

UNIVERSIDADE POLITÉCNICA
A POLITÉCNICA

Escola Superior de Gestão, Ciências e Tecnologias



Patrícia Diana Milaso

Fins da Publicidade Registral do Direito Moçambicano
Caso Específico da Conservatória do Registo Predial de Maputo

Maputo, Junho de 2009

Patrícia Diana Milaso

Fins da Publicidade Registral do Direito Moçambicano
Caso Específico da Conservatória do Registo Predial de Maputo

Trabalho apresentado para a obtenção
do grau de licenciatura no curso de
Ciências jurídicas, na Universidade
Politécnica – A Politécnica.

Tutor: Mestre Ernesto Cuambe

Maputo, Junho de 2009

Dedicatória

Em primeiro lugar agradecer a Deus, por que sem ele eu acredito que não teria conseguido chegar até aqui, apesar de todas dificuldades que enfrentei durante o curso.

A minha Avó, Nely Machava por ter sempre me encorajado a nunca desistir e lutar sempre para conseguir meus objectivos através dos estudos.

A minha querida e maravilhosa mãe, Abida Idrisse Juma, que teve sempre presente em minha vida, me apoiado sempre e sempre, dando toda força necessária quando eu achava que não iria conseguir, sem me esquecer do meu padrasto Renato Daneluzzo, que sempre esteve ao lado dela.

Aos meus irmãos Amiro Michael Wenceslaus Milaso e o Jorda Daneluzzo, pela atenção e carinho.

E ainda quero dedicar o meu trabalho a alguém especial que embora tenha chegado quase no final contribuiu de igual modo dando-me muito apoio moral, Leonel Anísio Moisés Siteo.

À toda minha família, pelo carinho e apoio moral que proporcionaram ao longo da minha educação.

Agradecimentos

Em primeiro lugar agradecer ao Dr. Fidel Valia, por que desde o inicio me apoiou e que conduziu-me na elaboração do presente trabalho.

E também agradecer ao Mestre Ernesto Cuambe, por ter aceitado ser meu tutor.

ÍNDICE

Dedicatória	2
Agradecimentos	3
ÍNDICE	4
Projecto do Trabalho de Fim de Curso	6
1. Objectivo Geral	7
2. Objectivo Especifico	8
Hipótese	9
Metodologia	9
Revisão Bibliográfica.....	9
Método Histórico	10
Instrumentos de Pesquisas de Dados	10
Justificativa	10
Capítulo I	
Introdução	12
Noção de Registo	12
Espécies de Registo.....	13
Importância do Registo Predial.....	15
Capítulo II	
O Registo Predial	17
Noção	17
Princípios Informadores do Registo Predial	18
Efeitos do Registo	23
O Registo Predial e o Direito Comparado	26
Sistemas Registrais	27
Objecto do Registo Predial	32
Capítulo IV	
Publicidade Registral.....	33
Fins da Publicidade Registral	35
Formas da Publicidade Registral.....	38
Requisitos de Protecção Registral	38
Efeitos da Protecção Registral.....	39
Capítulo V	
Processo de Registo	40

Actos de Registo em Geral	41
Descrição Predial	43
Necessidade de se informatizar o registo	45
Responsabilidade Civil dos Conservadores e dos funcionários do Registo Predial	46
Conclusões	47
Recomendações.....	48
Bibliografia	49
Webgrafia.....	50

Projecto do Trabalho de Fim de Curso.

Título: Fins da Publicidade Registral do Direito Moçambicano

Caso Específico da Conservatória do Registo Predial de Maputo

I. Contexto

Com o presente tema “Fins da Publicidade Registral do Direito Moçambicano

Caso Específico da Conservatória do Registo Predial de Maputo” pretendemos contribuir

para um melhor conhecimento sobre um dos princípios do registo predial que é o princípio da publicidade, previsto no artigo 261º do Código do Registo Predial e bem como um melhor conhecimento do próprio registo predial, que tem como um dos fins: a publicidade dos actos, das situações jurídicas dos prédios.

Pelo facto do presente tema levantar questões de grande relevância, para o conhecimento geral da sociedade e em especial dos juristas, queremos com este trabalho de investigação, dar a nossa contribuição no estudo dos fins da publicidade do registo bem como propor eventuais soluções.

Guerreiro¹, citado por Tânia Maria (2007) O Registo Predial apresenta-se desde muito cedo como uma necessidade das sociedades organizadas, sendo que encontramos no Egipto, na Grécia Antiga e na civilização romana resquícios de tentativa de organizar as transmissões, permitir as cobranças de impostos sobre as mesmas e mesmo proibir a proliferação de dupla venda e das fraudes. O que desmistifica a ideia, já caída em desuso de que o Direito Registral é mero acessório, que carece de autonomia e funciona como simples instrumento ao Direito Subjectivo, aos Direitos reais no caso específico do Direito Registral.

O Registo Predial destina-se essencialmente a dar publicidade a situação jurídica dos prédios, em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário; por outras palavras é através da informação por este disponibilizada que se poderá saber qual é a composição de determinado prédio, a quem pertence e que

¹ Guerreiro, J.A Mouteira Noções de Direito Registral

tipo de encargos sobre ele incidem, ou seja, o registo fornece as mutações jurídicas que a propriedade sofre, através dele podemos ver os *status* jurídico dos imóveis (casas, prédios, terrenos rurais, e.t.c.).

II. *Problema*

Ao longo de vários anos de aplicação da nossa legislação registral, com particular enfoque para o Código de Registo Predial que data de 28 de Março de 1967 constata-se que o volume de trabalho aliado a evolução do comércio jurídico de imóveis, tem suscitado questões de índole prática e legal.

Com efeito, tem se verificado muitas vezes que as certidões, resultado do registo dos actos não espelham a realidade, ou seja, são certidões emitidas erradamente, o que acontece na maioria dos casos por excesso de trabalho e ainda devido ao facto do trabalho ser realizado manualmente. Resulta daí a questão de saber-se se estará a seguir com rigor desejado o fim a que se destina o registo predial.

III. *Objectivos*

1. Objectivo Geral:

Contribuir para melhoria da prestação e procedimentos do Registo Predial e consciencializar o Estado sobre a necessidade de se criar mecanismos legais e tecnológicos eficazes de aplicação do mesmo e dos seus fins.

2. Objectivo Especifico:

1º Analisar o objecto do registo predial tendo em consideração os seus fins;

2º Analisar o carácter público dos fins da publicidade demonstrando até que medida a falta de prática de um acto registral que visa dar publicidade pode ser prejudicial tanto para o particular, bem como para os fins da própria publicidade.

3º Demonstrar a falta de actualidade dos meios, na prática dos actos registrais, no Registo Predial tendo o fim do registo.

IV. Hipótese

Considerando o problema atrás citado, o que pode estar a acontecer é que o cidadão não tem informação real da situação jurídica do prédio, isto deve-se:

- ❖ Carência de funcionários especializados, com a função de apreciar a pertinência dos pedidos que são formulados perante o registo, bem como a capacidade de gerir o sistema legalmente instituído, a responsabilidade, atenção e as cautelas inerentes a tais decisões, assim os fins a que se destina o registo predial mostram-se ineficazes e desarticulados;

Como consequência não se cria uma segurança jurídica no comércio de imóveis, isto deve-se:

- ❖ Inexistência de um sistema registral moderno e completo.
- ❖ A existência de diversos graus de exigibilidade e de carência.
- ❖ A existência de um número elevado de imóveis, que por diversas formas podem ser constantemente transaccionados e sobre eles constituírem-se novos e complexos direitos, torna-se necessário desenvolver mecanismos vocacionados para garantir tais transacções.

V. Metodologia

Como forma de atingirmos os objectivos a que nos propomos, fizemos uso da legislação aplicável no nosso ordenamento jurídico, bem como da doutrina, como meio de melhor esclarecer os pontos que no presente trabalho iremos desenvolver.

Com o presente trabalho, procuramos demonstrar de forma clara e rigorosa, a necessidade de possuímos um mecanismo ágil, seguro e confiável, relativamente às situações jurídicas dos bens, assim como uma publicidade registral eficaz, que venha, a satisfazer as necessidades dos cidadãos de uma forma eficiente, e a melhor forma que se pode conseguir chegar a este fim é informatizado o mesmo.

Deste modo, iremos analisar os fins da publicidade registral no direito moçambicano: no caso específico da conservatória do registo predial de Maputo, observando à doutrina, as regras vigentes no código do registo predial, bem como a legislação complementar.

Estrutura

Parte I – na I parte do trabalho, para uma melhor compreensão começamos por falar da noção dos registos em geral, pois o tema diz respeito aos fins dos registos, assim sendo mostraremos as espécies de registo e, em particular do registo predial; e a sua importância.

Parte II, debruçar-nos-emos sobre o registo predial, dando a sua noção; os princípios que informam o registo; falaremos do registo predial e o direito comparado, bem como o seu objecto.

Na IIIª parte falaremos dos fins da publicidade, dando o seu enquadramento legal, sua classificação.

Na IV parte falaremos dos processos de registo bem como dos actos de registo em geral, e os vícios que o registo pode apresentar; e por último apresentaremos as nossas conclusões, acompanhadas das recomendações ou propostas, de acordo com os problemas que o tema levanta.

Revisão Bibliográfica

Tratando-se de um trabalho científico, é imperioso que se recorra a obras científicas que nos proporcionem ideias sólidas relacionadas com o tema em questão. No que diz respeito a legislação é pertinente a consulta dos códigos, para que os argumentos sejam fundamentados com base na lei.

Iremos analisar, interpretar, bem como tecer críticas em relação aos vários instrumentos legais que nos irão servir de base.

Os conceitos que iremos usar serão, extraídos no direito Predial, sem prejuízo do direito registral em que irei extrair igualmente alguns conceitos.

Os instrumentos legais que irão nos servir de base são os seguintes:

- O dicionário jurídico de Ana Prata.
- Direito Notarial e Direito registral de Pedro Nunes Rodrigues.
- O Código do Registo Predial

Método Histórico Comparativo

Onde iremos recorrer ao direito comparado, para melhor compreensão de determinadas vicissitudes do instituto, no âmbito do nosso direito interno.

Instrumentos de Pesquisas de Dados

Teremos como material base os livros, legislação bem como sites electrónicos.

- ❖ Com a leitura das obras e da legislação consultadas pretendemos obter dados, que ajudem a analisar de uma forma cuidadosa a informação que for a obter, analisando a posição dos diversos autores com relação ao tema, bem como abordar tais posições, fazendo um enquadramento legal da posição mais conveniente e que é acolhida pelo nosso legislador.
- ❖ Analisar os instrumentos jurídicos sobre o tema.
- ❖ Analisar ainda os manuais de direito substantivo sobre o tema.
- ❖ Entrevistas

VI. *Justificativa*

- ❖ O PARPAII preconiza, que até 2007 os registos (predial, automóvel, comercial e civil) deviam estar informatizados, porém tal facto não está a verificar-se uma vez que apenas o registo de entidades legais é que se encontra a funcionar em pleno, faltando a parte da introdução dos dados históricos (arquivos).
- ❖ O estudo deste tema interessa-nos por, trata-se do nosso ponto de vista, de um tema actual, que poderá de certo modo contribuir para uma modernização do registo predial.
- ❖ O sistema do Regime Predial está desactualizado e não responde a dinâmica do comércio jurídico de imóveis.
- ❖ A política do Estado moçambicano actual no âmbito da reforma do sector público é usar tecnologias de informação e comunicação, não só para acompanhar o desenvolvimento global, mas também para simplificar os procedimentos administrativos.

Fins da Publicidade Registral do Direito Moçambicano

Caso Específico da Conservatória do Registo Predial de
Maputo

Capítulo I

Introdução

Noção de Registo

O registo é designado como sendo uma “menção em suporte próprio, existente em repartição legalmente competente e sob a responsabilidade de funcionário especializado, dos factos jurídicos de que se quer guardar lembrança com força probatória e a cuja existência se pretende, em regra, dar publicidade por forma, a que qualquer pessoa possa conhecer a situação jurídica decorrente desses factos²”.

O registo é também a designação dada a repartição em que os registos são efectuados, bem como à própria instituição jurídica registal, ou seja, ao normativo que ordena os procedimentos dos registos públicos.

Ao normativo que ordena os procedimentos dos registos públicos, define o seu valor, objecto e efeitos, e determina os aspectos organizativos e processuais da actividade administrativa registal.

O direito registal assume duas formas ou podem ser:

Direito Registal Material – compreende o normativo que ordena os procedimentos dos registos públicos e define o seu objecto, valor e efeito.

Direito Registal Formal – o normativo que define os aspectos organizativos e processuais ligados à actividade administrativa do registo.

É preciso todavia não confundir o que poderíamos chamar de registos de segurança jurídica com registos administrativos que também são destinados a informação do público, como é, por exemplo, o caso do registo de eleitores.

² Lopes J. De Seabra, Direito dos Registos e do Notariado, 2.^a Edição, Editor Almedina; Coimbra, 2003, pág. 12.

Os registos de segurança caracterizam-se por satisfazerem aos seguintes requisitos:

- ❖ Controlo da legalidade e da verdade dos factos jurídicos objecto do registo;
- ❖ Controlo da conexão entre registos sucessivos, como forma de assegurar a exactidão das situações jurídicas decorrentes dos factos registados;
- ❖ Controlo por oficial público a quem o Estado confere fé pública relativamente aos assentos por si exarados;
- ❖ Oponibilidade frente a terceiros, no sentido de que a situação jurídica decorrente do registo existe e afecta terceiros;
- ❖ Publicidade do registo ,isto é, a possibilidade de qualquer interessado pode ter conhecimento do seu conteúdo.

Espécies de Registo

São estas as espécies:

- ❖ Registo Civil
- ❖ Registo Predial;
- ❖ Registo Comercial;
- ❖ Registo de Bens móveis;

Registo Civil

Guarda constância dos factos que constituem o estado civil das pessoas singulares: o estado civil é constituído pelo conjunto de qualidades jurídicas que o Código do registo Civil sujeita a registo.

O objecto do registo civil é pois dar publicidade à situação jurídica de pessoas singulares através do registo dos factos que integram o seu estado civil.

Registo Comercial

Visa publicitar a situação dos comerciantes, sociedades comerciais e demais entidades a ele sujeitas, com vista à segurança do comércio jurídico.

Trata-se de uma **publicidade registral**, visto que não se limita a tornar público, ou seja, a dar notícia do facto registado, mas ainda indissolúvelmente lhe acrescenta a produção dos efeitos legalmente previstos. E são esses efeitos jurídicos que verdadeiramente caracterizam a publicidade registral. **O registo**

comercial é, pois, o meio legal e técnico através do qual o Estado prossegue o fim específico de dar publicidade registral à situação jurídica das pessoas singulares ou colectivas ligadas à vida mercantil.

Registo Predial

O registo predial destina-se essencialmente, de harmonia com o art. 1.º do Código do Registo Predial, dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Trata-se de uma publicidade jurídica no sentido de que garante a verdade e a legalidade da situação jurídica que dá a conhecer.

O registo predial é um registo de factos relativos a direitos e a ónus que incidem sobre prédios – cuja identificação constitui igualmente objecto do registo – e de que decorre a situação jurídica desses mesmos prédios.

Registo de Bens Móveis

Os bens móveis sujeitos a registo, nos termos previstos no Código de Bens Móveis, são os automóveis, os navios e as aeronaves.

Com efeito, o Decreto-Lei n.º 277/95, de 25 de Outubro, aprovou o Código de Registos de Bens Móveis que visava, como se escreveu no preâmbulo, alterar a situação de tratamento não suficientemente integrado nem coerente dos sistemas de registo dos bens móveis, “actualizando conceitos, uniformizando procedimentos e dando um novo suporte

Legal a toda esta matéria, de modo a permitir ajustá-la à própria realidade da vida actual.”

Registo de Automóveis

Em vez de registo de automóveis, com maior rigor se diria registo da propriedade automóvel, uma vez que o registo não identifica os automóveis, mas sim os seus proprietários: de facto, de harmonia com o seu actual normativo, o registo de automóvel tem essencialmente por fim individualizar os respectivos proprietários e, em geral, dar publicidade aos direitos inerentes aos veículos automóveis.

Registo de Navios

Se o registo de automóveis se encontra desajustado das realidades actuais, muito mais afastado dessa mesma realidade se encontra o registo de navios. Integrado em 1959 na disciplina do registo comercial, aí se mantém sem ter sequer beneficiado de qualquer das actualizações de que as outras espécies de registo foram objecto.

O registo de navios está por isso não só desactualizado – nem sequer abrange os iates e demais embarcações de recreio que certamente seriam raras em 1959 – como também o sistema que o enforma é de muito pobre elaboração, sem coerência com o actual sistema registal.

Importância do Registo Predial

- ❖ O registo predial é a instituição jurídica de grande importância pois é onde podemos encontrar alguns imóveis descritos, bem como os direitos sobre estes inscritos, pois este garante nos, no que respeita a terceiros quem é o proprietário de acordo com a lei, bem como nos garante que tal informação presume-se exacta, pelo menos uma presunção *iuris tantum*.
- ❖ É ainda o registo de extrema importância no que toca a questão a situação do prédio, isto é, os ónus ou encargos que eventualmente tenham recaído sobre o prédio em causa, pois o registo não diz apenas quem é o proprietário, mas também exterioriza, publicita os encargos ou direitos reais sobre o prédio, uma vez que tais encargos não são visíveis, a única forma de exterioriza-los perante terceiros, bem como os direitos e limitações é através do registo predial. E esta publicidade é importante pois deixa os promitentes compradores atentos as possíveis compras caso o imóvel tenha encargos sobre ele.
- ❖ Dá o registo predial a possibilidade nos casos de dupla venda, se fazer constar do registo a sua própria titularidade, deste modo evitará que se produza uma dupla venda ou constituição de encargos por parte do anterior proprietário. Sendo assim se o comprador inscrever o seu direito primeiramente, não ficará afectado pelas futuras vendas que anterior proprietário vier a efectuar, pois estas não são oponíveis ao adquirente que primeiramente inscreveu o seu direito no registo.
- ❖ É ainda de grande importância o registo predial para os casos de empréstimos bancários, onde a propriedade é tida como garantia de pagamento, e caso não se pague a quantia pedida, o Banco tem a

possibilidade de executar o devedor. É aqui onde entra o registo predial uma vez que a hipoteca deve ser registada e esse registo é efectuado na conservatória do registo predial.

- ❖ Nos casos de penhora registada na conservatória do registo predial, é de extrema importância a publicidade proporcionada pelo registo na medida em que, os credores nesta situação já vão saber que bens nomear, o que seria um pouco difícil se esta penhora não estivesse registada, ou se tivesse numa situação de clandestinidade.

Capítulo II

O Registo Predial

Noção

O registo predial caracteriza-se pelo seu fim essencial de dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

A segurança baseada na publicidade registal decorre directamente dos efeitos atribuídos por lei ao registo: o registo constitui presunção de que o direito a que o facto registado se refere, existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que define (art. 7).

A publicidade registal não é, pois, uma simples publicidade – notícia.

Os factos apenas são admitidos ao registo se o conservador verificar, mediante despacho de qualificação do respectivo pedido, e por aplicação do princípio da legalidade, que estão devidamente documentados e não há desconformidade deles com a situação tabular definida de nos registos anteriormente efectuados. Trata-se de uma legalidade substancial consagrada no art. 261.º, sede do princípio da legalidade do registo predial, o qual o conservador deve apurar na qualificação, em especial a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos nele contidos.

A verificação da identidade do prédio destina-se a garantir que o prédio identificado nos títulos é o mesmo que consta da descrição. A verificação da legitimidade dos interessados visa determinar que os sujeitos do registo são os titulares dos direitos em causa sobre o prédio. A verificação da legalidade formal tem como objectivo garantir que apenas são registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem.

O registo predial destina-se a dar validade ao que dele consta. Daí decorre que, ao contrário do que se verifica com outras instituições oficiais, no registo predial nada é secreto. Qualquer pessoa pode obter informações acerca da situação jurídica de determinado prédio descrito na competente conservatória, pedir certidões dos actos de registo e dos documentos arquivados, obter informações verbais ou escritas

sobre o conteúdo desses actos e documentos e pedir fotocópias não certificadas, com o valor de informação dos registos e despachos e de quaisquer documentos.

Princípios Informadores do Registo Predial

Os princípios informadores do registo predial são os princípios que enformam o ordenamento jurídico da instituição “registo predial”, isto é, são os princípios de que são consequência a disposição legal reguladora desta espécie de registo e que ajudam a compreendê-las e interpreta-las.

São princípios informadores do registo predial o princípio da instância, o princípio da tipicidade, o princípio da presunção da verdade registal, o princípio da publicidade, o princípio da especialidade, o princípio da legalidade, o princípio da prioridade, o princípio da legitimação de direitos e o princípio do trato sucessivo.

❖ Princípio da Publicidade

No que toca ao princípio da publicidade que se encontra previsto no C.R.P, art 261º/1 “ o registo predial é público; qualquer pessoa pode não só obter certidões dos actos de registo e informações, verbais ou escritas, sobre o seu conteúdo, como consultar, na conservatória, os livros de registo”, a lei permite através deste princípio, que qualquer pessoa possa consultar os livros, o problema surge justamente com relação a este aspecto , o que tem se verificado, é que muita das vezes as pessoas abusam desse direito que a lei lhes proporciona, isto é, uma vez em contacto com os livros, muitos tem feito um mau uso destes destruindo os mesmos, devido a falta de fiscalização dos próprios funcionários que tem porém obrigação de acompanhar quem tiver interessado na consulta dos livros, o que não tem acontecido, pois, estes se encontram em número reduzido, não podendo acompanhar a cada indivíduo que esteja interessado na consulta destes.

Significa que qualquer pessoa tem o direito de pedir informações sobre a titularidade dos direitos inscritos no registo e sobre o conteúdo dos registos. É o corolário da própria finalidade do registo: oferecer publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

O registo predial é um registo de base real, isto é, assenta na realidade prédio; regista factos jurídicos respeitantes ao prédio e de que decorrem situações jurídicas, como seja por exemplo a qualidade de proprietário.

Se fosse um registo de base pessoal, como acontece noutros países, centrar-se-ia nos titulares dos direitos.

A publicidade do registo respeita pois aos factos aos factos registados de que decorre a titularidade dos direitos correspondentes.

Responde assim a questão sobre quais são os factos registados de quem são os titulares dos direitos correspondentes, questões como será, por exemplo, a de saber quem é o proprietário de determinado prédio e que encargos recaem eventualmente sobre ele.

❖ **Princípio da Tipicidade**

Também conhecido por princípio do *numerus clausus*, analisa-se em que só podem ser levados ao registo os factos que a lei indica como a ele sujeitos e, conseqüentemente, nenhuns outros.

Tal como referimos a propósito do registo comercial, a consagração, no nosso ordenamento jurídico-registal, do princípio da tipicidade não é unanimemente aceite pela doutrina, particularmente com o argumento de que o Código não indica factos concretos em algumas das alíneas dos artigos referentes a este princípio.

A essência do princípio está em que não reside na disponibilidade do conservador ou dos interessados fazer registar factos jurídicos que estes entendam dever ficar inscritos nas tábuas.

❖ **Princípio da Instância**

No princípio da instância a regra geral é que, o registo se efectua a pedido dos interessados e não por iniciativa de qualquer outra entidade, e feito através de um requerimento. Salvo em casos excepcionais previsto na lei, o conservador não actua por sua própria iniciativa, estando a sua intervenção sujeita à actuação dos interessados.

❖ **Princípio da Presunção da verdade registal.**

Também conhecido como o princípio de exactidão do registo, e ainda chamado da fé pública registal, significa que o que consta do registo é juridicamente existente e conseqüentemente quem aparece no registo como titular de um direito real sobre um bem imóvel é o seu verdadeiro titular e pode portanto dispor desse direito.

Nos registos declarativos, trata-se de uma presunção *iuris tantum*, uma vez que pode ser destruída por prova em contrário. Como preceitua o art. 350.º do Código Civil, quem tem a seu favor a presunção legal escusa de provar o facto que a ela conduz: o efeito da presunção é portanto de inverter o ónus da prova.

❖ **Princípio da Especialidade**

Corresponde a necessidade de tanto o prédio como os direitos que sobre ele possam existir, sejam definidos no registo por forma clara e específica, de maneira a afastar quaisquer dúvidas, quer sobre a sua identificação precisa, quer sobre a sua extensão.

A necessidade de certeza jurídica reclama assim que os prédios sejam descritos com o número suficiente de elementos individualizadores, por forma a permitir identificá-los sem margem para dúvidas, e que os direitos que sobre ele incidem, bem como o próprio negócio jurídico subjacente, sejam caracterizados de maneira a que se não suscitem dúvidas sobre a sua verdadeira natureza e alcance.

❖ **Princípio da Legalidade**

De harmonia com o princípio da legalidade, também chamado da qualificação, compete ao conservador (uma vez que é este que dirige a conservatória) apreciar a viabilidade do pedido do registo, em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interesses, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos.

O conservador deve pois:

- ❖ Verificar a procedência do pedido e, designadamente se trata de facto ou acção sujeitos a registo;

- ❖ Assegurar-se da inexistência de disposição legal que impeça o registo nos termos solicitados;
- ❖ Examinar os documentos apresentados, por forma à confirmar a validade formal e substancial dos títulos;
- ❖ Verificar a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados e os registo já existentes, por formas a garantir correspondência entre a nova situação jurídica apresentada e a realidade tabular.

Esse exame leva o conservador a adoptar uma destas três posições: 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.

É nesta tarefa delicada e de grande responsabilidade, designada por qualificação, que toma corpo a função mais nobre da actividade jurídica do conservador.

❖ **Princípio da Prioridade**

Reflecte o aforismo latino *prior tempore, potior iure*, isto é, primeiro no tempo, melhor direito. Sendo possível a concorrência de direitos similares, pertencentes a titulares diferentes, sobre o mesmo prédio, é necessário definir entre eles uma ordem de prioridade. Não é admissível que sobre o mesmo prédio possam coexistir direitos da mesma natureza e extensão pertencentes a pessoas diferentes: daí o ter de fixar-se um meio jurídico de solucionar conflitos entre esses.

É por isso necessário definir um critério que permita estabelecer sem margem para dúvidas qual o direito que deve ter a prevalência; critério de exclusão, no caso de um direito poder ser satisfeito depois do outro.

O critério legalmente estabelecido foi o da prevalência do primeiramente inscrito no registo, independentemente da antiguidade do título.

Segundo este princípio, o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo número de

ordem das apresentações correspondentes. Exceptuam-se as inscrições hipotecárias da mesma data, que concorrem entre si na proporção dos respectivos créditos.

O registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório. Aplicando-se ainda o princípio da prioridade, no caso de recusa, o registo feito na sequência de recurso julgado precedente conserva a prioridade correspondente à apresentação do acto recusado.

❖ **Princípio da Legitimação de Direitos**

Significa que só pode exercer direitos quem estiver legitimado para o fazer, ou, por outras palavras, só tem legitimidades para exercer direitos sobre imóveis quem estiver munido de título suficiente para prova do seu direito.

Em consequência, só pode transmitir direitos sobre imóveis quem tiver esses bens inscritos no registo em seu nome, da mesma maneira que só podem ser constituídos encargos sobre bens imóveis contra a pessoa em nome de quem eles estão inscritos no registo.

Uma vez que a transmissão de direitos ou a constituição de encargos tem de ser titulada, este princípio é aplicado pelas entidades que têm competência legal para lavrar tais títulos: notários, juízes e outras entidades legalmente competentes.

Este princípio tem, no nosso ordenamento jurídico, a maior importância porquanto, nos termos do actual Código, o registo predial não é obrigatório.

❖ **Princípio do Trato Sucessivo**

Corolário do princípio da legitimação de direitos é o princípio do trato sucessivo: diferencia-os sobretudo a qualidade dos destinatários, uma vez que o cumprimento do primeiro é da responsabilidade das entidades que titulam os factos sujeitos a registo enquanto é ao conservador que tem a seu cargo o registo que, na sua função qualificadora, cabe assegurar a observância do segundo.

A segurança jurídica exige que no registo estejam reflectidas todas as vicissitudes da vida de um direito real, de tal maneira que os assentos sobre um direito sejam consequência uns dos outros, não havendo entre estes solução de continuidade: quer isto dizer que o actual titular do direito adquiriu do titular imediatamente antes inscrito no registo e que o próximo titular só o poderá adquirir do actualmente inscrito. É a esta concatenação sucessiva de titulares que se dá o nome de trato sucessivo.

O princípio do trato sucessivo reclama também que a competência territorial das conservatórias esteja claramente definida, não consentindo sobreposições.

Efeitos do Registo

❖ Presunção iuris tantum

Segundo o art... do CRP, “ o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”.

Não beneficia de igual regime o registo matricial, apesar de ter sido tentada uma presunção derivada das matrizes, designadamente a impossibilidade de recorrer à justiça notarial no caso de prédios omissos.

Se as presunções registais fossem iure et iure, significava que um registo inexistente, nulo ou inexacto, por vício registal ou substantivo, prevalecesse sobre a realidade substancial, afectando a posição jurídica do verdadeiro titular do direito.

Toda a doutrina é unânime ao considerar as presunções derivadas do registo elidíveis, portanto presunções iuris tantum.

❖ Fé Pública Registral

A inscrição de um facto no registo permite a terceiros confiar no conteúdo do mesmo registo. Se o efeito do registo fosse meramente informativo, de pouco valeriam os recursos que se despendem com a instituição registal, não teria sentido a submissão da decisão registal ao princípio da legalidade.

Não obstante a exigência de qualificação rigorosa do acto submetido a registo, existe a possibilidade de erro ou de não percepção dos vícios, deficientes ou irregularidade do acto cujo o registo é pedido. Daí resulta que a protecção da confiança depositada por terceiros no registo constitui apenas a regra. É possível assegurar a absoluta veracidade da situação que do registo resulta, pelo que a realização do registo constitui apenas uma presunção de correspondência entre a aparência registal e a realidade do facto requisitado.

A fé pública registal comporta um sentido negativo e um sentido positivo.

O sentido negativo assenta no princípio de que se toda a sucessão de factos registáveis for na realidade registada, os terceiros podem partir do princípio de tudo o que aconteceu está registado, ou, dito de outro modo, o que não está registado não aconteceu pelo que o que aconteceu mas não se registou não será em princípio eficaz perante terceiros. É de acordo com este sentido adquirente na dupla alienação do mesmo bem.

De acordo com o sentido positivo da fé pública, presume-se que o registo efectuado retracta a verificação de um facto, ou conjunto de factos, entre si relacionados, juridicamente existentes e validamente celebrado.

A realização ou não realização de um registo pedido pode ter efeitos sobre o conteúdo da situação extraregstral, tal como ele conformado pela aplicação das regras substantivas. Esses efeitos produzem-se perante terceiros e para aquele a quem respeita o acto registável.

Os efeitos do acto, em relação àquele a quem diz respeito o acto registável, são uma consequência acessória do registo, uma vez que a razão de ser deste é a publicidade e, portanto, a sua eficácia perante terceiros. O registo perante terceiros produz o efeito da fé pública registal para aquele a quem o facto registável diz respeito. O registo pode produzir um de quatro efeitos: enunciativo, constitutivo, consolidativo e atributivo.

Efeito Enunciativo

O registo limita-se a dar conhecimento da sua existência facilitando a terceiros o acesso aos correspondentes factos jurídicos.

O registo tem efeito enunciativo quando o facto que através dele se publicita já é um facto público como é o caso do registo de aquisição por usucapião, uma vez que se pressupõe posse pública (art 1297º e 1300º, 1 CC) do registo de aquisição servidão aparente, dado que esta revela sinais visíveis e permanentes (art. 1295º no 2 CC).

O registo não traz nada de novo à situação jurídica do adquirente.

Não interfere com a eficácia do facto perante terceiros. Afinal cumpre a sua básica função de publicitação.

Efeito Constitutivo

O registo tem efeito constitutivo sempre que a própria existência da situação jurídica esteja dependente da realização do respectivo registo no sentido de que, sem registo, essa situação não tem existência jurídica.

São os casos de registo constitutivo os de hipoteca legal e judicial (art. 704.º e segts. e 710.º do CC), pois nestas situações o registo é o único acto jurídico primacialmente dirigido à sua constituição. Pelo contrário na hipoteca voluntária (art. 712 e segs. Do CC) existe, antes do registo, um negócio jurídico – contrato ou negócio unilateral – que representa o principal elemento constitutivo da referida garantia real, pelo que o registo condiciona apenas a eficácia absoluta desse negócio.

Acontece, porém, que não há grandes diferenças entre o puro registo constitutivo e o registo condicionante de eficácia absoluta, torna-se preferível, englobar ambos no registo constitutivo. Com efeito, o registo que condiciona a eficácia desse facto, a produção dos efeitos tipicamente associados à sua verificação.

Efeito Consolidativo

Este é o efeito normal do registo, tal como resulta do n.º 1 do art 5º CRP e do n.º 1 do art. 14º CRCom: o registo destina-se tão somente a garantir a eficácia absoluta de certo acto. Por regra, a produção de efeitos ocorre extraregistralmente, precisamente por acto jurídico em causa estar perfeito, independentemente do registo. Esses efeitos, por outro lado, produzem-se tanto entre as partes a quem o facto respeita, como em relação a terceiros.

Acontece, porém, que certos terceiros podem legitimamente confiar na compleição do registo. Por isso, contra estes terceiros (que são os que estejam nas condições do art. 291.º do CC), o facto não registado não produz efeitos. Daí que, só contra essas pessoas, se eventualmente existirem, e que o facto não registado não pode ser invocado.

O terceiro, nas disposições citadas, não é qualquer pessoa que não seja parte, mas apenas aquele, cuja confiança tutela nas condições atrás descritas. O registo constitui em regra um requisito de eficácia relativa.

É a oponibilidade a terceiros dos actos que a ele estão sujeitos que analisaremos, pelo que importa saber quais são esses terceiros. Desde logo os terceiros estranhos não cabem naquela definição. Qualquer

proprietário como o seu direito não inscrito no registo sempre poderá invocar a qualidade de proprietário numa acção de despejo, de condenação, e.t.c, logo não se lhes aplica o art.5.º do CRP.

O Registo Predial e o Direito Comparado

O estudo do direito comparado permite conhecer melhor o nosso sistema.

Vários sistemas de registo obedecem a razões históricas. Onde cada sistema recebeu influência dos mais modernos. Quando se trata de direitos sobre bens imóveis, os ajustes institucionais (processo permanente de desenvolvimento institucional) conhecidos são em maior ou menor medida registrais.

Quando se realiza um estudo comparativo entre os diferentes sistemas registrais, temos que ter presente que o sistema registral, inclui conteúdos diferentes segundo os diversos países, isto se deve, ao facto de os distintos sistemas serem em parte subsidiários dos respectivos sistemas civis. Em consequência a realização de um estudo comparativo rigoroso requer a análise de conteúdos, mais do que nomes ou denominações, com isso quer-se dizer o seguinte: se num determinado sistema registral é exigível um nível de segurança X, e o sistema A, consegue por si só, esse nível, porém o sistema registral B só consegue apenas o nível Y, neste casos deve-se fazer uma investigação para averiguar se o sistema institucional do país onde rege o sistema B, bem como as estratégias organizativas que são permitidas dentro dele, idealizando deste modo mecanismos que chegar ao nível X, bem como os seus custos.

Esta comparação não se pode realizar entre o sistema registral A e B apenas, mas sim entre o sistema A e B, mais os mecanismos complementares que são necessários para chegar ao nível de segurança de A e os custos de ambos.

Isto se verifica porque só se pode comparar coisas homogéneas só o “ enfoque de comparação interinstitucional permite averiguar qual a melhor solução institucional para resolver adequadamente os problemas.

preferível será aquele que diminua em maior medida as incertezas a um menor custo relativo; aquele que, com menor ou igual custo relativo, ofereça mais e melhor informação e, em consequência, contribua em maior medida para a diminuição dos custos de informação é, em consequência, contribua em maior medida para a diminuição dos custos de informação e, portanto, de negociação. Definitivamente, aquele que, com igual custo relativos, produza mais potentes efeitos.

Sistemas Registrais

O sistema registrais podem classificar-se quanto aos efeitos do registo e quanto a organização do registo. Quanto constitutivo e o sistema de registo declarativo.

❖ Sistema de Registo declarativo.

Neste sistema, o direito real apenas existe depois de efectuado o registo. O título ou o contrato criam apenas efeitos obrigacionais. O contrato de compra e venda definitivo neste sistema funciona como contrato promessa. Aqui a transferência só se opera através do registo, e sem a inscrição não haverá transmissão do direito real.

❖ Sistema de Registo Declarativo.

Ao contrário do sistema declarativo, a transferência da propriedade dá-se por mero efeito do contrato.

Fazem parte do sistema declarativo:

❖ O sistema Alemão.

No sistema Alemão, o direito publicado é o único existente, na Alemanha o registo consegue-se, como consequência directa do seu sistema transmissivo civil, o qual distingue entre o negócio de transmissão do direito e o de disposição do assento, de outro, erigido a inscrição (publicação do direito) em elementos integrantes do processo aquisitivo.

Para a constituição, a transmissão, modificação e extinção de direitos reais sobre os imóveis é elemento necessário e fundamental a inscrição no registo (Eintragung = inscrição).

Há o acordo real dispositivo (Einigung) e a inscrição no registo (Eintragung).

A inscrição no registo é constitutiva e o acordo real é requisito para a inscrição.

O acordo é feito judicialmente, notarialmente ou perante o conservador. Não obedece a qualquer forma podendo ser expresso ou tácito.

Porém, outros elementos são necessários, mas sem a inscrição no registo não existe direito real.

❖ **O Sistema Austríaco.**

É um sistema similar ao suíço. Admite a teoria do título e o modo de aquisição, consoante se trate de bens móveis ou imóveis. Neste também a inscrição no registo substitui a tradição.

Não se admite o sistema abstracto tal como no sistema Suíço.

O registo predial na Áustria informatizou-se nos anos de 1980 a 1992. Tal como o registo comercial é acessível pela internet. Os documentos autênticos são lavrados pelos Notários (escrituras), pela administração pública ou pelos juízes. Os documentos particulares necessitam de certificação notarial.

O registo de inscrição é um procedimento documental tipificado.

Poderemos caracterizar o registo da seguinte maneira: a inscrição é constitutiva, é um sistema causal e não abstracto, sistema de numerus clausus, fé pública registral, trato sucessivo, princípio da especialidade, sistema de fôlio real, os prédios são a base do registo, há harmonização perfeita entre o cadastro e o registo.

Os Conservadores são funcionários judiciais que realizam uma qualificação no que respeita à forma e à substância dos títulos e outros documentos.

Sistema Australiano, o sistema “Torrens”.

Esta condicionado pelo Direito Feudal Inglês vigente na Austrália e teve o seu início no estado de Adelaide.

Neste sistema a transmissão da propriedade realiza-se pela inscrição no livro do registo. A posse da propriedade é a posse dos títulos formais expedido pelo registo acompanhado dum planta do prédio onde se incluem todos os direitos, ónus ou encargos. O último título torna todos os anteriores desactualizados.

Neste sistema, a inscrição da propriedade é voluntária, isto é, o sistema não é obrigatório. Para serem estes transmitidos os imóveis e os direitos sobre os mesmos necessitam de ir ao registo.

Este sistema tem como fundamental acto a determinação, das características físicas e jurídicas dos imóveis. Este sistema tem a particularidade de fazer a identificação dos imóveis através de editais, anúncios, comprovações oficiais para evitar quaisquer erros e falsidades, devido a importância que este sistema dá a descrição.

Há apenas uma Repartição de Registos em todo território sob a direcção de um Registador Geral que auxiliado por assessores jurídicos e topógrafos.

A inscrição no registo é voluntária, sendo assim a imóveis que se descrevem neste sistema, e há outros que optam pelo sistema inglês.

No sistema torrens para se obter a descrição a entrada no registo, o interessado apresenta os seus títulos que podem reportar-se à concessão inicial da coroa britânica e junta uma planta do prédio. O conservador tem a missão de investigar os aspectos jurídicos e físicos do prédio. Neste sistema os aspectos jurídicos são investigados no que respeita aos títulos de aquisição e posse, por juristas na dependência do Conservador Geral. Este procedimento é, quase judicial, que é completado por anúncios, avisos e notificações, onde estas notificações são feitas, aos proprietários vizinhos ou a qualquer pessoa que o Conservador Geral entenda como sujeita de interesse legítimo. O Conservador Geral tem portanto os seus poderes limitados pelos tribunais em caso de eventual recurso.

O nosso sistema é herdado do sistema português, o registo é apenas declarativo, isto é, a protecção é parcial no sentido de que só em determinadas circunstâncias o adquirente que acreditou no registo conserva o seu direito, com a excepção do registo da hipoteca que é constitutivo no sentido de que a mesma só existe depois de registada.

Quanto a organização do registo, o nosso sistema segue o do fólho real, isto é, o registo é organizado com base nos titulares dos direitos, nas pessoas 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, nos sentido de que só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo³.

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

³ <http://www.ccmusa.co.mz>

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 benfeitorias implantadas no solo são 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 materializar 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 art.2, factos estes que estão sujeitos a registo art.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 executiva no sentido de que o Governo tem o poder e direito de definir o processo de aplicação da lei aprovada pela Assembleia

da republica. 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 art. 20 n° 2 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:

- ❖ Da compra e venda e oneração de infra-estruturas, construções e benfeitorias existentes em prédios rústicos;
- ❖ Da compra e venda e oneração de prédios urbanos;
- ❖ 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 previsto 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 especialmente 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.

Objecto do Registo Predial

Quando se pergunta qual é o objecto do registo predial, devemos distinguir, o objecto da publicidade registal e o objecto da inscrição.

O objecto da publicidade registal é os direitos: o conservador proclama não apenas que se verificam certos factos, mas nas situações jurídicas por ele produzidas, o registo inscreve os factos a ele sujeitos tendo em vista a prova e publicidade dos direitos.

O objecto da inscrição é os factos (do mesmo modo, o objecto do acto de descrição são situações de facto). É por presunção legal que se chega, através dos factos, ao conhecimento das situações jurídicas.

Capítulo IV

Publicidade Registral.

A maior eficácia e transcendência que é a essência do domínio e demais direitos reais, frente aos direitos de crédito que se regem no âmbito do princípio de autonomia da vontade, exigem um sistema de publicidade dos mesmos que tenda a completar sua nota essencial de ter a condição de absoluto para o cumprimento de sua função, no sentido de que possam exercitar-se frente a todos (“erga omnes”). Isso supõe sua aceitação e respeito pelos demais e torna, portanto, necessária sua possibilidade de conhecimento através de uma instituição como o Registro Predial que publique as titularidades imobiliárias e seus impostos e gravames.

Por isso, embora a finalidade última do Registro seja a segurança no tráfico jurídico, a finalidade imediata é a publicidade registral. Em princípio, nem toda a publicidade imobiliária é uma publicidade registral. Há também uma publicidade legal e uma publicidade de facto. No âmbito do conhecimento da lei existem situações jurídicas que obtêm sua protecção por sua cognoscibilidade emanada das normas que as publica.

Muito embora tenha que dizer que a tendência moderna tem sido a de uma aproximação à publicidade registral, passando de uma proibição, isenção de inscrição.

Segundo José Manuel García García, a “publicidade registral é a exteriorização continuada e organizada de situações jurídicas de transcendência real para produzir cognoscibilidade geral “erga omnes”, e com certos efeitos jurídicos fundamentais sobre a situação publicada”.

Porém, deve-se descartar uma suposta contraposição entre segurança estática e dinâmica, como se a instituição registral só atendesse à segurança no tráfico como conceito dinâmico e não tivesse por finalidade proporcionar segurança estática ao direito subjectivo imobiliário.

A contraposição real é entre segurança do direito subjectivo apoiado na publicidade registral, por um lado, e direito subjectivo baseado exclusivamente na clandestinidade, por outro. Porque a publicidade registral contempla não só o direito em movimento, em circulação, mas o contempla em repouso, integrado na calma do assento registral. A publicidade registral também tende à segurança estática do direito subjectivo e não só à segurança dinâmica do tráfico. Quando o comprador de um prédio consente o Registo, não o faz em princípio para pôr sua propriedade em movimento, o faz – ou pode fazê-lo para que fique segura ou a coberto de qualquer ameaça ou fraude. Com a inscrição, o adquirente fica a salvo dos negócios jurídicos que, na fraude dele, tente realizar o antigo dono, o vendedor; fica também acobertado de possíveis embargos que pudessem recair sobre o prédio comprado por dívidas do vendedor; tem a segurança de que qualquer procedimento judicial ou administrativo não lhe pode afectar, enquanto não se

dirija contra ele a acção ou se lhe notifique o expediente. Pelo princípio de legitimação e de tracto sucessivo pode estar “seguro” de que não se praticará nenhuma inscrição, modificação ou cancelamento do direito inscrito sem seu consentimento ou sem haver sido demandado ante os Tribunais.

Evita-se assim a falta de defesa. Tudo isso é “segurança do direito subjectivo inscrito e não simplesmente segurança do tráfico”.

Se o Registo Predial é um instrumento de publicidade, tem evidentemente um carácter público. Agora bem, um registo pode ser público em um triplo aspecto: titularidade, acessibilidade e finalidade.

No primeiro aspecto, um registo é público quando sua titularidade é pública, quer dizer, quando esta corresponde ao Estado. **No segundo aspecto** (acessibilidade), um registo é público quando o acesso ao mesmo está aberto a todos os membros da comunidade jurídica, podendo-se entender esta acessibilidade em um duplo sentido: no sentido de acorrer ao registo para conhecer seu conteúdo e obter informação dele, ou senão no sentido de poder integrar seu conteúdo solicitando que se façam constar nele determinados dados.

No terceiro aspecto, a finalidade de um registo público é a de dotar de segurança às relações jurídicas entre particulares. Um registo público “strictu sensu” implica um registo de titularidade pública, com livre acesso por parte dos cidadãos, no sentido de permitir a cada indivíduo intervir na integração de seu conteúdo, ou na averiguação de seus dados, e um registo cuja finalidade é dotar de segurança às relações jurídicas entre particulares.

Além disso, a publicidade registral é uma publicidade jurídica.

A publicidade é susceptível de conhecimento, é cognoscível. Precisamente porque seus dados se têm por certos, por verazes, esses dados operam por si mesmos: não é necessária a consulta ao Registo para que os dados publicados actuem...”. O Registo pode ser consultado, porém, embora não se consulte, como o ordenamento se tem preocupado de que os dados publicados sejam os reais, os dados se imporão pelo facto de sua publicidade, com independência de seu conhecimento.

Consequentes com esses pressupostos, as normas registraes não impõem o conhecimento dos dados publicados, nem a averiguação de se os dados publicados são, efectivamente, exactos e verazes. Não se impõe a nenhuma carga de diligência, nem na consulta do Registo, nem na averiguação da realidade

extra-registral. Se não existisse garantia de que os dados publicados são exactos, certamente se exigiriam essas consultas: a do Registo, porque a protecção não teria outro fundamento que a tutela do erro; as da realidade, porque os dados publicados não seriam confiáveis e exigiriam seu contraste com a realidade”.

Fins da Publicidade Registral

1. A segurança jurídica e o tráfico do comércio jurídico;
2. O fomento do crédito imobiliário e pessoal;
3. Tende a evitar a usura e as fraudes;
4. Tem uma função preventiva ou cautelar;
5. Simplifica a vida dos cidadãos pela utilização das novas tecnologias;

1. A segurança jurídica e o tráfico do comércio jurídico.

Havendo titular do direito de propriedade sobre o prédio, não pode haver transmissão sem o seu consentimento. É a segurança do direito e não apenas a segurança do comércio jurídico. Esta produz efeitos económicos benéficos para a sociedade pois permite o aumento da circulação de bens e dinheiro, dois aspectos fundamentais na economia de um país.

Por outro lado, a segurança jurídica que a publicidade registral proporciona nada tem a ver com a segurança que se poderia obter através de uma companhia de seguros.

Há quem pretenda substituir a segurança jurídica da publicidade registral pela segurança dos contratos através de companhias de seguros, como no sistema americano. São casos completamente diferentes. A segurança dos contratos pelas companhias de seguros é meramente contratual, consequência de um contrato de seguro e com prémio anual. A segurança jurídica da publicidade registral ou notarial, não é contratual, é institucional, legalmente organizada e regulada. É de ordem pública como é toda a matéria dos direitos reais, diferentes do direito das obrigações. Por outro lado, a segurança dos contratos de seguros não soluciona o problema da segurança dos direitos e da segurança do tráfico do comércio jurídico.

Soluciona apenas os problemas meramente pessoais de carácter indemnizatório. Se optarmos por um sistema de registo em regime de clandestinidade perde-se a propriedade e o sistema de seguros é

impotente para manter a propriedade comprada. Apenas indeniza o proprietário pelo prejuízo causado pela perda jurídica da propriedade.

Em relação automóveis aceita-se mas perante bens que requerem estabilidade, como são os direitos reais imobiliários, não é admissível nem a sociedade o permite pelos elevados custos pessoais que tal sistema acarreta.

2. O fomento do crédito imobiliário e pessoal;

Tão importantes para o aumento do consumo e revitalização da economia. Aumenta o número de proprietários, democratiza a aquisição da propriedade e, em consequência permite o crescimento das cidades e é um excelente meio de combate à proliferação de bairros degradados.

3. Diminui os Litígios

Tendo o registo como uma das funções acautelar, evitando deste modo que se proliferem questões litigiosas. Isso acontece como consequência de dois resultados da publicidade registal que são:

- ❖ A publicidade registal impede a fraude, quer isto dizer, que o registo evita a venda de prédios gravados como livres, o que produz uma transparência que ampara os adquirentes nas alienações, actuando este esclarecimento dos encargos como impulsionador ou acelerador de circulação de riquezas.
- ❖ O registo da segurança aos direitos. Esta segurança produz-se pela clareza na titularidade que elimina as dúvidas sobre quem é ou não proprietário e quem são os titulares de direito.

Estes dois efeitos da implementação do sistema registal fazem diminuir de forma mais rápida o número de litígios com isso produz um efeito benéfico, não somente a favor dos particulares, como também a favor da Administração da justiça.

4. Função Preventiva ou cautelar.

Evita a litigância que é a característica das sociedades anglo saxónicas de excessiva conflitualidade.

Basta comparar o número de advogados existentes nos países de sistema romano-germânico com os saxões.

O direito não é apenas conflitos que não se resolvem por via judicial, mas também conflitos que podem ser resolvidos por via extrajudicial.

Também é direito o que por via normativa evita esses conflitos, nomeadamente a instituição jurídica do notariado e dos registos.

O direito Registral é instrumental do direito substantivo. A sede são os Direitos Reais dentro do Direito Civil. Tem também o Direito Registral relações com o Direito das obrigações em função da causa do negócio, porque o contrato não é apenas a fonte das obrigações, mas também o título de aquisição e o modo que interessa ao Direito Registral.

5. Simplifica a vida dos cidadãos pela utilização das novas tecnologias.

A informática jurídica aplicada aos registos tem por finalidade o tratamento de dados constituídos pelas descrições e inscrições e os índices a fim de se obter uma melhor publicidade formal.

Porém, há que definir o interesse legítimo. A utilização da informática não pode alterar o sistema jurídico vigente, não pode alterá-lo substantivamente. São as aplicações informáticas que se devem adaptar ao sistema jurídico e não o inverso. A qualificação jurídica do Conservador não pode ser substituída pelo computador que se reserva para funções complementares. Aceitas estas limitações a utilização da informática no campo registal são imensas.

A publicidade registal requer várias condições que não existiam nos povos mais primitivos. Em primeiro lugar, requer um instrumento técnico público, a escritura. Se não existem ou não estão divulgadas não é lógico pensar em publicidade registal. Em segundo lugar, é necessária a existência de propriedade imobiliária e direitos ou situações jurídicas relativas à mesma, pois constituem o objecto directo da publicidade. Nos povos primitivos não existia propriedade individual. A china Maoista e os países comunistas tentaram eliminar a propriedade individual e, em consequência os registos. Em terceiro lugar, embora exista propriedade individual e, em consequência os registos. Em terceiro lugar, embora exista propriedade individual mas se não for susceptível de transmissão tão pouco se pode falar de publicidade propriamente dita. Na verdade o comércio jurídico imobiliário no passado era pouco frequente, por isso a inexistência da publicidade registal organizada.

No tocante às relações entre o Código Civil e o Código do Registo Predial há que anotar a existência de uma dualidade legislativas de modo que para a propriedade não inscrita rege exclusivamente o Código

Civil e para a propriedade inscrita rege o Código do Registo Predial, segundo se trata de relações inter partes ou respeitantes a terceiros.

Formas da Publicidade Registral

Com relação a forma com que o registo é publicitado deverá se observar uma certa cautela, relativamente a exibição dos livros ou seja:

- ❖ Estes não podem ser retirados, como é lógico, da respectiva respectiva conservatória; devendo se estabelecer restrições regulamentares para quando se estiver a trabalhar internamente com eles e o próprio funcionário os necessitasse; e o particular deve cuidar, da conservação e integridade do Livro que estiver a examinar.
- ❖ Registo como instrumento de publicidade, dá a conhecer aos interessados o conteúdo de seus livros em consequência com os efeitos do sistema de protecção do tráfico imobiliário. É contudo, de extrema importância que se adopte precauções para assegurar sua conservação.
- ❖ Os interessados poderão eleger livremente o conservador através do qual obterão a informação registral relativa a qualquer propriedade.
- ❖ Os conservadores, no exercício de sua função pública, estarão obrigados a colaborar entre si, bem como com os Órgãos jurisdicionais, as Administrações públicas e os Notários.

Requisitos de Protecção Registral

1º É necessário que o registo seja público, para que se possa cumprir a missão de dar segurança jurídica. Pois seria contra-senso um registo que tivesse organizado, mas que ao mesmo não pudéssemos aceder ou se para o acesso deste, fossem permitidos apenas grupos restritos de pessoas ou a Administração. Temos este carácter público do registo presente em todos os sistemas registrais, embora os graus sejam diversos como no caso da Alemanha, Espanha, e.t.c.

2º O registo deve ser completo.

O sistema registral para conseguir sua eficácia, deverá procurar dentro do possível, ser um reflexo de realidade tanto extra-registral isto é, manter um paralelismo entre o que contem o registo e bem como os actos e negócios que se forem a produzir fora deste.

Apenas deste modo é que veremos a eficácia do sistema registral reforçada. Tem este sistema duas consequências importantes que são:

- ❖ A reprodução do histórico de cada prédio, o sistema de fólio real, que consiste este na organização do registo de propriedade por prédios. Somente assim se pode conhecer na integra a situação do prédio.
- ❖ E que o histórico do prédio seja ininterrupto, que se chama de trato sucessivo, isto é, supõe a necessidade de manter a continuidade ininterrupta entre as transmissões e aquisições. Tem um sentido próprio no sistema de fólio real.
- ❖ A propriedade que está publicada deve, estar mais protegida que a não publicada. Isto está na essência da existência da publicidade registal, isto porque, o titular inscrito encontra-se mais protegido frente ao titular não inscrito.

A primeira ideia é a inoponibilidade do não inscrito. Onde aquele que publica seu direito está protegido frente a outros terceiros que não o publicam e que derivam tais direitos do mesmo autor.

Porém, esta protecção se produz somente quando estamos perante um caso de colisão, tomando como referência a prioridade do registo.

Porém não se deve utilizar para isso nenhuma presunção de exactidão do registo, pelo qual não se pode estender nunca a protecção aos casos de possível nulidade dos direitos do transmitente ou na falta dos mesmos.

O titular inscrito deve ficar protegido pelo sistema, dotando-lhe de uma posição mais forte, tanto do ponto de vista processual quanto extra-processual. Para que isso aconteça deve-se partir necessariamente de presunções de exactidão do conteúdo do registo.

Efeitos da Protecção Registal

Os efeitos da protecção não são os mesmos que os da segurança jurídica, uma vez que a segurança jurídica opera no momento da aquisição do bem ou direito; de tal modo que, inclusive protegerá o titular frente a seus próprios actos nos casos em que existe abandono dos mesmos.

Porém a segurança jurídica não apenas se manifesta no campo do direito. Transcende para a realidade extraregistal. Essa produz um efeito de tranquilidade dos particulares, com claras repercussões na economia.

Capítulo V

Processo de Registo

Pedido de Registo

O processo registal, como qualquer processo, tem uma série de fases, inicia-se com o pedido e culmina com uma decisão e conseqüente realização ou recusa do acto solicitado.

Por regra, este processo de registo apenas se desencadeia a pedido dos interessados. É o princípio da instância que vigora no registo predial art.

O processo de registo inicia-se com o seu pedido na Conservatória do Registo Predial mediante requerimento que deve conter segundo o que vem consagrado no art 93 do CRP:

- ❖ Os elementos necessários à apresentação no Diário bem como;
- ❖ A indicação do número da descrição do prédio, a natureza deste, local onde está situado este, as confrontações e, sempre que possível, o nome dos dois últimos proprietários ou possuidores anteriores ao actual;
- ❖ A assinatura do requerente,
- ❖ Acompanhado dos documentos necessários, que constituem prova bastante do facto que se pretende registar;

No nosso ordenamento jurídico, diferentemente do ordenamento jurídico português não existem registos urgentes, esta é uma inovação do sistema português, que penso que o nosso sistema poderia adoptar.

Legitimidade para pedir o registo

Têm legitimidade para pedir o registo os sujeitos activos ou passivos da respectiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse. Art.

A legitimidade para pedir o registo é diversa, conforme se trate de averbamentos às descrições só podem ser pedidos:

- Pelos proprietários ou possuidores do prédio, como tal inscritos, ou com a intervenção de um ou outro;

A legitimidade para pedir o averbamento está sujeita a regras especiais. Uma vez que a descrição identifica o prédio e, como tal, não pode ser alterada sem o consentimento do proprietário do prédio descrito. A regra é que, havendo proprietário ou interessado inscrito, é necessária a sua intervenção para que possa se mudar qualquer um dos elementos da descrição, podendo essa intervenção verificar-se tanto nos títulos bem como no processo.

Esta regra, não é absoluta. Tem excepções, isto é, nos casos comprovados por documentos podem ser objecto de averbamento à descrição independentemente do requerimento do proprietário ou titular inscrito.

É que esses factos, constituem dados objectivos ultrapassam a vontade do proprietário ou interessado inscrito.

- Por qualquer interessado inscrito ou com a sua intervenção, desde que não exista inscrição em vigor, que envolva registo de transmissão, domínio ou mera posse;

A intervenção de qualquer interessado inscrito tem-se por verificada desde que esse interessado tenha intervindo nos respectivos títulos ou processos.

- Por qualquer interessado inscrito se, tendo requerido a notificação judicial dos proprietários ou possuidores inscritos, estes não deduzirem, perante o conservador, dentro do prazo que lhes for fixado, nenhuma opposição ao averbamento.

Actos de Registo em Geral

Apresentação

Segundo a lei nenhum acto 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.

Anexação

Faz parte da descrição é a ampliação do prédio, isto ocorre, 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.

Desanexação

É a operação contrária a anexação. 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.

Propriedade Horizontal.

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

É um só edifício, composto por várias fracções ou elementos autónomos, ou independentes, com diversidade de pertença ou titularidade e comunhão partes do edifício que se destinam ao uso comum.

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

Os condóminos são proprietários normais das respectivas fracções e são comproprietários das partes comuns do edifício, e temos ter em conta que edifício não significa construções, mas sim o edifício pode compor-se de várias construções.

O registo compõe-se da descrição predial, da inscrição dos factos e do respectivo averbamento.

Descrição Predial

Conceito

A descrição é a figura tabular onde se identifica o prédio objecto da relação jurídica Registral.

Tem como fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios, pelo que envolve uma enumeração completa das características específicas de moldes a diferencia-lo de qualquer outro. Isto caracteriza os sistemas de base ou fólho real. É sempre sobre o prédio que se descreve, e sobre o mesmo que incidem os direitos 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 só descrição.

De cada prédio faz-se uma descrição distinta. É através dos prédios que se inicia a história tabular do bem imobiliário.

Cada bem imobiliário constitui uma unidade registral e é o elemento básico sobre o qual se centram todos os direitos susceptíveis de serem inscritos.

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.

Inscrição

A inscrição define a situação jurídica dos prédios mediante o extracto dos factos a eles referentes. A inscrição é a figura registral especialmente destinada a dar publicidade aos direitos registáveis.

Na inscrição são indicados os sujeitos da relação jurídica registral e o facto a registar.

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

❖ Inscrições Definitivas

Se a inscrição é definitiva, esse facto não carece de ser referido no teor do documento.

❖ Inscrições Provisórias Por Natureza ou por Dúvida.

Quando seja provisória, torna-se necessário que tal facto seja indicado na inscrição, esclarecendo-se ainda se provisoriedade é por natureza ou por dúvida.

Averbamentos

O averbamento visa consignar uma alteração da situação tabular preexistente. O averbamento acaba por se traduzir numa modificação da descrição e, dessa forma, numa alteração da mesma. É também por meio do averbamento que as incorrecções da descrição devem ser rectificadas.

O averbamento altera, completa ou rectifica algum ou alguns elementos da descrição. A menção dos factos alterados constitui o conteúdo do averbamento. Apenas há que indicar no averbamento os elementos alterados, sem ter que se referir aí o motivo dessa alteração.

Para além da menção dos elementos alterados, apenas há necessidade de consignar, no texto do averbamento, o seu número de ordem, o que lhe corresponde na sequência dos averbamentos àquela descrição; e o número e data de apresentação.

Factos Sujeitos a Registo:

Os factos sujeitos a registo predial estão taxativamente estabelecidos no CRP no seu artigo 2º, no sentido de que além dos enumerados na lei há outros factos.

Seria fastidioso discorrer aqui sobre cada um dos factos sujeitos a registo, pois isso é mais matéria dos direitos reais. Contudo apenas vamos nos referir apenas àqueles que mais frequentemente aparecem na vida prática, tais como:

- ❖ Os factos jurídicos que importem reconhecimento, aquisição ou divisão do direito de propriedade;
- ❖ Os factos jurídicos que envolvam reconhecimento, constituição, aquisição ou modificação dos direitos de usufruto, usamos e habitação, enfiteuse, superfície ou servidão;
- ❖ A constituição da propriedade horizontal e as alterações do seu título constitutivo;
- ❖ A mera posse;
- ❖ A promessa de alienação ou oneração de bens e os pactos de preferência, se as partes tiverem convencionado atribuir-lhe eficácia real, bem como a obrigação de preferência a que o testador tenha atribuído igual eficácia, quando, em qualquer dos casos, respeitem a coisas imóveis;
- ❖ A hipoteca de imóveis, a sua modificação e a cessão dela ou do grau de propriedade do respectivo registo, bem como a consignação de rendimentos de coisas imóveis;

- ❖ O penhor, a penhora, o arresto e o arrolamento de créditos hipotecários, ou de crédito garantidos por consignação de rendimentos de coisas imóveis;
- ❖ A renúncia a indemnização pelo aumento de valor resultante de obras realizadas em imóveis situados nas zonas marginais das estradas nacionais, ou em imóveis abrangidos por planos de melhoramento municipais, em caso de futura expropriação desses imóveis;
- ❖ As acções que tenham por fim, principal ou acessório a reforma, a declaração de nulidade;

Necessidade de se informatizar o registo

Em uma sociedade na qual o desenvolvimento assenta-se cada vez mais no progresso das telecomunicações e da informática, não é possível que o Registo fique de fora desta evolução.

As novas tecnologias da informação têm tido impacto na necessidade de intervenção notarial – ou melhor, na dispensa da intervenção notarial tradicional – para atribuição de valor probatório aos documentos electrónicos.

Documentos electrónicos é, na definição legal, um documento elaborado mediante processamento electrónico de dados, ou seja, um documento elaborado através de computador.

A conservatória do registo predial, deve fazer frente a essa exigência social de modernização dos meios para prestação de um serviço que possa dar segurança com agilidade.

Deve ultrapassar as dificuldades para se atingir esse grau de eficiência que o mercado está a exigir, devendo ter-se o devido cuidado, pois não devemos esquecer a importante tradição para que o registo predial foi criado, isto é, garantir as relações jurídicas.

Não restam dúvidas que o registo predial precisa se modernizar, para fazer frente às demandas económicas e sociais que vão se criando ao longo do tempo.

Há uma necessidade de se abandonar a maneira quase medieval de levar o registo manuscrito em pesados livros.

Para que se modernize o sistema registal é imperioso que se faça com base numa referência para se poder operar essa transformação tecnológica sem colocar em risco a própria essência do sistema registal.

É ainda necessário que haja um estudo de viabilidade, antes que se proceda a substituição do papel por meios electrónicos, caso contrário levará a efeitos desastrosos.

Há ainda a necessidade de um registo com procedimentos sistematizados e transacções ágeis, para tal é extremamente necessário que se recorra uma norma de boas práticas de informatização segura do registo, pois esta transformação é cobrada pela sociedade.

É preciso estar atento à crescente necessidade de agilidade nas transacções. É preciso modernizar, mas sem abrir mão da segurança.

Para que se verifiquem melhores resultados, é necessário que haja uma parceria entre as várias entidades dos registos pois é este o ponto de partida para transacções com base segura.

Responsabilidade Civil dos Conservadores e dos funcionários do Registo Predial

A definição do sistema de responsabilidade civil dos funcionários do registo predial passa, necessariamente por compreendermos a natureza jurídica do vínculo que os liga ao Estado.

Serão responsáveis os conservadores e demais funcionários do registo predial, que forem a causar danos a terceiros na prática de um acto próprio do seu ramo de actividade?

Sabendo que são estes funcionários públicos, serão então submetidos às normas administrativas próprias dos funcionários públicos, estando porém sujeitos aos estatutos, e a todos os privilégios e restrições comuns a categoria, como, por exemplo as sanções disciplinares.

No caso específico da Conservatória do Registo Predial, raros tem sido os casos em que um funcionário do registo tem respondido civilmente pelos prejuízos que, pessoalmente, ou pelos propostos ou substitutos que indicam, causem por culpa ou dolo aos interessados no registo.

Uma vez que os funcionários do registo predial são funcionários públicos, a natureza da sua responsabilidade é subjectiva e, portanto, no caso de se achar que este cometeu um dano, deve-se provar a ocorrência da sua culpa em qualquer destas modalidades: imprudência, imperícia, negligência ou dolo.

Isto acontece porque o funcionário público é visto como uma extensão do próprio Estado e se nessa qualidade, ele vem a causar dano a alguém, o Estado tem o dever de reparar directamente, para que a vítima não tenha prejuízo ainda maior. Tem porém a obrigação de propor uma acção de regresso contra o funcionário, mas só caso de se ter provado sua culpa, pois deve esta questão ser tratada com muita cautela, para não se verificar injustiças, porque pode-se dar o caso da culpa ser exclusiva ou concorrente da vítima.

Conclusões

Para além das sugestões pontuais que propomos, defendemos que o órgãos de direito devia empenhar-se mais para que tivéssemos um registo mais eficaz, com vista a efectivar o fim do registo predial que e a publicidade registal.

Os fins a que se destinam o registo predial não se mostram objectivados e criam transtornos de vária índole as pessoas físicas e jurídicas, criando uma insegurança no comercio jurídico de imóveis. Ao mesmo tempo que destrói a confiança dos cidadãos e investidores no sistema.

A fé publica registral é posta em causa,

Recomendações

Depois de termos estudado o tema sobre o Registo Predial, e termos analisado cuidadosamente os da publicidade registral, deixamos como recomendação as seguintes:

- ❖ Há necessidade de simplificar o Registo Predial, isto para promover a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, através da redução de obstáculos burocráticos;
- ❖ Criar um serviço informatizado, devendo se pensar em criar um serviço *on-line*, onde fosse permitido o acesso à informação, que estivesse permanentemente actualizada, que tivesse valor de certidão, através de um *Web site* que fosse gerido pelo Ministério da Justiça;
- ❖ Actualizar e rever a legislação do Registo Predial, e a aderência as novas tecnologias de comunicação e informação que o mundo dispõe e impõe por forma a que melhore e incentive o investimento externo e crie um bom ambiente de negócios.

Bibliografia

1. RODRIGUES, Pedro Nunes, “ Direito Notarial e o Direito Registral”, Livraria Almedina, Coimbra, 2005
2. GUERREIRO, J.A. Mouteira, “Noções de Direito registral (Predial e Comercial), 2ª Edição, Coimbra Editora, Lisboa, 1994.
3. LOPES, J. De Seabra, “ Direitos dos Registos e dos Notariado”, 2ª Edição, Livraria Almedina, Coimbra, 2003

4. Código do Registo Predial
5. Código Civil

Webgrafia

<http://www.ccmusa.co.mz>