierarquia das normas jurídicas, o Decreto está hierarquicamente abaixo da Lei, no sentido de que não pode dizer mais do que a respectiva lei estabelece. A função do Regulamento é uma função executiva no sentido de que o Governo tem o poder e direito de definir o processo de aplicação da lei aprovada pela Assembleia da República. Nesta sua função executiva, o governo orienta-se pelo **princípio da legalidade**, segundo o qual, nenhum acto de categoria inferior pode

contrariar a lei, sob pena de ilegalidade, e a **reserva da lei**, que consiste em que nenhum acto de categoria inferior pode ser praticado sem base na lei.

Contudo, o Regulamento questionado, no seu artigo 20, nº2 contraria a própria lei quando acrescenta questões que esta não aborda.

Na verdade, naquele preceito, dentre outras coisas, dispõe que *os titulares do direito de uso e aproveitamento devem solicitar aos Serviços de Cadastro que procedam ao registo:*

- a) *Da compra e venda e oneração de infra – estruturas, construções e benfeitorias existentes em prédios rústicos;*
- b) *Da compra e venda e oneração de prédios urbanos;*
- c) *Dos contratos de cessão de exploração celebrados para a exploração parcial ou total de prédios rústicos ou urbanos.*

Ora o registo predial faz parte do Ministério da Justiça e, como tal, este, ministério é que devia elaborar regulamentos sobre a matéria em causa acerca do negócio jurídico de imóveis prevista pelo Código do Registo Predial, caso isso fosse necessário.

A então DINAGECA (Direcção Nacional de Geografia e Cadastro) pertence ao Ministério da Agricultura e tem o registo num sentido restrito e pratica actos administrativos em que se refere especificamente à ocupação da terra e não, por exemplo, no registo de compra e venda e oneração de prédios rústicos ou urbanos.

Tendo como objectivo do Registo Predial a publicidade e a segurança do comércio jurídico imobiliário, a existência de um registo paralelo de imóveis nos serviços de cadastro e outra na Conservatória do registo predial de nada serviria para garantir essa segurança, porque assim teríamos uma duplicação de registo.

Tenhamos como exemplo o registo de uma hipoteca: a existirem as duas instituições paralelas, teríamos a situação caricata de não se saber se essa hipoteca existe ou não, pois podia-se dar o caso de, por exemplo, na conservatória estar expurgada e continuar activa nos serviços de cadastro.

Factos sujeitos a registo:

Os factos sujeitos a registo predial estão taxativamente estabelecidos na lei, no sentido de que além dos enumerados na lei não há outros factos. São, como sói dizer-se em *numerus clausus*.

No nosso ordenamento jurídico tais factos sujeitos a registo constam da Lei de Terras já referida e seu Regulamento. Seria fastidioso discorrer aqui sobre cada um dos factos sujeitos a registo, pois isso é mais matéria dos direitos reais do que do direito registral. Contudo, vou referir-me apenas àqueles que mais frequentemente aparecem na vida prática, tais como:

1 – A constituição, modificação, transmissão e extinção do direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por autorização de pedido apresentado por pessoas singulares ou colectivas. (*artigo 14, conjugado com o artigo 12, alínea c) da L. T.*)

2 – A constituição, modificação, reconhecimento ou aquisição da propriedade de imóveis e demais direitos com ela conexos.

3 – A mera posse não inferior a 5 anos e reconhecida por sentença transitada em julgada, tomando-a como poder directo sobre as coisas imóveis que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou outro direito real.

Na Lei de Terras fala-se da *ocupação por pessoas singulares nacionais que, de boa fé, estejam a utilizar a terra há pelos dez anos*, como forma de aquisição do DUAT. (Artigo 12 da L. T.)

4 – A hipoteca de imóveis e a sua modificação que, como se sabe, pode ser voluntária, legal ou judicial. A hipoteca é uma garantia real, no sentido de que representa a afectação de bens certos a um fim de garantia. Por isso, o registo da hipoteca é sempre definitivo. Não existe registo provisório da hipoteca, por razões óbvias.

5 – As providências cautelares, como a penhora, o arresto, o arrolamento de imóveis e outras providências não especificadas. O registo tem aqui em vista salvaguardar a prioridade do direito do exequente ou requerente no processo, pois fica protegido face a qualquer ulterior alienação do prédio feita em seu prejuízo.

Daí a importância do registo, pois se se registar prioritariamente a providência, permite-se que o requerente conserve o seu direito, obtendo a chamada eficácia real.

O que aconteceria se o interessado não registasse a providência ou o fizesse posteriormente a qualquer alienação feita pelo requerido? Perderia o direito e de nada serviria a providência porque seriam inopináveis ao terceiro que adquiriu e registou a aquisição com anterioridade.

6 – A promessa de alienação ou oneração de bens e os pactos de preferência com eficácia real quando respeitem a coisas imóveis.

7 – A renúncia a indemnização que tem em vista os 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. Aí não é permitido construir, pois a qualquer altura pode haver a necessidade de o Estado ou a autarquia alargar a estrada. (Alínea g), artigo 8 da L. T.).

Como se sabe, se não houver essa limitação legal, o Estado teria que pagar uma indemnização.

Mas se for autorizado a construir ou melhorar a casa já existente deve renunciar vir a receber a indemnização acrescida, caso o Estado pretenda alargar a estrada e expropriar o prédio.

8 – Registo de acção que, como veremos, é provisório por natureza, pois é um pleito em fase controvertida, ainda por resolver. Este registo é extremamente útil, necessário até, para evitar nova demanda.

Com efeito, se não registar, obtendo ganho da causa, apesar de ter o direito, pode ficar sem o prédio, porque um terceiro se adiantou a registar a sua aquisição.

Mas em princípio são as acções reais, as declarativas (em que se pretende obter o reconhecimento de um direito real) e as condenatórias que devem ser registadas.

Conservatórias do Registo Predial

Dissemos, quando definimos o direito predial, que se tinha em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário ao se efectuar qualquer registo predial.

Para ajudar a implementar essa segurança, no que se refere a registo de imóveis existem as conservatórias do registo predial.

Só o registo nestas repartições tem relevância jurídica para efeitos de publicidade.

O registo nos serviços de cadastro referido no Regulamento da Lei de Terras é restrito.

PRINCÍPIOS REGISTRAIS

1 – Princípio da instância

A regra geral é que o processo de registo deve ser desencadeado a pedido dos interessados através de um requerimento, por pessoa com legitimidade para tanto. Excepcionalmente o conservador pode oficiosamente tomar iniciativa do registo mas só em casos previstos na lei.

2 – Princípio da legalidade

Nós sabemos que as conservatórias são dirigidas por um conservador. É a ele que incumbe o exame e apreciação dos pedidos e os documentos que os instruem. Através do princípio da legalidade o conservador exerce a função jurisdicional. Nesta sua função, o conservador é um verdadeiro juiz, gozando da prerrogativa da independência, no sentido de que ele só obedece à lei e à sua consciência. Por isso, os seus actos são jurídicos e não administrativos.

A viabilidade do pedido de registo terá, em primeiro lugar, de ser apreciada em função do que a própria lei estabelece. É necessário que o conservador verifique se o pedido é procedente, se existe ou não alguma disposição impeditiva para que o registo venha a ser lavrada nos termos em que foi solicitado.

A atenção do conservador deve dirigir-se principalmente em três direcções: na verificação da identidade do prédio, para se certificar que é o mesmo que consta da descrição e não outro; na legitimidade dos interessados, se são os próprios ou seus mandatários com poderes especiais para o acto e na verdade formal e substancial dos documentos apresentados.

Esse exame leva o conservador a adoptar uma destas três atitudes: admite o acto a registo definitivo, admite-o só provisoriamente, ou recusa-lhe a entrada.

Por isso é indispensável que o conservador esteja sempre actualizado e possua a devida preparação jurídica, especializada mesmo, em matéria cível, mormente nos direitos reais, no direito das obrigações, dos contratos e das sucessões, além de outros.

3 – Princípio da prioridade

Significa que o direito que em primeiro lugar for registado prevalece sobre outros que posteriormente o vieram a ser relativamente aos mesmos bens.

O registo permite que o facto primeiramente registado se anteponha ou sobreponha ao registável ou ao que tenha sido registado com posterioridade, independentemente das datas dos actos e, por conseguinte, ainda que importe transmissão ou oneração *a non domino*.

4 – Princípio da legitimação

O registo definitivo faz presumir que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.

É uma presunção elidível, *tantum juris*. Qualquer interessado pode impugnar a veracidade do facto registado, mas terá simultaneamente que pedir o cancelamento do registo. Caso contrário, haveria, por um lado, uma sentença a declarar a nulidade de certo facto e, por outro, um registo a fazer presumir *erga omnes*, a veracidade e validade desse mesmo facto, o que seria uma contradição.

5 – Princípio da eficácia

O registo tem valor declarativo, como já se disse e é só constitutivo em relação à hipoteca.

6 – Princípio da fé pública registral

Visa proteger o terceiro subadquirente que contrata de boa fé, onerosamente, confiando no que o registo publica, e que inscreva a sua aquisição antes do registo da acção de nulidade ou anulação ou do acordo sobre a invalidade, se tiverem decorrido três anos sobre a conclusão do negócio. (*Artigo 291º do Cód. Civ.*)

7 – Princípio da publicidade

Pode ser *publicidade material* e *publicidade formal*.

Pela primeira, o registo publicita a existência de direitos fazendo presumir a sua exactidão

Pela segunda, os interessados podem consultar os livros da conservatória, dentro de determinadas limitações, para se informarem sobre a situação jurídica de determinado prédio.

8 – Princípio do trato sucessivo, o direito do adquirente deve apoiar-se no do transmitente e o encargo só pode ser constituído por, ou contra, o respectivo titular.

ACTOS DE REGISTO EM ESPECIAL

1 – Apresentação

Diz a lei que nenhum acto de registo pode ser lavrado, sem que se mostre efectuada a respectiva apresentação no Livro-diário. É neste livro que se lava a nota de apresentação de todos os requerimentos ou títulos para registo logo que sejam entregues e segundo a ordem por que forem recebidos.

Este acto é muito importante porque é através da ordem da nota de apresentação que os registos são lavrados. A data e a ordem das apresentações determinam a data e a ordem dos registos e o regime de prioridades.

Componentes do registo

O registo compõe-se da descrição do prédio a que respeita, da inscrição dos direitos ou encargos que recaem sobre esse prédio e dos respectivos averbamentos.

2 – Descrição

A descrição visa identificar o prédio nos aspectos físico, económico e fiscal. Isto caracteriza os sistemas de base ou fólio real. É sempre sobre o prédio – *que se descreve* – que incidem os direitos – *que se inscrevem*. O registo baseia-se no prédio e não nos sujeitos, titulares de direitos. A cada prédio deve corresponder uma e uma só descrição.

O prédio descrito não se extingue, por isso, não há lugar ao cancelamento das descrições. Contudo a descrição pode ser completada, rectificada, restringida, ampliada ou inutilizada, em virtude de circunstâncias supervenientes. E tudo isto é levado à descrição através de averbamentos.

Dá-se a ampliação do prédio através da **anexação**, quando se juntam duas ou mais parcelas para formar um único prédio. Para tal, basta declarar por averbamento à descrição de cada um, que ficam entre si anexados, se estiverem previamente descritos.

Nos prédios em regime de **propriedade horizontal**, cada fracção constitui uma unidade económica e jurídica autónoma, com obrigações quanto às partes comuns.

Propriedade horizontal é um só edifício, composto por várias fracções ou elementos autónomos ou independentes, com diversidade de pertenças ou titularidades e comunhão nas partes do edifício que se destinam ao uso comum.

Os condóminos são proprietários normais das respectivas fracções. Os vários condóminos têm um direito singular sobre as respectivas fracções e são comproprietários das partes comuns do edifício.

Edifício não significa construções. O edifício pode compor-se de várias construções.

Na propriedade horizontal descreve-se ou averba-se todo o edifício; e referem-se todas e cada uma das fracções autónomas, individualizadas por letra maiúscula, com referência ao andar ou outra circunstância distintiva e indicação de valores.

Operação contrária é a **desanexação**. Significa que o prédio é dividido, por forma a que dele se destaca uma parte para formar um novo prédio que vai ter descrição própria. A descrição fica restringida.

Nestes casos, declara-se na descrição primitiva do prédio-mãe que é desanexada a parcela que vai ser descrita sob o número sequencial que lhe corresponde. Essa declaração faz-se por averbamento.

3- A Inscrição

A inscrição é a figura registral que visa especialmente destinada aos direitos registáveis. As inscrições visam a definir a situação jurídica dos prédios descritos. Não há inscrições sem descrição.

As inscrições podem ser definitivas ou provisórias e estas por natureza ou por dúvidas.

Provisórias por natureza são as inscrições relativas ao pedido formulado nas acções ou as de transmissão contratual, antes de titulado o contrato, que traduzem situações regularmente formadas e que têm carácter prévio e cautelar.

RECUSAS E RECURSOS

Como se disse, depois da qualificação do pedido, o conservador pode recusar o registo ou aceitá-lo provisoriamente por natureza ou por dúvidas, contrariando o registo definitivo solicitado pelo requerente.

Se o interessado não se conformar com a decisão do conservador, pode fazer uma reclamação hierárquica ao Director Nacional dos Registos e do Notariado ou recorrer ao tribunal judicial da área da conservatória.

Para isso, o interessado deve fazer o pedido que dará entrada na conservatória. Se o conservador aceitar as razões do requerente, pode retratar-se e satisfazer o pedido, efectuando o registo recusado ou provisoriamente aceite. Caso contrário, dará o seu parecer e enviará o expediente para decisão do director nacional ou decisão judicial conforme os casos.

Bibliografia consultada:

Noções de Direito Registral – J.A. Mouteira Guerreiro;
Código do Registo Predial Anotado – Alberto Caetano Nunes;
Lei de Terras e seu Regulamento