



Ministério da Justiça  
Assuntos Constitucionais e Religiosos (MJACR)

# Código do Registo Predial anotado e comentado e Legislação Complementar

ABRIL 2022

Arafat Zamila  
Fátima Baronet  
Henriques Maluana  
Sérgio Miambo

# REGISTOS E NOTARIADO



Uma publicação do MJACR,  
com a assistência técnica do IFC  
em parceria com a SECO e SIDA

# M O Ç A M B I Q U E



*Criando Mercados, Criando Oportunidades*



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Federal Department of Economic Affairs,  
Education and Research EAER  
State Secretariat for Economic Affairs SECO



Sweden  
Sverige

## INTRODUÇÃO

Em Março de 2016, o Ministério da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos aprovou o Relatório Legal de Revisão de Procedimentos de Registo Predial, oportunamente apresentado, no qual foram efectuadas as recomendações de revisão do Código do Registo Predial então em vigor que, projectando a sua modernização, procuraram levar em conta as especificidades do contexto moçambicano.

Pelo Decreto-Lei nº 2/2018, de 23 de Agosto, foi aprovado o Código do Registo Predial presentemente em vigor (CRP), que concretizou as recomendações constantes do aludido Relatório. Adentro das reformas propostas, acolhidas no CRP, salientaríamos, pela sua relevância, as seguintes:

- 1) Actualização da listagem de factos sujeitos a registo – que passam a incluir, v.g. os factos jurídicos que importem a constituição, o reconhecimento, a modificação ou a transmissão do direito de uso e aproveitamento da terra ou a locação financeira e as suas transmissões;
- 2) Introdução da regra da obrigatoriedade do registo;
- 3) Definição dos sujeitos da obrigação de registar;
- 4) Pagamento de emolumento em dobro, pelo incumprimento da obrigação de registar;
- 5) Eliminação, faseada e gradual, da competência territorial das conservatórias da mesma província;
- 6) Consagração, como suporte documental, do sistema de fichas, em substituição do sistema de livros, e possibilidade de, à medida que cada conservatória tenha a plataforma electrónica designada por Sistema Integrado de Registo Predial (SIRP) instalada, passe a utilizar o livro-diário e as fichas de registo em suporte electrónico;
- 7) Estabelecimento da regra geral da obrigatoriedade de harmonização entre a matriz e a descrição predial, no que concerne à localização à área e ao artigo de matriz;
- 8) Possibilidade de promover o averbamento do cancelamento do registo de hipoteca com base em documento do qual conste o consentimento do credor, contendo a assinatura reconhecida presencialmente, nos termos da lei notarial;

- 9) Possibilidade de os documentos que instruem o pedido de registo, serem arquivados em suporte electrónico;
- 10) Conferência aos documentos em suporte electrónico do mesmo valor probatório dos documentos originais;
- 11) Adopção de um regime simplificado de suprimento de deficiências do pedido de registo;
- 12) Exigência do número único de identificação tributária (NUIT) na identificação dos sujeitos activos e passivos do registo;
- 13) Fixação de prazos de validade das certidões de registo, renováveis;
- 14) Possibilidade de disponibilização de certidões em suporte electrónico;
- 15) Substituição do processo de justificação judicial, por um processo administrativo de justificação perante o conservador da área de situação do prédio;
- 16) Fixação das regras fundamentais do regime emolumentar, a aprovar por despacho do Ministro que superintende a área da justiça;
- 17) Previsão de aprovação, por despacho do Ministro que superintende a área da justiça, de modelos simplificados e pré-definidos de contratos relativos aos actos mais comumente praticados – compra e venda, mútuo, hipoteca -, a utilizar em alternativa à escritura pública.

Entende o MJACR que, por forma a que o CRP possa constituir uma ferramenta legislativa útil aos seus utilizadores, se justifica a sua disponibilização com as anotações e comentários considerados adequados e as referências jurisprudenciais e doutrinárias pertinentes em cada disposição que o integra, numa linguagem acessível e de fácil compreensão, o que se objectiva com a presente publicação.

Aproveita-se o ensejo para igualmente dar a conhecer, na mesma publicação, seja legislação complementar relevante no domínio das terras, seja modelos de ficha e certidões de registo predial ou os referidos modelos de contratos de titulação dos actos mais praticados (de compra e venda, mútuo ou hipoteca), aprovados na sequência das alterações ao Código Civil introduzidas pelo Decreto-Lei nº 2/2021, de 2 de Agosto, seja ainda a tabela dos emolumentos de registo em vigor.

Espera-se e deseja-se que o CRP anotado e comentado que ora se publica possa efectivamente constituir uma mais-valia para o conhecimento do registo predial por todos quantos tenham necessidade ou interesse em aprofundar esse conhecimento.

Maputo, Abril de 2022.

# Decreto-Lei n.º 2/2018 de 23 de Agosto – Aprovação do Código do Registo Predial

Mostrando-se necessário rever o Código de Registo Predial de forma a modernizar e aumentar a eficiência e eficácia dos serviços públicos, através da criação e implementação de plataforma eletrónica nas conservatórias e cartórios notariais como forma de providenciar serviços mais próximos aos cidadãos e empresas, ao abrigo do artigo 1 da Lei n.º 21/2017, de 28 de Dezembro, o Conselho de Ministros determina:

## **ARTIGO 1**

(Aprovação)

1. É aprovado o Código de Registo Predial em anexo, que faz parte integrante do presente Decreto-Lei.
2. É criado o Sistema Integrado de Registo Predial abreviadamente designado por SIRP.

## **ARTIGO 2**

(Sistema Integrado de Registo Predial)

1. O SIRP – Sistema Integrado de Registo Predial é uma plataforma informática gerida pela entidade que superintende a área das conservatórias, que agrega toda a informação notarial e registral dos prédios descritos.
2. O SIRP permite a comunicação com todas as bases de dados e aplicações que contêm informações prediais na administração pública.
3. O registo dos factos sujeitos a registo predial obrigatório no SIRP, contidos nas bases de dados e aplicações de entes da Administração Pública obrigados a promover o registo, pode ser diferido para o momento em que esteja operacional a interoperabilidade entre o Sistema Integrado de Registo Predial e as bases de dados relevantes, por despacho do Ministro que superintende a área de justiça, mediante um pedido da entidade responsável devidamente fundamentado e por motivos de interesse público.

**- Anotações:**

- A plataforma electrónica do Sistema Integrado de Registo Predial (SIRP), criada pelo artigo 2 deste diploma, tem vindo a ser, gradualmente, implementada nas conservatórias da sede de todas as províncias desde Abril de 2020 nos termos do número 2 do artigo 4, procedimento que se encontra concluído. Nessas conservatórias, encontram-se disponíveis e em funcionamento os módulos que permitem a utilização interna do SIRP (módulo “Conservatória” e módulo “Gestão”), estando a ser desenvolvidos os trabalhos e procedimentos que conduzirão à disponibilização dos restantes módulos (módulo de “registo on-line”; módulo de “interoperabilidade” – comunicação com outras bases de dados; módulo de “consulta reservada” (vidé artigo 122) e módulo de “certidões on-line”).

- O nº 3 do artigo sob anotação foi introduzido pelo Decreto-Lei nº 1/2019, de 27 de Setembro.

**ARTIGO 3**

(Sítio na internet)

O sítio na internet é gerido pelo dirigente que superintende a área das conservatórias, que permite a gestão de toda a informação notarial e registral dos prédios descritos.

**ARTIGO 4**

(Transitoriedade da competência territorial das conservatórias de registo predial)

1. Por despacho do Ministro que superintende a área da justiça pode ser determinada a eliminação da competência territorial entre algumas das conservatórias de registo predial localizadas na mesma província, desde que as mesmas estejam a utilizar de forma exclusiva o SIRP e os prédios situados na respectiva área se encontrem totalmente informatizados.

2. A entrada em funcionamento do SIRP obedece o princípio do gradualismo.

**- Anotações:**

– Neste artigo prevê-se a derrogação do princípio da competência territorial, previsto no artigo 24 do CRP, com reflexos, por exemplo na qualificação dos actos de registo (artigo 80, nº 1, alínea a) - recusa) ou do pedido de justificação (artigo 137, nº 1).

- Tal derrogação, porém, depende da total informatização dos prédios situados na mesma província e ainda de que as conservatórias nela existentes estejam a utilizar exclusivamente o SIRP.

## **ARTIGO 5**

(Transição do sistema de livros para o sistema de fichas em suporte físico)

1. Enquanto não estiverem reunidas condições para a existência de um diário e de fichas de registo em suporte electrónico, cada conservatória adopta um livro-diário e fichas de registo em suporte físico.

2. Os modelos de livro-diário e de fichas de registo são aprovados e alterados por despacho do Ministro que superintende a área da justiça.

**- Anotações:**

- Com a aprovação do Código do Registo Predial, o sistema de Livros de Registo deixa de ser aplicável, apenas podendo ser efectuados registos em fichas de registo em suporte físico (enquanto não estiverem reunidas condições para a existência de um diário e de fichas de registo em suporte electrónico), nos termos do nº 1, do artigo 5 e dos nºs 1, 2 e 3 do artigo 7.

- Os modelos de fichas de registo foram aprovados por despacho do Sr. Ministro da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 22 de Novembro de 2018, proferido ao abrigo do número 2 do artigo 5 deste diploma.

- Vide a Circular 09/2021 de 13/09/2021 do Director Nacional dos Registos e Notariado que procedeu à expressa interdição nas conservatórias do uso de Livros de Registo previstos no código revogado.

## **ARTIGO 6**

(Livro-diário em suporte físico)

1. As rasuras, emendas ou entrelinhas são expressamente ressalvadas pelo conservador ou conservador técnico na linha seguinte à da última anotação do respectivo dia.
2. O livro-diário é encerrado com um traço horizontal, a tinta, na linha imediata à da última anotação do dia e depois de terem sido lançadas as anotações correspondentes aos pedidos apresentados, pessoalmente ou pelo correio, antes da hora de encerramento da conservatória ao público.
3. Não tendo havido apresentações, o livro-diário considera-se encerrado com a anotação dessa circunstância, devidamente rubricada, a lançar no momento do encerramento da conservatória ao público.

### **- Anotações**

- Vide artigos 27, nº 1, alínea a) e 78 do CRP.

## **ARTIGO 7**

(Sistema de fichas em suporte físico)

1. O sistema de fichas aplica-se integralmente às novas descrições, iniciando-se uma sequência numérica por cada distrito ou, quando exista, por cada posto administrativo.
2. Relativamente a actos de registo que respeitem a prédios já descritos na conservatória são extractados nas fichas as descrições, inscrições, averbamentos e anotações em vigor que lhes digam respeito.
3. Para efeitos no número anterior, a cada descrição anterior extractada é atribuído o número de ordem que lhe caiba dentro de cada distrito ou, quando exista, posto administrativo, anotando-se na ficha o número e as folhas que tinha no livro e neste a referência à ficha.
4. Sempre que existirem recursos humanos disponíveis e com a formação adequada, o dirigente que superintende a área das conservatórias pode alocar de forma

temporária tais recursos a uma conservatória, de molde que a processo de transição do sistema de livros para o sistema de fichas se conclua com maior celeridade.

5. Sem prejuízo do disposto no Código Civil sobre a força probatória dos documentos, são ressalvadas as palavras emendadas, rasuradas ou entrelinhadas, e ainda as traçadas, sob pena de aquelas se considerarem não escritas e estas não eliminadas.

**- Anotações:**

- Vide anotações ao artigo 5 deste diploma.
- Vide artigos 27, nº 1, alínea b) e 28 do CRP.

## **ARTIGO 8**

(Conversão de registos existentes)

1. Os registos anteriores à entrada em vigor do SIRP são integrados no Sistema através da digitalização.
2. A digitalização do histórico de registos existentes, bem como o destino dos livros convertidos é regulado pelo Ministro que superintende a área da Justiça.

## **ARTIGO 9**

(Verbetes pessoais)

1. Para efeitos de busca, há em cada conservatória um ficheiro pessoal, constituído por verbetes identificadores de proprietários de prédios, ordenados alfabeticamente.
2. Os verbetes do ficheiro pessoal são anotados e actualizados simultaneamente com qualquer registo.
3. Do verbete pessoal deve constar o nome, número único de identificação tributária, estado civil e residência do proprietário, no caso de pessoas singulares, ou a firma, número único de identificação tributária e morada da sede social no caso das pessoas colectivas.
4. Logo que a conservatória conclua o respectivo processo de informatização e utilize exclusivamente o SIRP, fica dispensada de anotar e actualizar os verbetes pessoais.

**- Anotações:**

- Vide anotações ao artigo 116 e artigos 118 e seguintes do CRP e ainda a Lei de Protecção de Dados.

**ARTIGO 10**

(Livros e verbetes)

Enquanto a informação constante dos livros e verbetes não estiver em fichas, em suporte físico ou electrónico, são aplicáveis, com as devidas adaptações, os modelos existentes.

**- Anotações:**

- Vide anotações ao artigo 5.

**ARTIGO 11**

(Prazos)

1. Para efeitos do número 1 do artigo 86 do Código de Registo Predial, nas conservatórias que não utilizem o SIRP, os registos são efectuados no prazo de 20 dias.
2. As normas que ampliem prazos de caducidade aplicam-se imediatamente aos prazos em curso em todo o território.
3. O disposto no número anterior aplica -se aos registos em que deixe de haver prazo de caducidade.

**- Anotações:**

- O nº 1 deste artigo, em conjugação com o artigo 86 do CRP, prevê a coexistência de dois prazos distintos para a feitura dos registos, consoante se trate de conservatórias onde está implantado o SIRP – 10 dias – e de 20 dias para as restantes – vide anotação ao artigo 86.

- Os n.ºs 2 e 3, relativamente aos prazos de caducidade e aos registos que deixam de estar sujeitos a prazo de caducidade, são de aplicação imediata.

- Os prazos contam-se nos termos do artigo 279.º do Código Civil e estes não se suspendem nem interrompem fora dos casos legalmente previstos, conforme dispõe o artigo 328.º do mesmo diploma legal.

- Na contagem dos prazos previstos no n.º 2 do artigo 11 deste diploma, deverá ser levado em conta o tempo decorrido antes da sua entrada em vigor, ou seja 24/11/2018.

- No CRP de 1967 os registos elencados no n.º 1 do artigo 225.º, apenas caducavam se não fossem convertidos dentro do prazo que lhes correspondia ou se não fossem renovados dentro do prazo de dez anos a contar da data em que foram efectuados.

- Porém, actualmente os prazos de vigência dos registos e bem assim da possibilidade da sua renovação vêm previstos nos artigos 16, 17 e nos n.ºs 4 a 8, 11 e 13 do artigo 104 do CRP.

- Nestes termos, no caso dos registos em que tenham sido ampliados os prazos de caducidade, deverá ser tido em conta todo o tempo decorrido antes da entrada em vigor do CRP.

- Os registos em que deixe de haver prazo de caducidade e que não tenham caducado pelo decurso do prazo em 24/11/2018, manter-se-ão em vigor.

## **ARTIGO 12**

(Regime de Balcão Único nos Cartórios Notariais)

**1.** Por despacho conjunto dos Ministros que superintendem as áreas das finanças e da justiça são definidos os termos e condições para o funcionamento dos cartórios notariais em regime de balcão único na realização de procedimentos de transmissão, oneração e registo de prédios urbanos.

**2.** O funcionamento em regime de balcão único implica que cabe ao notário que intervenha em escrituras relativas a negócios jurídicos de transmissão e oneração de prédios urbanos realizar os seguintes actos:

**a)** consulta da informação registral e matricial dos prédios objecto da escritura;

**b)** promoção da liquidação do Imposto Autárquico da Sisa e Imposto da SISA, nos termos declarados pelo sujeito passivo do imposto, salvaguardando o seu pagamento pelo mesmo sujeito em momento prévio à celebração do negócio jurídico;

**c)** promoção do registo dos actos titulados;

**d)** comunicação oficiosa da formalização do negócio jurídico à entidade encarregada da gestão e actualização do cadastro matricial. 3. Os actos previstos no número anterior são praticados por via electrónica.

4. Sem prejuízo de delegação de competências, quando legalmente admitida, os actos referidos no número 2 são praticados pelo notário.

## **ARTIGO 13**

(Atendimentos nos Balcões Únicos)

1. Por despacho conjunto dos Ministros que superintendem as áreas da indústria e do comércio, das finanças e da justiça, podem ser criados atendimentos presenciais nos Balcões de Atendimento Único criados na dependência do Ministério da Indústria e Comércio, para a realização dos seguintes negócios jurídicos relativos a prédios urbanos:

**a)** compra e venda;

**b)** mútuo com hipoteca;

**c)** hipoteca.

2. São pressupostos de aplicação do regime previsto no número anterior:

**a)** a descrição do prédio no registo;

**b)** o registo definitivo do prédio a favor do alienante ou onerante;

**c)** no caso de se tratar de compra e venda, estar em causa a aquisição do direito de propriedade plena sobre a totalidade do prédio, ainda que por mais do que uma pessoa, singular ou colectiva;

**d)** a utilização do modelo aplicável ao negócio jurídico pretendido pelo interessado, conforme definido na alínea b) do artigo 15.º

3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o registo dos actos que venham a ser celebrados em Balcões de Atendimento Único é da competência da conservatória de registo predial da área da situação do prédio.

4. A competência territorial referida no número anterior pode ser atribuída a outras conservatórias de registo predial.

5. Os negócios jurídicos referidos no número 1 são oficiados por conservadores ou notários afectos ao respectivo Balcão de Atendimento Único pela entidade que superintende a área dos registos e notariado.

**- Anotações:**

Nº 3 - Esta norma interliga a competência territorial à situação dos prédios, para o registo de factos sujeitos a registo tramitados nos Balcões Únicos, sem prejuízo do disposto no nº 4.

- A violação da regra da competência territorial é causa de nulidade do registo efectuado, conforme dispõe a alínea d), do artigo 19 do CRP.

## **ARTIGO 14**

(Formalidades prévias à realização dos actos em Balcões de Atendimento Único)

1. Os interessados formulam o pedido de agendamento do acto, por via electrónica.

2. O prosseguimento do procedimento depende da verificação da identidade, da capacidade e dos poderes de representação dos interessados para os actos, sempre que possível, através de acesso à informação constante das respectivas bases de dados.

3. Devem ainda ser comprovadas pela forma prevista no número anterior, ou mediante a apresentação dos respectivos documentos, pelos interessados:

**a)** a titularidade do prédio que emerge do registo;

**b)** a situação matricial do prédio.

4. Os documentos que instruem o procedimento ficam arquivados pela ordem da sua apresentação, quando possível em suporte electrónico.

## **ARTIGO 15**

(Tramitação de procedimentos nos Balcões de Atendimento Único)

Efectuada a verificação dos pressupostos e formalidades prévias, os actos são praticados pela ordem a seguir indicada:

- a)** promoção da liquidação do Imposto Autárquico da Sisa e Imposto da SISA, nos termos declarados pelo sujeito passivo do imposto, salvaguardando o seu pagamento pelo mesmo sujeito em momento prévio à celebração do negócio jurídico;
- b)** elaboração dos documentos que titulam os negócios jurídicos, de acordo com o modelo aplicável ao que seja pretendido pelo interessado, seguido da leitura e explicação do respectivo conteúdo;
- c)** recolha das assinaturas nos documentos que titulam os negócios jurídicos;
- d)** cobrança dos emolumentos e de outros encargos que se mostrem devidos;
- e)** promoção do registo dos actos titulados;
- f)** comunicação oficiosa da formalização do negócio jurídico à entidade encarregada da gestão e actualização do cadastro matricial.

## **ARTIGO 16**

(Depósito electrónico de procurações irrevogáveis)

- 1.** São obrigatoriamente depositadas, por via electrónica, pelo notário perante o qual sejam outorgados, as procurações irrevogáveis e substabelecimentos que contenham poderes de transferência da titularidade de imóveis.
- 2.** O disposto no número anterior abrange, igualmente, os instrumentos notariais que contenham a autorização pelos mandatários de cancelamento dos poderes que lhes tenham sido conferidos ao abrigo de procurações irrevogáveis ou respectivos substabelecimentos.
- 3.** Os depósitos referidos nos números 1 e 2 do presente artigo, são promovidos no próprio dia, ou no dia útil imediato, a contar da data da outorga ou da titulação.

4. Se, em virtude de dificuldades de carácter técnico respeitantes ao funcionamento do sítio na internet ou de envio electrónico de documentos, não for possível aceder ao sistema, este facto é expressamente mencionado no documento a depositar, devendo o depósito do mesmo ser efectuado nas 48 horas seguintes.

5. As procurações e substabelecimentos referidos no n.º 1 do presente artigo, apenas produzem efeitos depois de depositadas.

6. O incumprimento da obrigação de depósito prevista nos números 1 e 2 do presente artigo, gera responsabilidade disciplinar.

## **ARTIGO 17**

(Promoção do depósito)

1. O depósito referido no artigo anterior efectua-se por transmissão electrónica de dados e de documentos através de sítio na internet a que se refere o artigo 3 do presente Decreto-Lei.

2. Para além do previsto no artigo 3 do presente Decreto-lei, o sítio na internet deve permitir, designadamente, as seguintes funções:

- a) a indicação da data da outorga da procuração, do substabelecimento ou da autorização de cancelamento de poderes pelo mandatário;
- b) o preenchimento electrónico dos dados referidos nos números 3 e 4 seguintes;
- c) a identificação dos bens imóveis, com indicação da descrição predial e matricial;
- d) o envio electrónico dos documentos necessários para promover o respectivo depósito em formato electrónico;
- e) a certificação da data e da hora em que o pedido de depósito foi concluído;
- f) o envio automático do comprovativo electrónico do pedido de depósito ao requerente;
- g) a realização do depósito de forma automática e por meios electrónicos, sem necessidade de validação ou confirmação do mesmo por meios humanos;

**h)** a consulta, com valor de certidão, dos documentos depositados através da inserção do código de acesso referido no número 6.

**3.** São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados relativos aos mandantes e aos mandatários que sejam pessoas singulares:

- a)** nome;
- b)** nacionalidade, se estrangeiro;
- c)** estado civil;
- d)** sendo casado, o nome do cônjuge e o regime de bens;
- e)** residência habitual;
- f)** número único de identificação tributária.

**4.** São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados relativos os mandantes e aos mandatários que sejam pessoas colectivas:

- a)** firma;
- b)** sede;
- c)** número único de identificação tributária.

**5.** Após o pedido de depósito, é gerada automaticamente uma referência para pagamento do encargo devido, o qual é efectuado no prazo de cinco dias após a geração da referência para pagamento, sob pena de inutilização do pedido de depósito.

**6.** Após confirmação do pagamento da quantia devida, é disponibilizado um código de acesso electrónico aos documentos depositados, o qual é enviado aos sujeitos identificados no depósito por correio e mensagem electrónicos.

**7.** Os sujeitos identificados no depósito podem, em caso de extravio, solicitar à entidade que superintende a área das conservatórias, informação sobre o código de acesso referido no número anterior.

**8.** A consulta realizada nos termos da alínea h) do n.º 2 faz prova perante qualquer autoridade pública ou entidade privada e substitui para todos os efeitos legais a apresentação em suporte de papel do instrumento notarial depositado.

## **ARTIGO 18**

(Integração no SIRP)

1. O depósito promovido nos termos dos artigos anteriores é integrado automaticamente na base de dados do SIRP, após a confirmação do pagamento do encargo devido.
2. Após a integração na base de dados do SIRP, é feita de forma automática uma menção, com mero valor de informação, na ficha dos prédios a que respeita o depósito de que foi outorgada procuração ou substabelecimento que confere poderes irrevogáveis aos mandatários para transferir a sua titularidade ou, caso o mandatário tenha outorgado instrumento notarial a autorizar o seu cancelamento, é removida a correspondente menção.

## **ARTIGO 19**

(Arquivo e conservação de documentos)

1. Enquanto não sejam integrados no SIRP, através da digitalização, todos os documentos que servem de base à realização dos registos, bem como o respectivo pedido do registo, são feitos nos respectivos arquivos e livros físicos por ordem das apresentações.
2. A integração dos averbamentos ou das alterações nos registos, quando requerida pelas partes, é feita em suporte electrónico.
3. As certidões dos registos anteriores ao sistema são emitidas por meio de cópia integral, extraída do respectivo livro de registos, conforme os casos, enquanto não forem digitalizados.

## **ARTIGO 20**

(Comissão de acompanhamento)

O Governo nomeia uma comissão composta por conservadores e notários, juristas, magistrados e advogados para acompanhar, durante os primeiros dois anos de vigência, a aplicação do Código de Registo Predial, a qual recebe as exposições

tendentes ao aperfeiçoamento do Código e propor ao Governo as providências que para esse fim entenda conveniente.

## **ARTIGO 21**

(Revogação)

É revogado o Código de Registo Predial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.611, de 28 de Março de 1967 e demais legislação que contrarie o presente Decreto-Lei.

## **ARTIGO 22**

(Entrada em vigor)

O presente Decreto-Lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Aprovado pelo Conselho de Ministros, aos 26 de Junho de 2018. Publique-se.

O Presidente da República, Filipe Jacinto Nyusi.

# Código de Registo Predial<sup>1</sup>

## TÍTULO I

Da natureza e valor do registo

### CAPÍTULO I

Factos sujeitos a registo

#### SECÇÃO I

Registo

#### ARTIGO 1

(Finalidade do registo)

O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

- **Antecedentes** – artigo 1º do Código do Registo Predial de 1967, doravante designado por CRP de 1967, que vigorou em Moçambique desde 1 de Janeiro de 1968, revogado pelo Decreto-Lei nº 2/2018, de 23 de Agosto, que aprovou o Código do Registo Predial em vigor.

- **Anotações**

– É o Estado que institui e impõe a publicidade registal, a qual protege a segurança do comércio jurídico imobiliário, que é condição de eficácia dos actos sujeitos a registo predial perante terceiros (nº 1 do artigo 6) e condicionando nalguns casos a eficácia entre as partes (nº 2 do artigo 4).

- A importância da publicidade registal e da segurança jurídica vem consagrada logo neste primeiro artigo do Código.

– O direito registal sintetiza-se num conjunto de normas que regulam os processos e os efeitos da publicidade de determinados direitos sobre imóveis, tendo em vista a segurança do comércio jurídico.

- A segurança jurídica registal visa primordialmente a proteção dos titulares inscritos no âmbito dos direitos com eficácia real e das relações jurídicas de carácter patrimonial e

---

<sup>1</sup> Quaisquer referências nas anotações deste Código a artigos sem menção do respectivo diploma legal respeitam a artigos do Código do Registo Predial (CRP) em vigor.

ainda a certeza do comércio jurídico imobiliário e, conseqüentemente, a protecção do interesse geral.

– O registo predial visa fundamentalmente dar publicidade à situação jurídica dos prédios e ainda a proteger os direitos dos titulares definitivamente inscritos, constituindo a presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define (Cfr. os artigos 6 e 8).

## **ARTIGO 2**

(Factos sujeitos a registo)

Estão sujeitos a registo:

- a)** os factos jurídicos que importam a constituição, o reconhecimento, a modificação ou a transmissão do direito de uso e aproveitamento da terra ou a cessão de exploração parcial ou total de prédios rústicos ou urbanos;
- b)** os factos jurídicos que determinam a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação ou servidão;
- c)** os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis, que tenham por objecto os direitos mencionados na alínea anterior;
- d)** os factos jurídicos que determinam a constituição ou a modificação da propriedade horizontal, do direito de habitação periódica, de direitos de habitação fraccionada ou de outros direitos de turismo residencial;
- e)** a mera posse;
- f)** a promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como a cessão da posição contratual emergente desses factos;
- g)** as convenções de reserva de propriedade e de venda a retro estipuladas em contratos de alienação de imóveis;
- h)** a convenção de indivisão da compropriedade de imóvel;
- i)** a cessão de bens aos credores;
- j)** a hipoteca constituída sobre os imóveis, benfeitorias ou infraestruturas edificadas ao abrigo de direito de uso e aproveitamento da terra, de contratos

de cessão de exploração ou de outro direito regulado em lei especial, a sua cessão ou modificação, a cessão do grau de prioridade do respectivo registo, bem como a consignação de rendimentos;

**k)** a transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão da garantia;

**l)** a afectação de imóveis ao caucionamento de provisões técnicas de companhias de seguros, bem como ao caucionamento da responsabilidade de entidades patronais;

**m)** o arrendamento por mais de seis anos, e bem assim as respectivas transmissões e sublocações;

**n)** a penhora e a declaração de insolvência;

**o)** o penhor, a penhora, o arresto e o arrolamento de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos e quaisquer outros actos ou providências que incidem sobre os mesmos créditos;

**p)** a constituição do apanágio e as alterações do seu título constitutivo;

**q)** a locação financeira e as suas transmissões;

**r)** o ónus de redução eventual das doações sujeitas a colação;

**s)** quaisquer outras restrições ou limitações ao direito de uso e aproveitamento da terra ou ao direito de propriedade ou a constituição de quaisquer ónus ou encargos legalmente admitidos;

**t)** os factos jurídicos que importam a extinção de direitos, ónus e encargos registados;

**u)** outros factos relativos a bens imóveis ou a direitos de uso e aproveitamento da terra que lei especial sujeita a registo predial.

- **Antecedentes** – artigo 2º do CRP de 1967 que elenca os factos sujeitos a registo com algumas alterações.

**Anotações:**

- Este artigo é em si mesmo a consagração do princípio da tipicidade do registo ou do numerus clausus, ou seja, de todos os factos que têm acolhimento do registo predial.

- Acresce que o facto de neste artigo estarem elencados todos os factos sujeitos a registo, não significa que não possam ser registados outros factos previstos em legislação avulsa, tal como expressamente previsto na alínea u) desta mesma disposição legal.

- Todos estes factos ingressam no registo por inscrição (artigo 103) ou por averbamento especial ou subinscrição (artigo 113). Fora dos casos previstos no artigo 113, os factos levados a registo são lavrados por inscrição. A epígrafe do artigo 113 é bastante específica – Averbamentos Especiais – e contempla que todos os factos aí previstos devem ser lavrados por averbamento à respectiva inscrição. E porquê averbamentos especiais? Porque não visam completar, actualizar ou restringir a inscrição – artigo 112 -, mas sim definir determinadas situações jurídicas por lei sujeitas a registo e que, conseqüentemente, nos termos do nº 3, podem ser lavrados como provisórios por dúvidas ou por natureza. Com efeito os averbamentos previstos no nº 1, apesar de substancialmente serem “verdadeiras inscrições” ingressam no registo por averbamento. Nos casos previstos no nº 2, estes averbamentos visam fundamentalmente alterar o facto inscrito.

- O conceito de “sub-inscrição” é apenas doutrinário, já que não tem suporte legal e é adoptado entre outros por Catarino Nunes in “Código do Registo Predial Anotado”, por Mouteira Guerreiro, in “Noções de Direito Registral”, páginas 230 e seguintes e por Rocheta Gomes.

- As inscrições são lavradas cumprindo os requisitos previstos nos artigos 105, 107 e 108 e os averbamentos especiais ou subinscrições os requisitos previstos nos artigos 114 e 115.

#### Alínea a):

- A Lei das Terras foi aprovada pela Lei 19/97 de 1 de Outubro, que procedeu também à revogação das Leis 6/79 de 3/07 (anterior Lei das Terras) e 1/86 de 16/04.

- Nos termos do seu artigo 3 – princípio geral, consagrado no artigo 109 da Constituição – está determinado que “a terra é propriedade do Estado e não pode ser vendida, ou por qualquer outra forma, alienada, hipotecada ou penhorada”.

- Pelo Decreto nº 66/98, de 6/12, foi aprovado o Regulamento da Lei das Terras.

- Todos os factos jurídicos previstos nesta alínea estão sujeitos a registo, constando essa mesma sujeição do artigo 14 da Lei das Terras.

#### I – A constituição do direito de uso e aproveitamento da terra, doravante designado por DUAT

- O DUAT é adquirido pelas formas referidas nas diversas alíneas do artigo 12 – ocupação ou autorização - cujos conceitos vêm referidos nos nºs 7 e 18 do artigo 1 da Lei das Terras.

- A titulação do DUAT vem prevista no artigo 13 da Lei das Terras.
- O DUAT para fins de actividades económicas está sujeito a um prazo máximo de 50 anos, renovável por apenas um período de igual duração, cfr. nº 1 do artigo 17 da Lei das Terras.
- Não está sujeito a prazo o DUAT adquirido por ocupação pelas comunidades locais, destinado à habitação própria e destinado à exploração familiar exercida por pessoas singulares nacionais.

#### II – A transmissão do DUAT

- O DUAT pode transmitir-se por herança, nos termos do nº 1 do artigo 16 da Lei das Terras.
- Os titulares do DUAT podem transmitir, entre vivos, as infra-estruturas, construções e benfeitorias nela existentes, mediante escritura pública precedida da autorização da entidade estatal competente – cfr. nº 2 do artigo 16 e nº 2 do artigo 15 do Regulamento da Lei das Terras.

- No caso de prédios urbanos, com a transmissão do imóvel transmite-se o DUAT do respectivo terreno - cfr. nº 4 do artigo 16 e nº 2 do artigo 16 do Regulamento da Lei das Terras.

- O titular do DUAT pode constituir hipoteca sobre os bens imóveis e as benfeitorias que, devidamente autorizado, edificou no terreno ou sobre os quais legalmente tenha adquirido o direito de propriedade.

#### III – A cessão de exploração

- Vidé anotações ao artigo 66.

#### Alínea b):

##### I – Direito de Propriedade

- O conceito do direito de propriedade vem definido no artigo 1305º do Código Civil, sendo o seu objecto definido no artigo 1302º do mesmo diploma legal.

- O direito de propriedade pode ser adquirido por qualquer dos meios previstos no artigo 1316º do Código Civil, ou seja, por contrato, por sucessão por morte, por usucapião, acessão e demais modos previstos na lei.

- Os factos jurídicos referidos neste preceito legal respeitam a um modo legítimo de adquirir de forma originária (ex. usucapião e expropriação) ou derivada, gratuita (ex. doação ou sucessão) ou onerosa (ex. compra e venda e permuta). O direito de propriedade pode existir em virtude de aquisição originária ou derivada. O conceito de aquisição originária pressupõe que a aquisição não tem um sujeito passivo, isto é, não se adquire de ninguém, nem depende da existência de um direito anterior, sendo um direito novo, como acontece na usucapião. No caso de esse direito anterior existir, o direito adquirido não depende daquele nem da

intervenção do seu titular, como acontece no caso da expropriação. Na aquisição derivada o direito adquirido pressupõe a existência de um direito na titularidade de terceiro (o transmitente).

- O contrato de compra e venda só é válido se for celebrado por escritura pública ou por modelos de contratos aprovados pela autoridade competente (artigo 875 do Código Civil, na nova redacção introduzida pelo Decreto-Lei nº 2/2021, de 9 de Agosto, conjugado com o artigo 188). Os modelos de contratos foram aprovados por despacho da Sra. Ministra da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 23 de Agosto de 2021.

- No caso da usucapião o titular não adquire de ninguém e, como tal sendo um direito novo, a inscrição de aquisição não contempla a menção de sujeito passivo.

- Na expropriação por utilidade pública o direito adquirido é igualmente um direito novo.

- São exemplos de factos sujeitos a registo contemplados nesta norma, a compra e venda (vide artigos 874º e seguintes do Código Civil), a dação em cumprimento e a dação em função do cumprimento ou pro solvendo (vide artigos 837º e seguintes do Código Civil), a doação (vide artigos 940º e seguintes do Código Civil), a divisão de coisa comum (vide artigos 1412º e 1413º do Código Civil), a partilha (vide artigos 2101º e seguintes do Código Civil) e a transacção (vide artigos 1248 e seguintes do Código Civil).

## II – Usufruto

- Conforme define o artigo 1439º do Código Civil o usufruto é um direito de gozar temporária e plenamente de uma coisa ou direito alheio.

- O titular do direito pode trespassar ou onerar o seu direito salvo as restrições impostas pela lei ou pelo contrato (artigo 1444º do Código Civil), destacando-se de entre elas, o prazo já que este não pode exceder a vida do usufrutuário ou o prazo de trinta anos, conforme se trate de pessoa física ou de pessoa colectiva (artigo 1443º do Código Civil).

- O usufruto pode ser constituído como simultâneo e sucessivo (artigo 1441º do Código Civil) e sobre esta matéria foi proferido um parecer no Processo RP 150/98 DSJ CT da Direcção Geral dos Registos e do Notariado de Portugal com as seguintes conclusões:

“I – A instituição de usufruto conjunto ou simultâneo a favor de duas ou mais pessoas, quando no título constitutivo nada tenha sido estipulado em contrário confere a cada um dos co-usufrutuários o direito virtual ou tendencialmente extensível à totalidade das coisas usufruídas.

“II – O reconhecimento desse direito dito de crescer impede que se tenha por verificada a extinção do usufruto, ainda que só em parte, pelo facto de um do seu beneficiário vir a adquirir a propriedade de tais coisas”.

- O registo de usufruto, se não for renovado nos termos do nº 5, do artigo 17, caduca decorridos 40 anos a partir da data do registo, nos termos do nº 4, da mesma disposição legal, pelo que deverá ser imediatamente anotada logo que verificada.

### III – Uso e Habitação

- A noção de uso e habitação vem definida no artigo 1484º do Código Civil.

- Os direitos de uso e habitação não podem ser trespassados nem onerados (artigo 1488º do Código Civil) e também não podem ser constituídos por usucapião (alínea b), artigo 1293º do Código Civil).

### IV - Direito de Superfície

- A noção de direito de superfície vem definida no artigo 1524º do Código Civil e a sua disciplina vem expressa nos artigos 1525º e seguintes do mesmo diploma legal.

- As causas de extinção do direito de superfície têm especial relevância para efeito do registo predial, sendo o facto e a causa lavrada por averbamento à inscrição, nos termos dos artigos 15 e 18.

- No caso de caducidade do registo do direito de superfície pelo decurso do prazo, nada impede que o mesmo volte a ser registado, desde que antes daquele prazo ter terminado, o proprietário do solo e o superficiário tenham procedido à alteração do prazo da duração do direito de superfície e o novo prazo não se tenha ainda esgotado – (conclusões extraídas do Parecer emitido no Processo RP 70/2013 SJC CC do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal).

### V - Servidão

- O conceito de servidão vem expresso no artigo 1543º do Código Civil e é um encargo imposto sobre um prédio, que passa a denominar-se prédio serviente, em proveito de um outro prédio pertencente a um proprietário diferente, que passa a denominar-se prédio dominante.

- Para efeitos de registo são relevantes quer o conteúdo, a inseparabilidade (salvo no caso de mudança de servidão prevista no artigo 1568º) e a indivisibilidade das servidões (artigos 1544º, 1545º e 1546º do Código Civil).

- Outro dos aspectos relevantes para efeitos de registo predial são as causas de extinção das servidões previstas no artigo 1569º do Código Civil, as quais conduzem ao cancelamento de registo quer no prédio dominante quer no prédio serviente.

- No entanto o registo de servidão, se não for renovado nos termos do nº 5, do artigo 17, caduca decorridos 40 anos a partir da data do registo, nos termos do nº 4, da mesma disposição legal, pelo que deverá ser imediatamente anotada logo que verificada.

Alínea c):

- A sanção da anulabilidade é feita mediante confirmação, nos termos do artigo 288º do Código Civil.

- A resolução dos contratos vem prevista nos artigos 432º e seguintes do Código Civil.

- Quer a sanção da anulabilidade quer a resolução dos contratos têm efeitos retroactivos.

Alínea d):

I - Constituição ou a modificação da propriedade horizontal

- O regime jurídico da propriedade horizontal vem regulado nos artigos 1414º a 1438º do Código Civil.

- A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário, mas a sua modificação apenas pode ser levada a efeito mediante a outorga de escritura pública e com o requisito essencial do acordo de todos os condóminos, sob pena de nulidade, o que conduzirá inexoravelmente à qualificação do registo peticionado como recusa, nos termos da alínea d), do artigo 80.

- Nos casos de constituição do regime de propriedade horizontal por usucapião ou por testamento, é requisito essencial que as fracções autónomas cumpram os requisitos do artigo 1415º do Código Civil, sob pena de nulidade.

- Cfr. os artigos 94, nº 2, 95, 104, nº1, alínea d) e 107, nº 1, alínea o), respectivamente quanto à descrição das fracções autónomas, à provisoriedade por natureza, e aos requisitos especiais da inscrição.

II - Direito de habitação periódica, direitos de habitação fraccionada ou de outros direitos de turismo residencial

- O direito real de habitação periódica é um dos direitos reais cujo regime jurídico não se acha consagrado no Código Civil. Com efeito o seu regime jurídico acha-se regulamentado pelo Decreto número 39/2007, de 24 de Agosto, no qual se definem com precisão o direito real de habitação periódica (artigo 11), o direito de habitação turística (artigo 38) e o direito real de habitação fraccionada (artigo 46) e as suas formas de constituição ou de transmissão e respectivos requisitos (artigos 15, 38, 49 e 50)

- Com especial relevância para a qualificação registral destaca-se o requisito formal da constituição do direito real de habitação periódica por escritura pública, a qual deve ser instruída com cópia do certificado referido no artigo 10, nº 2, do documento complementar e do comprovativo de prestação de caução, devendo o notário mencionar que o conteúdo daqueles documentos faz parte integrante da escritura conforme dispõe o artigo. 15.

- Nos termos do artigo 17, a constituição do direito real de habitação periódica está sujeita a inscrição no registo predial e só pode ser objecto desse direito o edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário objecto de uma única descrição predial.

- No caso de a execução do empreendimento turístico ou imobiliário tiver sido prevista por fases, o registo de constituição de direitos reais de habitação periódica respeitantes a cada fase será feito por averbamento à respectiva descrição.

- Nos termos do artigo 18, em relação a cada direito real de habitação periódica é emitido pela Conservatória do Registo Predial a favor do proprietário das unidades de alojamento, depois de efectuado o registo definitivo de constituição do direito real de habitação periódica um certificado de registo predial que titule o direito e legitime a transmissão ou oneração deste, o qual respeitará os requisitos previsto no artigo 19.

- À transmissão e oneração de direitos reais de habitação periódica aplicam-se as mesmas regras relativas à sua constituição e registo, conforme dispõe o artigo 20.

- No que concerne ao “turismo residencial” prevalecem a forma e os requisitos previstos nos artigos 51 e 52.

#### Alínea e):

- Nos termos do artigo 1251º do Código Civil, a posse consiste no poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

- O registo da mera posse apenas tem lugar em face de sentença judicial transitada em julgado, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído o imóvel, pacífica e publicamente por tempo não inferior a cinco anos, conforme artigo 1295º, nº 2, do Código Civil.

- O registo da mera posse tem como objectivo e consequência o abreviar dos prazos previstos na lei para invocação da usucapião.

- Vide também o nº 2, do artigo 134.

#### Alínea f):

- Os factos constantes desta alínea não estão sujeitos a registo obrigatório, já que são uma das excepções previstas no artigo 10, n° 1, alínea a), iv.

- O regime aplicável ao contrato promessa vem previsto nos artigos 410° e seguintes do Código Civil.

- A promessa de alienação com eficácia real, desde que formalmente titulada, é registada em termos definitivos.

- A promessa de alienação não tem por efeito a transferência da propriedade pelo que não estamos perante um registo de aquisição, ficando apenas o seu beneficiário detentor de um direito oponível quanto a todos em relação ao prédio.

- O contrato promessa de alienação pode ser registado provisoriamente nos termos do n° 3, do artigo 58 deste Código, sendo seu prazo de caducidade previsto no n° 3 do artigo 16, deste Código.

- Sobre esta temática foi emitido Parecer pelo Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e Notariado de Portugal no processo R.P.2/2014 STJ CC, do qual se extraíram as seguintes conclusões:

“I – O contrato-promessa de alienação com eficácia real é apto a titular quer o registo provisório de aquisição quer o registo definitivo de promessa de alienação, e é lícito ao interessado requerer o registo de ambos os factos, com base num mesmo contrato-promessa, para vigorarem em simultâneo”.

- O conceito de pacto de preferência encontra-se plasmado no artigo 414° do Código Civil, e quando o mesmo tenha por objecto bens imóveis e as partes convencionem que o mesmo goza de eficácia real, deverá a sua titulação operar-se por escritura pública, nos termos do artigo 421° do Código Civil.

- A disposição testamentária de preferência vem prevista no artigo 2235° do Código Civil.

Alínea g):

- Nos termos do artigo 409° do Código Civil o alienante pode reservar para si propriedade do imóvel até ao cumprimento total ou parcial das obrigações do adquirente ou até à verificação de qualquer outro evento. Nestes termos, o efeito translativo da propriedade fica subordinado a uma condição suspensiva (por exemplo o pagamento do preço) devendo neste caso a inscrição registral a favor do adquirente fazer menção de tal cláusula, sob pena de não produzir efeitos em relação a terceiros (artigo 106).

- No caso concreto a inscrição a favor do transmitente mantém-se em vigor até ser cancelada a cláusula de reserva de propriedade.

- A venda a retro vem prevista no artigo 927º do Código Civil e com relevância para o registo predial vide artigo 937º do mesmo diploma legal, devendo nos termos do aludido artigo 106º tal convenção constar da inscrição de aquisição sob pena de não produzir efeitos em relação a terceiros.

Alínea h):

- A convenção de indivisão da compropriedade de bens imóveis e o respectivo prazo vêm previstos no artigo 1412º do Código Civil e tal cláusula apenas produz efeitos em relação a terceiros desde que conste do registo, nos termos do aludido artigo 106º.

Alínea i):

- A noção de cessão de bens aos credores, a forma de titulação e a sua regulamentação vêm previstas nos artigos 831º a 836º do Código Civil.

- A inscrição deste facto no registo deve respeitar os requisitos especiais previstos na alínea i), do número 1, do artigo 107.

Alínea j):

I – Hipoteca

- O conceito de hipoteca vem plasmado no artigo 686º do Código Civil.

- A hipoteca deve ser registada sob pena de não produzir efeitos mesmo em relação às partes (artigo 687º do Código Civil e artigo 4, nº 2), sendo consequentemente tal registo constitutivo.

- Existem três espécies de hipotecas, as legais, as judiciais e as voluntárias (artigo 703º do Código Civil).

- As hipotecas legais decorrem da lei (artigo 704º do Código Civil), as judiciais decorrem de sentença judicial, ainda que não transitada em julgado (artigo 710º do Código Civil) e as voluntárias decorrem de contrato ou declaração unilateral (artigo 712º do Código Civil), devendo neste último caso ser formalmente constituídas por escritura pública, por testamento ou por modelos de contratos aprovados pela autoridade competente (artigo 714º do Código Civil na nova redacção introduzida pelo Decreto-Lei nº 2/2021, de 9 de Agosto, conjugado com o artigo 188). Os modelos de contratos foram aprovados por despacho da Sra. Ministra da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 23 de Agosto de 2021.

- Os credores com hipoteca legal vêm identificados no artigo 705º do Código Civil.
- Nos termos do número 2, do artigo 109, a hipoteca legal por dívidas de tornas não é registável nos casos aí previstos.
- Relativamente à hipoteca judicial, a sentença que condenar o devedor de uma prestação em dinheiro ou outra coisa fungível é título bastante para o registo de hipoteca sobre quaisquer bens do obrigado. No caso de a prestação ser ilíquida a hipoteca é registada pelo quantitativo provável do crédito (artigo 710º, nºs 1 e 2, do Código Civil).
- A hipoteca assegura para além do capital, os acessórios do crédito que constam do registo.
- No caso de juros a hipoteca nunca abrange mais do que os relativos a três anos (artigo 693, nº 2 do Código Civil).
- O reforço e a ampliação da hipoteca ingressam no registo mediante nova inscrição.
- A cessão da própria hipoteca e do grau de prioridade ingressam no registo mediante averbamento nos termos da alínea c) do número 1, do artigo 113.

## II – Consignação de rendimentos

- A noção de consignação de rendimentos consta do artigo 656º do Código Civil
- A consignação de rendimentos pode ser voluntária ou judicial, devendo a primeira ser formalizada por escritura pública ou testamento e a segunda resulta de sentença judicial e tendo por objecto rendimentos de bens imóveis não poderá exceder o prazo máximo de quinze anos (artigo 659, nº 2 do Código Civil).
- Em relação aos factos jurídicos previstos nesta alínea, vide artigo 16, da Lei das Terras e artigo 20, nº 2, do Regulamento da Lei das Terras.

### Alínea k):

- A transmissão de créditos garantidos por hipoteca é admitida pelo artigo 577º do Código Civil.
- A cessão de créditos hipotecários poderá ser feita por testamento ou quando a hipoteca recaia sobre bens imóveis constará necessariamente de escritura pública (número 2, do artigo 578º do Código Civil).
- A transmissão de créditos garantidos por hipoteca e / ou consignação de rendimentos, quando seja acompanhada da transmissão da garantia é registada mediante averbamento à inscrição nos termos da alínea b) do número 1, do artigo 113º.

Alínea l):

- A afectação de imóveis ao caucionamento de provisões técnicas das companhias de seguros ou o caucionamento de responsabilidade de entidades patronais visa fundamentalmente garantir no primeiro caso o aval concedido pelo Estado a determinadas entidades privadas e no segundo caso a garantir o pagamento de indemnizações aos trabalhadores da responsabilidade da entidade empregadora, devendo neste último caso a inscrição ser feita a favor do Juiz do tribunal de Trabalho competente.

Alínea m):

- A definição de locação vem prevista nos artigos 1022º do Código Civil, acrescentando o artigo 1023º do mesmo Código que a locação se diz arrendamento quando versa sobre coisa imóvel.

- Nos termos do artigo 1029º do Código Civil devem ser reduzidos a escritura pública os arrendamentos sujeitos a registo (celebrados por mais de seis anos) e os destinados a comércio, indústria ou exercício de profissões liberais.

- Para que o arrendamento seja susceptível de registo deve o mesmo ser celebrado por prazo superior a seis anos, sob pena de, sendo o prazo igual ou inferior o registo dever ser recusado.

- De igual modo o facto de o contrato de arrendamento ser celebrado por prazo inferior a seis anos, renovável para além do prazo inicial, não o torna sujeito a registo atendendo a que o facto relevante é o prazo inicial do contrato e não este e as suas renovações.

- A transmissão dos arrendamentos sujeitos a registo e os subarrendamentos são lavrados por averbamento à inscrição, nos termos da alínea j), do número 1, do artigo 113º.

Alínea n):

I – Penhora

- Nos termos do artigo 819º do Código Civil, “sem prejuízo das regras de registo, são ineficazes em relação ao exequente os actos de disposição ou oneração de bens penhorados”. Ora, o registo de penhora é, nestes termos, essencial para garantir o grau de prioridade do exequente em relação a terceiros, no caso de posterior alienação do imóvel.

- A penhora de direitos a bens indivisos vem prevista no artigo 750º do Código de Processo Civil.

- A penhora de direitos ou expectativas de aquisição vem prevista no artigo 747º do Código de Processo Civil.

- O Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal concluiu no Processo C.P. 92/2014 STJ – CT pela penhorabilidade das expectativas jurídicas de aquisição nos termos do artigo 778º aplicando com as necessárias adaptações o prescrito no artigo 773º relativo à penhora de direitos, ambos do Código de Processo Civil Português (artigos 747º e 742º do Código de Processo Civil de Moçambique).

## II - Declaração de Insolvência

- O registo da declaração de insolvência visa essencialmente evitar que entre esta e a apreensão efectiva dos bens haja dissipação destes pelo insolvente.

- Este registo é lavrado tendo como suporte documental a certidão da sentença de declaração de insolvência com trânsito em julgado.

- A inscrição de declaração de insolvência é lavrada por inscrição, nos termos da alínea k), do número 1, do artigo 107.

### Alínea o):

- Todos os factos elencados nesta alínea são registados por averbamento à inscrição nos termos da alínea a), do número 1, do artigo 113º.

### Alínea p):

- A Lei da Família hoje constante da Lei 10/2004 de 25/08, contempla o apanágio no seu artigo 422º o qual deve ser registado por inscrição com os requisitos constantes da alínea g), do número 1, do artigo 107º.

- A constituição do apanágio ou a sua alteração podem ser titulados por sentença judicial transitada em julgado, por escritura pública ou por documento equivalente.

- A alteração do apanágio que se traduza numa ampliação das prestações já registadas ingressa no registo por inscrição e quando essa alteração se traduza numa diminuição ingressa no registo por averbamento à inscrição.

### Alínea q):

- Nos termos do artigo 1, do Decreto 45/94 de 19/10, que aprovou o Regulamento do Contrato de Locação Financeira, “O contrato de locação financeira é o acto pelo qual uma das partes (o locador) se obriga, contra retribuição (a renda), a ceder à outra (o locatário) o gozo temporário de uma coisa, (móvel ou imóvel), adquirida ou construída por indicação do locatário, e que este pode comprar, total ou parcialmente num prazo convencionado, mediante o pagamento de um preço determinado ou determinável, nos termos do próprio contrato”.

- O contrato de locação financeira que tenha por objecto bem imóvel deve ser celebrado por escritura pública – artigo 7 do mesmo diploma legal.

- A locação financeira é registada por inscrição, com os requisitos constantes da alínea m), do número 1, do artigo 107º.

- Os direitos do locador e do locatário são transmissíveis nos termos dos artigos 16º e 17º, respectivamente, do citado Decreto e do nº 1 do artigo 1059º do Código Civil, sendo tais transmissões registadas por averbamento à inscrição com os requisitos previstos nos artigos 114, nº 1 e do artigo 107, nº1, alínea m).

#### Alínea r):

- O artigo 2118º do Código Civil dispõe:

1 - A eventual redução das doações sujeitas a colação constitui um ónus real

2 - Não se pode fazer o registo de doação de bens imóveis sujeita a colação sem se efectuar, simultaneamente, o registo do ónus

- O nº 1, do artigo 109 dispõe:

“O registo de aquisição ou mera posse acompanhado da constituição de outro facto sujeito a registo ou da extinção de facto registado determina a realização oficiosa do registo destes factos”

- A noção de colação e a sua disciplina jurídica vêm previstos nos artigos 2104º a 2118º do Código Civil e o citado ónus real tem lugar sempre que a doação seja feita a descendentes por conta da legítima destes.

- Porém apenas estão sujeitos à colação os descendentes que eram à data da doação presuntivos herdeiros legitimários do doador.

- Este ónus real caduca nos termos do nº 3, do artigo 17, decorridos 20 anos sobre a morte do doador, podendo, no entanto, o mesmo ser renovado nos termos do nº 5 do mesmo artigo.

Alínea s):

- Apenas podem ser registados os factos que a lei substantiva sujeite a registo, pelo que para além dos factos sujeitos a registo previstos neste Código, apenas poderão ser registados outros factos ou restrições ao direito de propriedade desde que exista disposição legal para tal que expressamente sujeite os mesmos a registo.

Alínea t):

- Os factos jurídicos a que se refere esta alínea são essencialmente os cancelamentos das inscrições previstos no artigo 18 com fundamento na extinção dos direitos, ónus ou encargos registados ou em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na Lei, ou por decisão judicial transitada em julgado.

- O registo destes factos é lavrado por averbamento às respectivas inscrições, nos termos alínea g), do número 2, do artigo 113º.

Alínea u):

- Apenas podem ser registados os factos que a lei substantiva sujeite a registo, pelo que para além dos factos sujeitos a registo previstos neste Código, apenas poderão ser registados outros factos ou restrições ao direito de propriedade desde que exista disposição legal para tal que expressamente sujeite os mesmos a registo.

### **ARTIGO 3**

(Acções e decisões, procedimentos e providências sujeitos a registo)

Estão igualmente sujeitos a registo:

- a)** as acções que tem por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artigo anterior, bem como as acções de impugnação pauliana;
- b)** as acções que tem por fim, principal ou acessório, a reforma, a declaração de nulidade ou a anulação de um registo ou do seu cancelamento;

c) as decisões finais das acções abrangidas nas alíneas anteriores, logo que transitam em julgado;

d) os procedimentos que tem por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, bem como de quaisquer outras providências que afectam a livre disposição de bens;

e) as providências decretadas nos procedimentos referidos na alínea anterior.

- Antecedentes – artigos 3º e 25º do CRP de 1967.

- Anotações:

Alínea a):

- Atenta a remissão constante desta alínea para os direitos referidos no artigo 2º, apenas estão sujeitas a registo as acções cujo fim principal ou acessório seja o expressamente delimitado e taxativo (tendo por “...fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos referidos no artigo anterior” - princípio do numerus clausus), pelo que quaisquer acções cujo pedido extravase tal previsão não estão sujeitas a registo.

- As acções de impugnação pauliana não estão sujeitas a registo obrigatório - vide artigo 10, nº 1, alínea b).

- As acções executivas, as que revistam natureza pessoal e as que respeitem a uma universalidade de bens não estão sujeitas a registo, atento o disposto na alínea c) do artigo 6º deste Código, que impõe que as acções reais deverão ter por objecto bens determinados.

- O registo de acções está subordinado a dois princípios basilares do direito registral, o princípio da legalidade e o princípio do trato sucessivo.

- Neste último princípio releva para efeitos registrais que o proprietário inscrito seja demandado na acção sob pena de, se tal não acontecer ou o mesmo não tenha tido intervenção principal no processo através do respectivo incidente, o registo vir a ser qualificado como provisório por dúvidas por violação do disposto no nº 4, do artigo 40.

- Exemplos de algumas acções que não estão sujeitas a registo:

- As acções pessoais;
- As acções possessórias;
- As acções que não respeitem a bens determinados;
- As acções de petição de herança;

- As acções de demarcação;
- As acções de reivindicação estando o prédio registado a favor do autor da acção e a causa aquisitiva constante do registo é a mesma da peticionada.
- Exemplos de algumas acções que estão sujeitas a registo:
  - As acções de preferência;
  - As acções de divisão de coisa comum;
  - As acções de expropriação por utilidade pública;
  - As acções de execução específica de contrato promessa de compra e venda;
  - As acções de impugnação de justificações notariais;
  - As acções de reivindicação estando o prédio registado a favor do réu ou estando o prédio registado a favor do autor mas em que este alega uma causa aquisitiva diversa da constante do registo.
  - O pedido reconvenional do reconhecimento do direito de propriedade formulado pelo réu na contestação de acção possessória, ainda que esta não esteja sujeita a registo;
  - Os incidentes de embargos de terceiro quando tenham por fim o reconhecimento de algum dos direitos elencados no artigo 2º

Alínea b):

\_ As acções referidas nesta alínea visam atacar o próprio registo com vista a atingir os fins delas constantes.

Alínea c):

- As decisões judiciais para que possam ser registadas carecem de ter transitado em julgado, sob pena de inexistir título para registo, o mesmo acontecendo no caso de a acção já se achar registada e ser requerida a sua conversão em definitiva com base na decisão a que falta tal requisito.

Alínea d):

- Estes procedimentos cautelares não estão sujeitos a registo obrigatório - vide artigo 10, nº 1, alínea b).

Alínea e):

\_ O registo das providências cautelares decretadas não é obrigatório se já se encontrar pedido o registo da acção principal - vide artigo 10, nº 2.

## **ARTIGO 4**

(Eficácia entre as partes)

1. Os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros.

2. Exceptuam-se os factos constitutivos de hipoteca, cuja eficácia, entre as próprias partes, depende da realização do registo.

- **Antecedentes** – artigo 6º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Resulta deste artigo que o registo predial é meramente declarativo com excepção do registo de hipoteca que é constitutivo conforme decorre expressamente do artigo 687º do Código Civil. Com efeito se a hipoteca não for registada não há efeito real e não produz efeitos em relação às partes contratantes ou aos seus herdeiros.

- “Vigorando no direito substantivo o princípio consensualista, o artigo 4 do CRP diz-nos que, à excepção da hipoteca, os factos sujeitos a registo são plenamente válidos e eficazes entre as partes mesmo que não sejam registados. O que quer dizer que o registo tem valor declarativo. Só é constitutivo em relação à hipoteca”, citando Mouteira Guerreiro in Noções de Direito Registral, página 64. Isto significa que os direitos reais se constituem, modificam-se e extinguem-se independentemente do registo.

## **ARTIGO 5**

(Princípio da legalidade)

Compete ao conservador garantir ou averiguar a regularidade formal dos actos requeridos e a legitimidade dos requerentes, apreciar a legalidade dos títulos apresentados e a validade dos actos dispositivos neles contidos, e bem assim a capacidade dos outorgantes, em face dos títulos e dos registos anteriores.

- **Antecedentes** – artigo 5º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- O princípio da legalidade é um dos mais importantes princípios registrais. Os registos apenas podem ser recusados nos casos previstos no artigo 80 e por aplicação do princípio da legalidade previsto no artigo 79.

- É através da apreciação dos documentos instrutórios do pedido de registo, seja qual for a sua origem, notarial, judicial ou administrativa no que concerne ao conteúdo dos mesmos e à sua regularidade formal, que o conservador exerce a sua função qualificadora, livre, imparcial e independente, apreciando a viabilidade do pedido de registo.

- A apreciação do conservador deve cingir-se às disposições legais aplicáveis, aos documentos apresentados (artigo 53), aos registos anteriores (princípio do trato sucessivo – artigo 40), à legitimidade dos interessados (artigo 42), à identidade do prédio (artigos 30 a 39) e à regularidade formal dos títulos (artigo 55).

- No que aos documentos judiciais diz respeito e nomeadamente às decisões judiciais transitadas em julgado, não compete ao conservador questionar o seu mérito, devendo as mesmas ser integralmente acatadas, sem embargo, porém de tais decisões poderem não conduzir à feitura de um registo definitivo, como por exemplo por violação do princípio do trato sucessivo. Dito de outra forma, ao Conservador não compete apreciar o mérito da causa, que é da competência exclusiva do Juiz e, como tal, a parte dispositiva da sentença deve ser acatada, sem embargo, porém da aplicação do supra aludido princípio da legalidade previsto no referido artigo 79, como acontece com o presente exemplo – violação do princípio do trato sucessivo -, que conduz à qualificação do registo como provisório por dúvidas.

## **ARTIGO 6**

(Oponibilidade a terceiros)

1. Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior:

a) a aquisição fundada na usucapião dos direitos previstos na alínea b) do artigo 2;

b) as servidões aparentes;

c) os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

3. A falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes.

- Antecedentes – artigo 7º do CRP de 1967.

- Anotações:

Nº 1

- O conceito de “terceiros” tem sido frequentemente discutido pela doutrina e pela jurisprudência da qual com relevância se destacam o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal nº 15/97 que dispõe nos seguintes termos: “Terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente” e ainda o Acórdão do Tribunal Constitucional de Portugal nº 215/2000 que decidiu nos termos seguintes: “... Por um lado, a segurança registral, quando o registo é definitivo, faz presumir que o direito existe e pertence ao titular inscrito (admitindo prova em contrário). Por outro lado, a segurança jurídica registral visa a protecção de terceiros que fizeram aquisições confiando na presunção registral resultante do registo anterior em favor do transmitente.

Assim, o princípio da segurança jurídica e o princípio da confiança que decorrem do princípio do Estado de Direito democrático constante no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa credenciam a prevalência registral que pode favorecer um adquirente «a non domino», na medida em que o princípio da publicidade que atribui essa prevalência determina a extinção do direito incompatível. Não pode, em consequência, concluir-se pela inconstitucionalidade da interpretação do artigo 5.º do Código de Registo Predial, enquanto considera que terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente. Não pode, por isso, proceder o presente recurso de constitucionalidade”.

...” Por tudo o exposto, improcede o recurso, não se julgando inconstitucional a norma do n.º 4, do artigo 5.º do Código do Registo Predial, interpretado no sentido de que o adquirente de um imóvel em venda judicial efectuada em processo de execução não é 'terceiro para efeitos de registo', relativamente a um adquirente a quem o executado o haja vendido, anteriormente ao registo da penhora, mas que não tenha registado a aquisição, que não viola qualquer das regras e princípios constitucionais invocados pelos recorrentes”.

que, no mesmo sentido, definiram “terceiros” para efeitos de registo como sendo aqueles que, tendo obtido o registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse

direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.

- Para mais desenvolvimentos sobre o conceito de terceiro para efeitos de registo vidé Isabel Pereira Mendes in Código do Registo Predial, 17ª Edição, páginas 156 a 176.

## Nº 2

- O número 2 deste artigo elenca os factos excepcionados do nº 1, já que todos produzem efeitos contra terceiros independentemente do registo e dentre eles destacam-se a aquisição fundada em usucapião, as servidões aparentes e os factos relativos a bens indeterminados.

- No caso da aquisição fundada em usucapião trata-se de uma aquisição originária e como tal não colide com os direitos de terceiro. Sem prejuízo da anotação supra ao artigo 2, a propósito da dicotomia aquisição originária/aquisição derivada, em alínea b) I – Direito de Propriedade, pela sua pertinência transcrevemos, sobre o tema da presunção derivada do registo, um excerto do acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Guimarães em 6/11/2014, no proc. 1593/12.5 TBFAF.G1: “Sendo certo que a base da ordem jurídica está na usucapião e não no registo, daí apenas decorre que a prova da aquisição originária se sobrepõe a qualquer aquisição pela via negocial do direito de propriedade e, em consequência, ao registo da aquisição derivada, e não também, que em toda e qualquer situação, exista ou não presunção registral, haja sempre de ser alegada e demonstrada a aquisição originária desse direito”. Sucede que a aquisição originária por usucapião constitui a excepção da alínea a) do nº 2 do artigo ora sob anotação, pelo que não colide com os direitos de terceiro.

- As servidões aparentes dadas a sua definição a contrário do disposto no nº 2, resulta do artigo 1548º do Código Civil que são aquelas que se revelam por sinais visíveis e permanentes e como tal são do conhecimento de todas as pessoas e, como tal, assumem um carácter público pelo que não violam os direitos de terceiros.

## **ARTIGO 7**

(Impugnação dos factos registados)

A impugnação judicial de factos registados acarreta para o impugnante a obrigação de pedir o cancelamento do respectivo registo.

- **Antecedentes** – artigo 12º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- O comando deste artigo não se dirige ao conservador, mas sim ao impugnante em sede de acção de impugnação, do petitório da qual deve constar simultaneamente o pedido de cancelamento do registo impugnado.

- Isto significa que, no caso de pedido de registo de acção de impugnação de facto registado em que não se peticione igualmente o cancelamento do registo, aquele deverá ser lavrado como provisório por dúvidas.

- A conversão em definitiva da inscrição de acção em que se julgue modificado ou extinto o

facto registado, ou se declare nulo ou anulado o registo, determina o averbamento officioso de alteração ou cancelamento, nos termos do nº 4 do artigo 113.

## ARTIGO 8

(Presunções derivadas do registo)

O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.

- Antecedentes – artigo 8º do CRP de 1967.

- Anotações:

- Este artigo contempla um dos princípios basilares do registo predial – o princípio da verdade – já que com o registo definitivo presume-se que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos termos definidos no registo.

- A presunção expressa contemplada neste artigo tem sustentáculo nos artigos 349º e seguintes do Código Civil e por se tratar de uma presunção legal pode a mesma ser ilidida nos termos do nº 2 da citada disposição legal, devendo neste caso o impugnante, nos termos do artigo 7 pedir o cancelamento do registo.

## ARTIGO 9

(Prioridade do registo)

1. O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data do registo, e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.

2. O registo provisório, quando convertido em definitivo, conserva a prioridade que tinha como provisório.

3. Em caso de recusa, o registo feito na sequência de recurso julgado procedente conserva a prioridade correspondente à apresentação do acto recusado.

- Antecedentes – artigo 9º do CRP de 1967.

- Anotações:

- Para efeitos deste artigo temos de considerar que a sua pedra basilar é a apresentação do pedido de registo, cuja anotação deve respeitar o disposto no artigo 72, atendendo a que os registos são efectuados pela ordem de anotação do diário.

- Este princípio tem aplicação, tendo em conta que a apresentação de registo tem por objecto o mesmo prédio.

- No caso da existência de descrições duplicadas, a qual constitui um desvio ao disposto no n.º 2, do artigo 91 deste Código, que dispõe que a cada prédio corresponde uma única descrição predial para o identificar, o princípio consignado bem como o princípio do trato sucessivo não têm aplicação, atendendo a que se trata de uma situação “patológica” que apenas poderá ser resolvida nos termos da lei processual. (como é o caso de se verificar que um mesmo prédio com descrições distintas se encontra registado a favor de pessoas diferentes).

- Conforme consta da anotação ao artigo 97, no caso de descrições duplicadas, a sua disciplina visa fundamentalmente obter uma solução para este problema, afastando da competência do Conservador a análise ou qualificação dos registos em vigor sobre cada um dos prédios duplicados, e impondo-lhe a reprodução numa das fichas de registo dos registos em vigor sobre cada uma das restantes descrições duplicadas e, sendo os registos reproduzidos incompatíveis entre si é matéria que deverá ser dirimida judicialmente.

– Para melhor ilustração desta matéria transcreve-se a parte decisória do Acórdão Uniformizador do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal n.º 1/2017, proferido no Processo n.º 1373/06.7TBFLG.G1. S1-A e publicado in Diário da República, 1.ª Série, N.º 38, de 22 de Fevereiro de 2017:

“Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7º do Código do Registo Predial (artigo 8 deste Código) devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e regras do direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções”.

- Em suma, nos termos do referido artigo 97, no caso de sobre os prédios duplicados existirem inscrições incompatíveis, ao Conservador apenas compete proceder em conformidade com a norma, já que a presunção da prioridade do registo não tem aplicação neste caso, atendendo a que tem como pressuposto que a cada prédio corresponda uma única descrição, nos termos do n.º 2 do artigo 91.

## ARTIGO 10

(Obrigatoriedade do registo)

1. É obrigatório submeter a registo:
  - a) os factos referidos no artigo 2, excepto:
    - i) quando devem ingressar provisoriamente por natureza no registo;
    - ii) quando se trate de aquisição sem determinação de parte ou de direito;
    - iii) aqueles que incidem sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa;
    - iv) a promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real.
  - b) as acções, decisões e providências referidas no artigo 3, salvo as acções de impugnação pauliana e os procedimentos mencionados na alínea d) do número 1 do mesmo artigo.
2. O registo da providência cautelar não é obrigatório se já se encontrar pedido o registo da acção principal.

- **Antecedentes** – artigo 14º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Cfr. anotação ao artigo 4, os factos sujeitos a registo são plenamente válidos e eficazes entre as partes mesmo que não sejam registados. O que quer dizer que o registo tem valor declarativo. Só é constitutivo em relação à hipoteca. A introdução no sistema registral da obrigatoriedade do registo e dos sujeitos da obrigação de registar visa fundamentalmente fazer coincidir a realidade física, substantiva e registral de modo a aumentar a segurança do comércio jurídico, em nada beliscando os efeitos do registo.

- A aquisição a favor de um herdeiro único não está sujeita a registo obrigatório nos termos do nº 1, alínea a), ii).

## ARTIGO 11

(Sujeitos da obrigação de registar)

1. Estão obrigados a promover o registo dos factos em relação aos quais o mesmo é obrigatório, as seguintes entidades:

- a) os notários que celebram escritura pública, autenticam documentos particulares ou reconheçam assinaturas neles apostas;
- b) as secretarias judiciais e os mandatários judiciais relativamente às acções, decisões e providências identificadas na alínea b) do número 1 do artigo 10;
- c) o Ministério Público quando, em processo de inventário, for adjudicado a incapaz ou ausente em parte incerta qualquer direito sobre imóveis;
- d) as entidades públicas territorialmente competentes para a concessão do direito de uso e aproveitamento da terra; e,
- e) quaisquer outras entidades públicas que emitam títulos cujo registo seja obrigatório nos termos do presente Código.

2. A obrigação dos sujeitos identificados no número anterior é cumprida através de um pedido de registo emitido por via electrónica.

3. Subsidiariamente, estão obrigados a promover o registo o titular de direito de uso e aproveitamento da terra relativamente aos factos que a este respeitam e, quanto aos demais actos, os respectivos sujeitos activos.

4. A obrigação prevista nos números anteriores cessa no caso de o registo se mostrar promovido por qualquer pessoa ou entidade que tenha legitimidade.

- **Antecedentes** – artigo 18º, do CRP de 1967, apenas quanto ao inventário obrigatório.

- **Anotações:**

- O registo pode ser requerido por todas as pessoas que tenham legitimidade para tal.
- Em consequência da norma constante do artigo 10 – obrigatoriedade do registo – impunha-se que igualmente fossem elencadas as entidades sujeitas a tal obrigação e ainda a

penalização emolumentar pelo seu não cumprimento atempado (artigo 13). Nesse sentido, todas as entidades constantes desta norma, e nos casos aí previstos, estão obrigadas a promover o registo dos factos, isto é a requerer o respectivo registo. A forma de promoção do registo ou de o requerer encontra-se prevista no n.º 2 deste artigo.

## **ARTIGO 12**

(Prazo para a conclusão do pedido de registo)

O pedido de registo é concluído no prazo de 90 dias a contar da data em que:

- a) os factos tiverem sido notarialmente titulados;
- b) tenha dado entrada em juízo a petição inicial relativamente às acções referidas nas alíneas a) e b) do artigo 3;
- c) tenha ocorrido o trânsito em julgado das decisões finais das acções referidas na alínea anterior;
- d) tenham sido decretadas as providências referidas na alínea e) do artigo 3;
- e) tenha sido titulado facto relativo a direito de uso e aproveitamento da terra; e
- f) tenha sido titulado por qualquer entidade pública facto sujeito a registo.

- **Antecedentes** – artigo 15º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- O prazo para a promoção do registo é contínuo nos termos do artigo 192, conjugado com o disposto no artigo 279º do Código Civil.

- O prazo estabelecido neste artigo é peremptório.

## **ARTIGO 13**

(Cumprimento tardio da obrigação de registar)

O incumprimento do prazo referido no artigo anterior determina o pagamento em dobro do emolumento devido pelo acto de registo.

- **Anotações:**

- Vidé anotações ao artigo 185.

## ARTIGO 14

(Legitimação de direitos sobre imóveis)

1. Os factos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

2. Excetuam-se do disposto no número anterior:

- a) a partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a declaração de insolvência e outras providências que afectem a livre disposição dos imóveis;
- b) os actos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia, em acto sucessivo e perante a mesma entidade, os bens transmitidos ou onerados;
- c) os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes.

### **- Anotações:**

- O princípio da legitimação de direitos é um dos princípios mais importantes do direito registral a par do princípio do trato sucessivo com o qual está intimamente interligado.

- O nº 1 deste artigo tem como objecto a titulação dos actos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis, e nessa medida tem como destinatárias todas as entidades tituladoras, notários, juizes e outras entidades com competência para titular os factos.

- A violação deste princípio não implica a validade do acto, tendo apenas como consequência a aplicação de sanção disciplinar ao titular.

- As excepções previstas ao referido princípio tem justificação pela própria natureza dos actos.

## **SECÇÃO II**

### Cessação dos efeitos do registo

#### **ARTIGO 15**

(Transferência e extinção)

Os efeitos do registo transferem-se mediante novo registo e extinguem-se por caducidade ou cancelamento.

- **Antecedentes** – artigo 10º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Os efeitos do registo cessam nos casos previstos neste artigo.

- Verificados quaisquer dos factos referidos, as inscrições ou as cotas de referência devem publicitar que a inscrição deixou de vigorar, conforme consta do nº 4, do artigo 91 deste Código.

#### **ARTIGO 16**

(Caducidade do registo)

1. Os registos caducam por força da lei ou pelo decurso do prazo de duração do negócio.

2. Os registos provisórios caducam se não forem convertidos em definitivos ou renovados dentro do prazo da respectiva vigência.

3. É de 180 dias o prazo de vigência do registo provisório, salvo disposição em contrário.

4. A falta de pagamento do encargo emolumentar determina a caducidade do registo provisório.

5. O registo de facto cuja duração conste da respectiva inscrição ou averbamento caduca no termo do prazo fixado, salvo se o próprio contrato ou a lei prever a sua renovação ou prorrogação.

6. A caducidade do registo de direito de uso e aproveitamento da terra depende do prazo previsto no acto da sua concessão, nos termos previstos em legislação especial.

7. A caducidade deve ser oficiosamente anotada ao registo, logo que verificada.

- **Antecedentes** – artigo 11º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Os registos caducam findo o prazo da sua vigência, prazo esse que decorre da lei.

- A caducidade do registo, nos termos do nº 7, é de apreciação oficiosa e deverá ser anotada logo que verificada.

- A caducidade deve ser oficiosamente verificada, conforme dispõe o artigo 333º do Código Civil.

- Nos termos do nº 2, do artigo 225º do Código do Registo Predial de 1967, logo que verificada a caducidade o Conservador deveria averbar o cancelamento.

- Porém, com a entrada em vigor deste Código e nomeadamente de acordo com o disposto no nº 7 do artigo ora sob anotação, verificada a caducidade pelo Conservador deve esta ser anotada ao registo, já que se trata de uma circunstância prevista na lei, quanto à forma – anotação - e, como tal não deve ser objecto de averbamento.

- Quando o Conservador verifica a caducidade deve anotar a mesma à inscrição. No caso de se verificar a extinção de direitos, ónus ou encargos que vão determinar o cancelamento do registo, o conservador deve averbar.

- Vide ainda o nº 1 do artigo 88.

- Os registos provisórios, nos casos em que a lei expressamente o consagra poderão ser renovados, devendo o pedido ser apresentado a registo dentro do prazo de vigência daqueles. Estão nesta circunstância os registos previstos no artigo 104, nas alíneas c) a e) do nº 1 e c) do nº 2, nos termos do nº 5 e ainda os registos previstos na alínea g) do nº 1, nos termos do nº 6.

- Os registos provisórios por dúvidas nunca poderão ser renovados.

- Vidé o disposto nos nºs 2 e 3, do artigo 11 do Decreto-Lei nº 2/2018 de 23 de Agosto, que aprovou o Código de Registo Predial, no que concerne à ampliação dos prazos de caducidade e aos registos em que deixe de haver prazos de caducidade.

- Os prazos contam-se nos termos do artigo 279º do Código Civil e estes não se suspendem nem interrompem fora dos casos legalmente previstos, conforme dispõe o artigo 328º do mesmo diploma legal.

- Na contagem dos prazos previstos no nº 2 do artigo 11 do Decreto-Lei nº 2/2018, deverá ser levado em conta o tempo decorrido antes da entrada em vigor do referido diploma, ou seja 24/11/2018.

- No CRP de 1967 os registos elencados no nº 1, do artigo 225º, apenas caducavam se não fossem convertidos dentro do prazo que lhes correspondia ou se não fossem renovados dentro do prazo de dez anos a contar da data em que foram efectuados.

- Porém, actualmente os prazos de vigência dos registos e bem assim da possibilidade da sua renovação vêm previstos nos artigos 16, 17 e nos nºs 4 a 8, 11 e 13 do artigo 104.

- Nestes termos, no caso dos registos em que tenham sido ampliados os prazos de caducidade, deverá ser tido em conta todo o tempo decorrido antes da entrada em vigor do CRP.

- Os registos em que deixe de haver prazo de caducidade e que não tenham caducado pelo decurso do prazo em 24/11/2018, manter-se-ão em vigor.

## **ARTIGO 17**

(Prazos especiais de caducidade)

1. Caducam decorridos 10 anos sobre a sua data os registos de hipoteca judicial de qualquer valor e os registos de hipoteca voluntária ou legal, de penhor e de consignação de rendimentos, de valor não superior a duzentos mil meticais.

2. O valor referido no número anterior é actualizado em diploma específico.

3. O registo do ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação caduca decorridos 20 anos, contados a partir da data da morte do doador.

4. Os registos de servidão, de usufruto e de hipoteca para garantia de pensões periódicas caducam decorridos 40 anos a partir da data do registo.

5. Os registos referidos nos números anteriores podem ser renovados por períodos de igual duração.

**- Antecedentes** – artigo 225º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Todos os registos elencados sujeitos a prazos especiais de caducidade podem ser renovados por períodos de igual duração.

- No caso do registo de consignação de rendimentos, o nº 2 do artigo 659º do Código Civil estabelece que o prazo não poderá exceder quinze anos e no caso do usufruto, nos termos do artigo 1443º do Código Civil, o mesmo não pode exceder a vida do usufrutuário ou o prazo de trinta anos caso o usufrutuário seja uma pessoa colectiva. Nestes termos a renovação destes registos deverá sempre ter em conta os prazos máximos fixados na lei.

- Conforme se referiu os registos poderão ser renovados, devendo o pedido de renovação ser apresentado a registo dentro do prazo de vigência daqueles sob pena de caducidade.

## **ARTIGO 18**

(Cancelamentos)

Os registos são cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos, em execução de decisão administrativa, nos casos previstos na Lei, ou por decisão judicial transitada em julgado.

- **Antecedentes** – artigos 127º a 134º, do CRP de 1967, com as necessárias adaptações.

### **Anotações:**

- O cancelamento dos registos é feito por averbamento à inscrição com base em documentos que comprovem a extinção dos direitos, ónus ou encargos, a pedido dos interessados.

- Porém há casos em que tais cancelamentos são lavrados officiosamente conforme previstos nos nºs 8, 9 e 10, do artigo 104, no nº 3 do artigo 110 e no nº 4 do artigo 113 deste Código.

## **CAPÍTULO II**

Vícios do registo

## **ARTIGO 19**

(Causas de nulidade)

O registo é nulo quando:

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

**b)** tiver sido lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado;

**c)** enfermar de omissões ou inexactidões de que resulte incerteza acerca dos sujeitos ou do objecto da relação jurídica a que o facto registado se refere;

**d)** tiver sido efectuado por conservatória incompetente ou assinado por pessoa sem competência, salvo o disposto no Código Civil no que se refere a competência e não possa ser confirmado nos termos do disposto no artigo seguinte;

**e)** tiver sido lavrado sem apresentação prévia ou com violação do princípio do trato sucessivo.

**- Antecedentes** – artigos 83º a 85º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- A nulidade do registo só pode ser invocada após decisão judicial transitada em julgado que a declare.

- Existem porém algumas excepções como é o caso da nulidade prevista na alínea d), a qual nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 21 pode ser sanada por confirmação, ou a prevista na alínea e) no que concerne à violação do princípio do trato sucessivo, já que neste caso, desde que não esteja registada a acção de nulidade os registos são rectificadados pela feitura do registo em falta nos termos do nº 4 do artigo 153 e ainda as nulidades previstas nas alíneas b) e d), cujos registos podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de rectificação, nos termos do nº 2 do artigo 153.

## **ARTIGO 20**

(Invocação da falsidade dos documentos)

**1.** Os interessados podem, mediante apresentação de requerimento fundamentado, solicitar perante a conservatória que proceda à anotação ao registo da invocação da falsidade dos documentos com base nos quais ele tenha sido efectuado.

**2.** Para efeitos do disposto no número anterior, são interessados, para além das autoridades judiciárias e das entidades que prossigam fins de investigação criminal, as pessoas que figuram no documento como autor deste e como sujeitos do facto.

3. A invocação da falsidade a que se refere o número 1 é anotada ao registo respectivo e comunicada ao Ministério Público que promove, se assim o entender, a competente acção judicial de declaração de nulidade, cujo registo conserva a prioridade correspondente à anotação.

4. Os registos que venham a ser efectuados na pendência da anotação ou da acção a que refere o número anterior, que dependam, directa ou indirectamente, do registo a que aquelas respeitam estão sujeitos ao regime da provisoriedade por natureza na alínea b) do n.º 2 do artigo 104, sendo-lhes aplicável, com as adaptações necessárias, os números 8 a 10 do mesmo artigo.

5. A anotação da invocação da falsidade é inutilizada se a acção de declaração de nulidade do registo não for proposta e registada dentro de 60 dias a contar da comunicação a que se refere o número 3 do presente artigo.

**- Anotações:**

- A invocação da falsidade de documentos é registada por anotação à inscrição visada, não estando a mesma sujeita a qualificação do conservador.

- Tal anotação tem como grande vantagem o facto de a acção de declaração de nulidade conservar a mesma prioridade da anotação e ainda de todos os registos efectuados na sua pendência ou da acção, que dependam, directa ou indirectamente, do registo a que aquelas respeitam ficam sujeitos ao regime da provisoriedade por natureza na alínea b), do n.º 2, do artigo 104, sendo-lhes aplicável, com as adaptações necessárias, os números 8 a 10 do mesmo artigo.

- Dito de outra forma, a anotação da invocação de falsidade tem efeitos registrais profundos, já que se a acção de impugnação for proposta dentro do prazo legal, o correspondente registo, nos termos do n.º 3, conserva a prioridade correspondente à anotação e, como tal, os posteriores registos estão sujeitos à provisoriedade prevista no n.º 4 e às correspondentes consequências. Tal desiderato da prioridade só se atinge porque a lei assim o determina.

## **ARTIGO 21**

(Confirmação)

1. Os registos efectuados por conservatória incompetente ou assinados por pessoa sem competência são conferidos com os respectivos documentos para se verificar se podiam ser efectuados, aplicando-se as disposições relativas o suprimento da falta de assinatura.

2. Se se concluir que o registo podia ser efectuado, este é confirmado com menção da data.

3. No caso de se concluir que o registo não podia ser efectuado, deve ser instaurado, oficiosamente, processo de rectificação com vista ao seu cancelamento.

### **- Anotações:**

- Vide anotação ao artigo 19.

## **ARTIGO 22**

(Declaração de nulidade)

1. A nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado.

2. A declaração de nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa-fé, se o registo dos correspondentes factos for anterior ao registo da acção de nulidade.

3. A acção judicial de declaração de nulidade do registo pode ser interposta por qualquer interessado e pelo Ministério Público, logo que tome conhecimento do vício.

**- Antecedentes** – artigos 83º a 85º, do CRP de 1967.

### **- Anotações:**

- O registo declarado nulo não produz quaisquer efeitos, relativamente aos direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa fé, se o registo for anterior ao da acção de

nulidade independentemente da data da sua propositura, nos termos do artigo 291º do Código Civil.

- Nos termos do parecer emitido no Processo número R.P. 21/99 DSJ – CT da Direcção Geral dos Registos e do Notariado de Portugal foram extraídas as seguintes conclusões:

“II - Tendo sido declarada judicialmente a nulidade de uma inscrição de aquisição e ordenado o seu cancelamento, não é ao conservador que compete apreciar se os efeitos daí decorrentes implicam, ou não, que as inscrições ulteriormente lavradas devam também ser consideradas nulas.

III – Para se obter a declaração de nulidade e cancelamento dessas outras inscrições, ter-se-á de apresentar decisão judicial com trânsito em julgado que a declare e ordene, em conformidade com o estatuído nos artigos 17º, nº 1 e 13º do Código do Registo Predial Português” (artigos 22, nº 1 e 18 deste Código).”

## **ARTIGO 23**

(Inexactidão do registo)

1. O registo é inexacto quando se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enfeite de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade.

2. Os registos inexactos são rectificadados nos termos do presente Código.

- **Antecedentes** – artigos 82º a 226º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Se as deficiências do registo, provenientes do título, forem causa de nulidade, como é o caso das omissões e inexactidões de que resulte incerteza acerca dos sujeitos ou da relação jurídica a que o facto registado se reporta, o mesmo não poderá ser objecto de rectificação.

- Nos termos do nº 2 deste artigo os registos inexactos são rectificáveis nos termos dos artigos 152º e seguintes.

- Nos termos do parecer emitido no Processo número R.P. 57/2015 STJ – CC do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal, foram extraídas as seguintes conclusões:

“Se o erro reside nas declarações negociais produzidas no título apresentado para registo, não se pode considerar que houve erro no registo, nem em sentido restrito (isto é, por desacordo com o título) nem em sentido lato (por deficiência proveniente do título que o

originou), daí que não possa o mesmo ser rectificado nos termos previstos nos artigos 120º e seguintes do Código do Registo Predial Português” (artigos 152º e seguintes)

## **TÍTULO II**

### **Da organização do registo**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Competência territorial**

#### **ARTIGO 24**

(Regras de competência)

1. Os registos são feitos em conservatória situada na área de situação dos prédios.

2. Se o prédio se situar em a área de diversas províncias, o dirigente que superintende a área das conservatórias determina, por escrito, em que província devem os registos ser feitos.

3. Para registo do direito de constituir e operar oleodutos ou gasodutos, é competente qualquer das conservatórias situadas na província do ponto inicial indicado pelo ministério competente.

- **Antecedentes** – artigos 27º e seguintes, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- A primeira das regras é a que interliga a competência territorial à situação dos prédios.

- A violação da regra da competência territorial é causa de nulidade do registo efectuado, conforme dispõe a alínea d), do artigo 19 deste Código.

#### **ARTIGO 25**

(Reorganização administrativa territorial)

1. Quando no âmbito de reforma de reorganização administrativa territorial seja desanexada uma parcela de território de uma província, não é efectuado nenhum

registo relativo aos prédios situados na zona desanexada, salvo se o pedido de registo já estiver apresentado à data da desanexação.

2. Verificando-se a situação prevista no número anterior, aplica-se o disposto no artigo seguinte.

**- Antecedentes** – artigo 28º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 26**

(Transferência dos registos)

1. Na nova conservatória, não podem ser efectuados quaisquer registos sem que se tenha operado, oficiosamente ou a pedido dos interessados, a transferência das fichas ou fotocópias dos registos em vigor, salvo se as fichas estiverem informatizadas e disponíveis na plataforma electrónica.

2. Quando o prédio não estiver descrito, é passada certidão negativa pela conservatória da área a que pertenceu.

3. As certidões e fotocópias referidas nos números anteriores são requisitadas e passadas gratuitamente e remetidas directamente pela conservatória de origem para a nova conservatória.

**- Antecedentes** – artigo 29º, do CRP de 1967.

### **- Anotações:**

- Em termos gerais a criação de uma nova conservatória por desanexação de outra demanda em termos genéricos a transferência para a nova conservatória de todas as fichas ou fotocópias dos registos em vigor. Porém é de toda a conveniência que de todas as fichas a enviar à nova conservatória sejam extraídas fotocópias que permanecerão arquivadas na conservatória de origem.

**CAPÍTULO II**  
**Suportes documentais e arquivo**

**ARTIGO 27**  
**(Diário e fichas)**

1. Existem nas conservatórias:

- a) um diário, destinado à anotação cronológica dos pedidos de registo e respectivos documentos;
- b) fichas de registo, destinadas a descrições, inscrições, averbamentos e anotações.

2. Podem ser criados diários a nível provincial, para anotar as apresentações de actos de registo requeridos ou distribuídos às conservatórias da respectiva província.

- **Antecedentes** – artigo 38º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- O Diário é um suporte essencial para o registo já que é através das anotações nele exaradas que se desenrola todo o processo de registo. Com efeito os elementos da anotação no Livro Diário devem ser cuidadosamente redigidos, já que através deles, para além do cumprimento do princípio da prioridade registral (número e data da apresentação), se verifica igualmente a identidade do objecto do registo (prédio).

- Outra das funcionalidades do Diário e não menos importante é a de poder aferir em cada momento se sobre um determinado prédio se encontra algum registo pendente.

- Os modelos de fichas de registo foram aprovados por despacho do Sr. Ministro da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 22 de Novembro de 2018, proferido ao abrigo do número 2 do artigo 5 do diploma de aprovação do Código.

## **ARTIGO 28**

### **(Ordenação das fichas)**

As fichas de registo são ordenadas por distritos ou, quando existam, por postos administrativos, e, dentro de cada um deles, pelos respectivos números de descrição.

**- Anotações:**

\_ Vidé anotações ao artigo 94.

## **ARTIGO 29**

### **(Arquivo de documentos)**

1. Os documentos apresentados para instruir actos de registo são arquivados nas conservatórias.

2. Sempre que os documentos sejam arquivados electronicamente devem os seus originais ser restituídos aos interessados quando a Lei não obrigue ao seu arquivo físico.

3. Os documentos arquivados em suporte electrónico têm a força probatória dos originais, desde que tenham sido correctamente digitalizados e sejam integralmente apreensíveis.

**- Antecedentes** – artigo 67º, nº 1, do CRP de 1967.

## **CAPÍTULO III**

### **Referências matriciais, toponímicas e cadastrais**

## **ARTIGO 30**

### **(Harmonização)**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, deve haver harmonização quanto à localização, à área e ao artigo de matriz, entre a descrição e a inscrição matricial ou o pedido de alteração ou rectificação desta.

2. Na descrição dos prédios urbanos e dos prédios rústicos ainda não submetidos ao cadastro geométrico a exigência de harmonização é limitada aos artigos matriciais e à área dos prédios.

3. Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo, deve haver harmonização entre a matriz, nos termos do número 1, e a respectiva descrição predial, salvo se quanto a esta os interessados esclarecerem que a divergência resulta de alteração superveniente.

- **Antecedentes** – artigo 153º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Este artigo visa fundamentalmente a harmonização entre as descrições prediais e as matrizes, no que concerne à localização, à área e ao artigo da matriz.

- Nos termos previstos no nº 3, quando exista divergência entre a matriz e a descrição tal situação pode ser sanada se os interessados esclarecerem que tal divergência resulta de alteração superveniente, como é o caso, por exemplo, da transformação de um prédio rústico em urbano por efeito de uma nova edificação levada a cabo ou através da ampliação de uma construção existente, casos em que os interessados poderão requerer um averbamento de actualização à descrição.

## ARTIGO 31

### (Dispensa de harmonização)

Caso exista diferença, quanto à área, entre a descrição e a inscrição matricial ou, tratando-se de prédio não descrito, entre o título e a inscrição matricial, é dispensada a harmonização se a diferença não exceder, em relação à área maior:

- a) 20 %, nos prédios rústicos não submetidos ao cadastro geométrico;
- b) 5 %, nos prédios rústicos submetidos ao cadastro geométrico;
- c) 10 %, nos prédios urbanos.

- **Anotações:**

- Sempre que a diferença quanto à área entre a descrição e a matriz ou entre o título para registo e a matriz, no caso de prédios não descritos, esteja dentro das percentagens e tipos de prédios consagrados neste artigo, é dispensada a sua harmonização.

## ARTIGO 32

### (Abertura ou actualização da descrição)

1. Sempre que para o prédio objecto do acto de registo exista representação gráfica georreferenciada, elaborada e validada nos termos do artigo 38, a mesma deve ser mencionada por quem promove o registo.

2. Se estiver em causa um prédio não descrito, de que se pretenda o registo provisório da constituição do respectivo direito de uso e aproveitamento da terra, fica dispensada a apresentação de documento comprovativo da inscrição do prédio na matriz.

3. A área constante da descrição predial pode ser actualizada, no limite das percentagens fixadas no artigo anterior, se o proprietário inscrito declarar que a área correcta é a que consta da matriz.

4. Se estiver em causa um prédio não descrito, aplica-se o disposto no número anterior, descrevendo-se o prédio com a área constante da matriz, se o interessado declarar que é essa a área correcta.

5. O recurso à faculdade para proceder à actualização da descrição ou à sua abertura, prevista nos números anteriores, apenas pode ser efectuado uma única vez.

6. O exercício da faculdade prevista no número anterior deve ser mencionado na descrição.

- Antecedentes – artigo 148º, do CRP de 1967.

#### Anotações:

- O facto de estar dispensada a harmonização quanto à área, entre a descrição e a matriz nos termos do artigo 31, quer se trate de prédios descritos ou não descritos, não significa que o proprietário não possa requerer a actualização da descrição, desde que este declare que a área correcta é a constante da matriz.

- O recurso a esta faculdade apenas pode ser efectuado uma única vez, pelo que tal recurso deve ser anotado à descrição.

## ARTIGO 33

### (Erro de Medição)

1. Quando exista divergência de área, entre a descrição e o título, no limite das percentagens previstas no artigo 31, e não tenha havido recurso à faculdade prevista no artigo anterior, a actualização da descrição pode ser efectuada se o proprietário inscrito esclarecer que a divergência provém de simples erro de medição.

2. Quando exista divergência de área, entre a descrição e o título, em percentagens superiores às previstas no artigo 31, a actualização da descrição é feita nos seguintes termos:

a) nas zonas onde exista cadastro geométrico, o erro de medição é comprovado com base na informação da inscrição matricial donde conste a rectificação da área e em declaração que confirme que a configuração geométrica do prédio não sofreu alteração;

b) nas zonas onde não exista cadastro geométrico, o erro a que se refere a alínea anterior é comprovado pela apresentação da representação gráfica georreferenciada elaborada e validada nos termos do artigo 38.

#### - Anotações:

- Quando exista divergência de área entre a descrição e o título para registo, nos limites previstos no artigo 31 e não tenha sido usada a faculdade prevista no artigo 32, a actualização da descrição pode ser efectuada se o proprietário inscrito declarar que a divergência verificada resulta de simples erro de medição.

- Quando exista divergência de área entre a descrição e o título para registo, em percentagens superiores às previstas no artigo 31, a actualização da descrição é feita:

- Nas zonas onde exista cadastro geométrico o erro de medição é comprovado com base na informação da inscrição matricial donde conste a rectificação da área e em declaração (do proprietário) que confirme que a configuração geométrica do prédio não sofreu alteração.

- De notar que a inscrição referida na alínea a), é a inscrição matricial definitiva e não declaração para inscrição na matriz, ou o pedido da sua alteração ou rectificação.

Nas zonas onde não exista cadastro geométrico, o erro a que se refere a alínea anterior é comprovado pela apresentação da representação gráfica georreferenciada elaborada e validada nos termos do artigo 38.

- A apresentação pelo proprietário para efeitos de registo da representação gráfica georreferenciada do prédio equivale à sua declaração de que a área dela constante é a área correcta.

## **ARTIGO 34**

### **(Alterações matriciais)**

1. Quando ocorra substituição das matrizes, as repartições de finanças devem comunicar às conservatórias, por via electrónica, a correspondência entre os artigos matriciais relativos a todos os prédios da cidade ou vila, assentamento humano ou aglomerado populacional, ou de um ou mais bairros.

2. Nos casos em que for comunicada, oficiosamente ou a pedido da conservatória, a impossibilidade de estabelecer a correspondência matricial e a mesma não resultar dos documentos apresentados, pode esta ser suprida por declaração complementar dos interessados que indique expressamente o artigo da matriz em vigor.

- Antecedentes – artigo 22º, do CRP de 1967.

#### - Anotações:

- De realçar neste artigo o facto de perante a impossibilidade de estabelecer a correspondência matricial e a mesma não resultar dos documentos apresentados, pode esta ser suprida por declaração complementar dos interessados que indique expressamente o artigo da matriz em vigor. Caso tal declaração dos interessados não exista no pedido de registo ou em sede de suprimimento de deficiências, o registo terá uma qualificação minguante.

## **ARTIGO 35**

### **(Prova da situação matricial)**

1. Para a realização de actos de registo deve ser feita prova da inscrição na matriz, da declaração para a inscrição, quando devida, se o prédio estiver omissa, ou da pendência de pedido de alteração ou rectificação.

2. A prova da inscrição na matriz deve ser feita mediante apresentação pelo interessado de certidão de teor da inscrição matricial correspondente, passada com antecedência não superior a um ano.

3. A pedido dos interessados, a prova da inscrição na matriz pode ser obtida pela conservatória de registo mediante emissão do documento comprovativo pelas entidades competentes, a solicitação oficiosa da conservatória, ou mediante acesso directo à informação constante da base de dados da respectiva entidade pública nos termos e condições a definir por protocolo entre a entidade que superintende a área das conservatórias e o titular da referida base de dados.

4. Se a declaração para inscrição na matriz, ou o pedido da sua alteração ou rectificação não tiverem sido feitos pelo proprietário ou possuidor, deve ser feita prova de que o interessado, sendo terceiro, deu conhecimento à Repartição de Finanças da omissão, alteração ou erro existente.

5. A prova exigida no número 1 é dispensada para os cancelamentos de registos e ainda se já tiver sido feita perante a conservatória em acto sujeito a registo há menos de um ano.

**- Antecedentes** – artigo 102º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Nenhum registo, com excepção dos averbamentos de cancelamento, pode ser realizado sem que se faça prova da inscrição na matriz, da declaração para a inscrição, quando devida, se o prédio estiver omissa, ou da pendência de pedido de alteração ou rectificação.

- De realçar que a declaração para a inscrição de prédio na matriz ou o pedido de rectificação ou alteração da matriz equivalem, para efeitos deste artigo à própria inscrição matricial prevista no nº 1.

- Se a prova matricial tiver sido feita em acto de registo realizado há menos de um ano, a mesma é dispensada.

## **ARTIGO 36**

### **(Prédios omissos na matriz ou pendentes de alteração)**

1. Se o prédio estiver omissos na matriz, a declaração para a inscrição, quando devida, deve ser comprovada por certidão da declaração emitida pela Repartição de Finanças há menos de um ano.

2. No caso de estar pendente pedido de alteração ou rectificação da matriz, ao documento previsto no número anterior deve ser junto certidão da pendência desse pedido emitida há menos de um ano.

3. A prova da declaração e do pedido previstos nos números anteriores não carece de ser renovada para os pedidos de registo apresentados dentro do referido prazo.

4. Se a declaração para inscrição na matriz, ou o pedido da sua alteração ou rectificação não tiverem sido feitos pelo proprietário ou possuidor, deve ser feita prova de que o interessado, sendo terceiro, deu conhecimento à Repartição de Finanças da omissão, alteração ou erro existente.

- Antecedentes – artigo 104º, do CRP de 1967.

- Anotações:

- Vide artigo anterior e respectivas anotações.

## **ARTIGO 37**

### **(Denominação das vias públicas e numeração policial)**

1. Os municípios comunicam, por via electrónica, à conservatória, até ao último dia de cada mês, todas as alterações de denominações de vias públicas e de numeração policial dos prédios verificadas no mês anterior.

2. A prova da correspondência entre a antiga e a nova denominação ou numeração, se não puder ser obtida nos termos do número anterior, nem resultar dos documentos apresentados, considera-se suprida por declaração complementar dos interessados, quando o Município, a pedido do serviço de registo, comunicar a impossibilidade de a estabelecer.

- **Antecedentes** – artigo 107, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- As alterações de denominações de vias públicas e de numeração policial dos prédios são officiosamente lavradas por averbamento às descrições a que respeitem já que não dependem da vontade dos proprietários, mas sim de decisão administrativa e, como tal não estão sujeitas a tributação emolumentar.

- Sempre que o Município, a pedido do serviço de registo, comunicar a impossibilidade de a estabelecer a prova da correspondência entre a antiga e a nova denominação ou numeração, e esta não resultar da comunicação electrónica, nem resultar dos documentos apresentados, considera-se suprida por declaração complementar dos interessados.

## **ARTIGO 38**

### **(Representação gráfica georreferenciada)**

1. A representação gráfica georreferenciada constitui a configuração geométrica dos prédios constantes de base cartográfica pública, sendo efectuada através de delimitação do prédio, mediante representação cartográfica das extremas do prédio, unidas através de uma linha poligonal fechada, obtida por processos directos de medição, nomeadamente com recurso a sistemas de posicionamento global, ou de forma indirecta, designadamente, através de recurso à fotointerpretação sobre os ortofotomapas disponíveis.

2. As operações de representação gráfica georreferenciada são da competência de entidade competente para a concessão do direito de uso e aproveitamento da terra.

3. A informação resultante da representação gráfica georreferenciada que seja validada pela entidade referida no número anterior, no que se refere à área e à localização geográfica dos prédios, releva para efeitos de natureza cadastral, registral e matricial.

4. Em caso de litígio emergente de sobreposição de polígonos, a representação gráfica georreferenciada dos prédios em causa não pode ser validada pela entidade pública competente até à resolução do conflito.

## **ARTIGO 39**

### **(Agregação da informação cadastral e georreferenciada)**

A informação matricial e georreferenciada deve, sempre que possível, ser agregada à informação notarial e registral dos prédios na plataforma electrónica.

### **TÍTULO III**

#### **Do processo de registo**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Pressupostos**

#### **SECÇÃO I**

Inscrição prévia e continuidade das inscrições

#### **ARTIGO 40**

##### **(Princípio do trato sucessivo)**

1. O registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera.

2. O registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tenha sido apresentado perante a conservatória.

3. A inscrição prévia referida no número anterior é sempre dispensada no registo de aquisição de bens com base em partilha.

4. No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.

- **Antecedentes** – artigo 13º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- O princípio do trato sucessivo é um dos pilares fundamentais do direito registral a par do princípio da legitimação de direitos com o qual está intimamente interligado.

- Enquanto o princípio do trato sucessivo tem como destinatário o registo predial, o princípio da legitimação de direitos tem como destinatário o titular dos actos de que resulte transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis.

- O nº 1 deste artigo tem apenas por objecto a constituição de encargos enquanto o nº 2 tem por objecto a aquisição.

- Estão excluídos da previsão do nº 1 a hipoteca legal ou judicial, a penhora, o arresto, a declaração de insolvência e todas as providências que afectem a livre disposição de imóveis, porquanto as mesmas não são constituídas ou determinadas por negócio jurídico.

- Segundo a doutrina firmada pelo Conselho Técnico do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal, no Processo número C.P. 66/2008 SJC-CT a interpretação do nº 2 deste artigo é no sentido de que “na noção de “documento comprovativo do direito do transmitente”, o que está em causa é a comprovação do «título de aquisição» (titulus adquirendi), enquanto fundamento jurídico ou causa que justifica a aquisição”.

- Do nº 3 deste artigo resulta que a inscrição prévia dos bens em nome do transmitente é sempre dispensada na aquisição de bens em nome do adjudicatário na partilha da herança, da comunhão conjugal ou do património de pessoa colectiva.

## **ARTIGO 41**

### **(Dispensa de inscrição intermédia)**

É dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares de bens ou direitos que façam parte da herança indivisa.

## **SECÇÃO II**

### **Legitimidade e representação**

## **ARTIGO 42**

### **(Regra geral de legitimidade)**

Têm legitimidade para pedir o registo os sujeitos, activos ou passivos, da respectiva relação jurídica e, de um modo geral, todas as pessoas que nele tenham interesse ou que estejam obrigadas à sua promoção.

- **Antecedentes** – artigo 87º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- A falta de legitimidade para promoção do registo tem como consequência a qualificação do mesmo como provisório por dúvidas, podendo as mesmas ser removidas desde que seja requerida a sua conversão por pessoa com legitimidade para peticionar o registo.

### **ARTIGO 43**

#### **(Co-titularidade de direitos)**

1. Qualquer dos herdeiros pode pedir, a favor de todos os titulares, o registo de aquisição de bens e direitos que façam parte da herança indivisa.

2. Qualquer comproprietário ou compossuidor pode pedir, a favor de qualquer dos demais titulares, o registo de aquisição dos respectivos bens ou direitos.

#### **- Anotações:**

- O registo de aquisição, em comum e sem determinação de parte ou direito ou em comunhão hereditária, pode ser requerido por qualquer das pessoas referidas no nº 1, as quais poderão e deverão prestar as necessárias declarações complementares para registo de acordo como disposto nos artigos 56, 57 e 61.

- Das declarações para registo deverá constar a menção de que os bens que se pretendem registar fazem parte da herança podendo a identificação destes fazer parte de documento como seja uma participação fiscal.

### **ARTIGO 44**

#### **(Averbamentos às descrições)**

1. Sem prejuízo dos averbamentos officiosos promovidos pela conservatória com base em documentos oficiais recebidos das competentes entidades públicas nos termos do presente Código, os averbamentos às descrições só podem ser requeridos:

**a)** pelo proprietário ou possuidor do prédio, como tal inscrito, ou com a intervenção de um ou outro;

**b)** 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;

c) 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 oposição ao averbamento.

2. A intervenção prevista nas alíneas a) e b) do número anterior, tem-se por verificada desde que as pessoas mencionadas tenham intervindo como parte nos títulos donde conste o facto a registar ou no processo donde esse título emana.

3. Se o prédio estiver sujeito a usufruto ou ao domínio ou posse de vários titulares, o averbamento pode ser requerido pelo usufrutuário ou por qualquer dos comproprietários ou compossuidores inscritos, desde que o facto a averbar seja provado por documento.

4. Os averbamentos à descrição podem ser efectuados em nome do requerente, quando forem solicitados no requerimento da respectiva inscrição ou da sua conversão, em definitiva, desde que estes actos estejam em condições de ser lavrados.

- **Antecedentes** – artigo 88º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- O consentimento dos proprietários ou possuidores inscritos considera-se tácitamente prestado quando se verifique a sua intervenção nos títulos ou processos de onde constem as alterações a levar à descrição ou tendo sido judicialmente notificados não tenham deduzido oposição dentro do prazo que lhes for fixado.

- A actualização da descrição na dependência de um pedido de registo é feita officiosamente desde que a alteração seja comprovada documentalmente ou com a intervenção dos proprietários ou possuidores. Caso não se verifique tal intervenção o registo de que depende deverá ser lavrado como provisório por dúvidas e a actualização da descrição apenas anotada, anotação esta que deverá ser inutilizada caso, dentro do prazo de vigência do registo provisório, não se verifique tal intervenção.

- Caso se venha a verificar a referida intervenção, dentro do prazo de vigência do registo provisório, converter-se-á o registo em definitivo e a anotação será transformada em averbamento.

- No caso de um prédio em compropriedade, os averbamentos à descrição, caso não sejam instruídos com documentos oficiais que os comprovem, deverão ser peticionados por todos os comproprietários, nos termos da alínea a) do nº 1.

**ARTIGO 45**  
**(Representação)**

1. O registo pode ser pedido pelo mandatário com procuração que lhe confira poderes especiais para o acto.

2. Não carecem de procuração para pedir o registo:

a) aqueles que tenham poderes de representação para intervir no respectivo título, nos quais tem por compreendidos os necessários às declarações complementares relativas à identificação do prédio;

b) os advogados;

c) os sujeitos obrigados a promover o registo nos termos do número 1 do artigo 11.

3. O disposto no número anterior não se aplica aos pedidos de averbamento à descrição de factos que não constem de documento oficial.

4. A representação abrange a faculdade de requerer urgência na realização do registo e a responsabilidade solidária pelo pagamento dos respectivos encargos, salvo quanto aos sujeitos identificados na alínea c) do número 2.

5. Compete ao respectivo representante legal ou ao Ministério Público requerer o registo quando, em processo de inventário, for adjudicado a incapaz ou ausente em parte incerta qualquer direito sobre imóveis.

6. Incumbe ao doador a obrigação de promover o registo quanto às doações que produzam efeitos independentemente de aceitação.

**- Antecedentes** – artigos 90º e 91º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- A representação verifica-se quando o mandatário é detentor de uma procuração com poderes especiais para a prática do acto de registo.

- Igualmente para requerer averbamentos à descrição, que não sejam comprovados por documentos oficiais, carece o mandatário de ser detentor de procuração com poderes especiais passada pelos proprietários ou possuidores inscritos.

- O facto de os advogados disporem de um mandato tácito para requerer actos de registo não significa que possam requerer averbamentos à descrição, que não sejam comprovados por documentos oficiais, já que para tal necessitam de apresentar procuração com poderes especiais, já que se tal não acontecer verifica-se uma violação ao disposto no artigo 44.

## **CAPÍTULO II**

### **Pedido de registo**

#### **ARTIGO 46**

##### **(Princípio da instância)**

O registo efectua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade ou esteja legalmente obrigado a promovê-lo, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei.

- **Antecedentes** – artigo 4º, do CRP de 1967.

##### **Anotações:**

- O princípio da instância é outro dos princípios fundamentais do direito registral, tendo em conta que o pedido de registo efectuado por pessoa legítima para o fazer, desencadeia o início do processo registral.

- Como resulta deste artigo os casos de oficiosidade não dependem da iniciativa do interessado, mas sim das disposições legais que as imponham, quer sejam deste Código ou de legislação avulsa.

- Como exemplos de oficiosidades previstas neste Código, destacamos os registos de factos constituídos simultaneamente com os de aquisição ou mera posse (artigo 104, n.ºs 9, 10 e 12) e determinados actos de conversão ou cancelamento dependentes de outros registos ou da verificação de determinados factos (artigos 109, n.º 1, 110, n.ºs 1 e 3, 113, n.ºs 4 e 5, 181, n.º 4 e 182, n.ºs 1 e 2).

#### **ARTIGO 47**

##### **(Modalidades do pedido)**

Os pedidos de registo são efectuados presencialmente, pelo correio ou por via electrónica através do sítio da internet.

- **Antecedentes** – artigos 145º e 146º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Vidé anotações ao artigo 51.

- Os pedidos de registo presenciais ou apresentados pelo correio são efectuados com utilização dos formulários aprovados por despacho do Sr. Ministro da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 22 de Novembro de 2018.

## **ARTIGO 48**

### **(Pedido de registo presencial)**

1. O pedido de registo pode ser apresentado na conservatória de forma verbal ou através de impresso de modelo aprovado pelo dirigente que superintende a área das conservatórias, com a apresentação dos documentos instrutórios necessários e o pagamento imediato dos encargos emolumentares que se mostrem devidos.

2. A conservatória de registo arquiva, preferencialmente em suporte electrónico, os pedidos de registo e os documentos instrutórios que sejam necessários à qualificação e feitura do registo.

3. Com o arquivo electrónico previsto no número anterior a conservatória devolve aos interessados os originais que hajam sido apresentados, após a conclusão do pedido registo.

**- Antecedentes** – artigo 135º, nº 2, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- É nosso entendimento que o pedido de registo apresentado na conservatória de forma verbal deverá ser objecto de um comprovativo assinado pelo apresentante, o qual deverá ser digitalizado e como tal arquivado, tal como acontece com o pedido de desistência verbal previsto no nº 3, do artigo 85.

## **ARTIGO 49**

### **(Pedido de registo pelo correio)**

1. O pedido de registo pode ser remetido por carta registada, através de impresso de modelo aprovado pelo dirigente que superintende a área das conservatórias, acompanhado dos documentos e das quantias que se mostrem devidas.

2. Recebido o pedido, a conservatória arquiva, preferencialmente em suporte electrónico, o requerimento e os documentos instrutórios enviados pelo apresentante.

3. Após a conclusão do registo pedido, a conservatória devolve aos interessados os originais que hajam sido apresentados.

- Antecedentes – artigo 146º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 50**

### **(Pedido de registo por via electrónica)**

1. Os sujeitos obrigados a promover o registo nos termos do número 1 do artigo 11 do presente Código, apresentam o pedido de registo através do sítio na internet.

2. O pedido inicia-se com o preenchimento do formulário aprovado pelo dirigente que superintende a área das conservatórias e com o depósito electrónico dos documentos que titulam actos sujeitos a registo, bem como dos demais documentos instrutórios que sejam necessários à qualificação e feitura do registo e, conclui-se com o pagamento pelo interessado dos encargos emolumentares devidos até ao termo do prazo de 90 dias a contar da data da apresentação do pedido.

3. O depósito electrónico referido no número anterior deve ser feito nos seguintes prazos:

a) no dia da outorga das escrituras públicas, autenticação de documentos particulares ou reconhecimento de assinaturas neles apostas;

b) nos restantes casos, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da verificação dos factos previsto nas alíneas b) a f) do artigo 12.

4. Os ficheiros que contenham os documentos a que se refere o número anterior devem adoptar os formatos electrónicos.

5. Se em virtude de dificuldades de carácter técnico respeitantes ao funcionamento da plataforma electrónica não for possível realizar o pedido, este facto deve ser expressamente mencionado em documento instrutório a submeter, em conjunto com os documentos referidos no número 2 do presente artigo, indicando o motivo da impossibilidade, a data e a hora do facto, e efectuado nas 48 horas seguintes.

6. Após a submissão electrónica é disponibilizado um comprovativo com as seguintes menções:

a) identificação da entidade que promoveu o acto de registo;

b) data do documento que titula o pedido de registo;

- c) data e hora da submissão do pedido;
- d) identificação dos documentos depositados;
- e) identificação do interessado, com indicação, sempre que possível, do respectivo endereço de correio electrónico;
- f) identificação dos actos pedidos e números de ordem atribuídos;
- g) código de acesso ao pedido;
- h) dados para o pagamento dos encargos emolumentares, nomeadamente através de Caixa de Pagamento Automático, com indicação do prazo limite de pagamento; e
- i) indicação da conservatória à qual foi distribuído o pedido.

7. O comprovativo referido no número anterior é automaticamente enviado ao interessado por correio electrónico e fica acessível no sítio na internet a que se refere o artigo 3, através da introdução do código de acesso ao pedido enviado ao interessado por correio e mensagem electrónicos.

8. Entre a data da submissão do pedido nos termos dos números anteriores e a data-limite de pagamento dos encargos emolumentares devidos, o registo é inscrito como provisório nos termos do número 3 do artigo 104 e é anotado na ficha do prédio que se encontra a decorrer o prazo de pagamento dos correspondentes encargos emolumentares.

9. O código de acesso a que se refere a alínea g) do número 6 permite aceder ao comprovativo do registo, ao pedido de registo e suprir deficiências nos termos do artigo 84, bem como consultar e referenciar em novos pedidos de registo os documentos depositados electrónicamente.

10. Por despacho do dirigente que superintende a área das conservatórias são fixados os critérios de distribuição automática dos pedidos de registo electrónicos entre conservatórias da província da área da situação do prédio.

**- Anotações:**

- A plataforma electrónica do Sistema Integrado de Registo Predial (SIRP), criada pelo diploma de aprovação do Código (Decreto-Lei nº 2/2018, de 23 de Agosto) tem vindo a ser, gradualmente, implementada nas conservatórias da sede de todas as províncias desde Abril de 2020 nos termos do número 2 do artigo 4 do diploma de aprovação do Código, procedimento que se encontra concluído. Nessas conservatórias, encontram-se disponíveis e em funcionamento os módulos que permitem a utilização interna do SIRP (módulo “Conservatória” e módulo “Gestão”), estando a ser desenvolvidos os trabalhos e procedimentos que conduzirão à disponibilização dos restantes módulos (módulo de “registo

on-line”; módulo de “interoperabilidade” – comunicação com outras bases de dados; módulo de “consulta reservada” (vidé artigo 122) e módulo de “certidões on-line”).

## **ARTIGO 51**

### **(Pagamento de registo promovido por via electrónica)**

1. Com o pagamento tempestivo dos encargos emolumentares, o registo provisório é qualificado pelo conservador, de acordo com o previsto no artigo 79 e seguintes.

2. A falta de pagamento dos encargos emolumentares nos termos previstos no número anterior obriga o interessado a apresentar, por correio ou presencialmente, novo pedido de registo e ao pagamento dos encargos emolumentares apurados de acordo com estabelecido no artigo 13.

#### **- Anotações:**

\_Vidé anotação ao artigo anterior.

## **ARTIGO 52**

### **(Elementos do pedido)**

Os pedidos de registo devem conter:

- a) a identificação do apresentante;
- b) os sujeitos e respectivos números únicos de identificação tributária;
- c) os factos e os prédios a que os mesmos respeitam;
- d) os documentos instrutórios classificados pela sua natureza e data;
- e) os demais elementos essenciais dos actos titulados.

#### **- Anotações:**

– Os elementos do pedido têm uma importância fundamental, já que é com base neles que se procede à anotação no Livro Diário, conforme resulta dos artigos 72 e 73.

- Vide anotação ao artigo 27.

## CAPÍTULO III

### Documentos

#### SECÇÃO I

##### Prova dos actos registados

### ARTIGO 53

#### (Prova documental)

1. Só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem.

2. Os documentos arquivados nas conservatórias podem ser utilizados para a realização de novo registo, sempre que referenciados e novamente anotados no diário.

3. Sem prejuízo do disposto em lei especial, a comprovação para efeitos de registo dos factos constantes de documentos arquivados em suporte electrónico é feita através da respectiva consulta electrónica.

4. A consulta dos documentos arquivados em suporte electrónico substitui para todos os efeitos a apresentação perante a conservatória do documento em suporte de físico.

5. A pedido dos interessados deve a conservatória obter documentos e certificação de informação que se encontre nas bases de dados da entidade que superintende as conservatórias.

6. Os documentos escritos em língua estrangeira só podem ser aceites quando traduzidos nos termos da lei notarial.

- **Antecedentes** – artigo 95º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Na sequência da anotação ao artigo anterior, os documentos, constantes do pedido de registo e concretamente anotados no Livro Diário são a base fundamental para que o registo possa ser lavrado.

- No entanto não se trata de um qualquer documento, mas sim de um documento que legalmente comprove os factos.

- Os documentos arquivados nas conservatórias podem ser utilizados para novo pedido de registo, mas os mesmos devem ser referenciados no pedido de registo e anotados no Livro Diário.

- Sempre que os documentos instrutórios do pedido não comprovem legalmente os factos peticionados, o registo deverá ser recusado por falta de título.

## **ARTIGO 54**

### **(Prova do direito estrangeiro)**

A viabilidade do pedido de registo é apreciada com base no direito estrangeiro, por meio de prova apresentada pelo interessado, mediante documento idóneo, do respectivo conteúdo.

## **ARTIGO 55**

### **(Menções obrigatórias)**

1. Dos actos notariais, processuais ou outros que contenham factos sujeitos a registo devem constar:

- a) a identidade dos sujeitos;
- b) o número da descrição dos prédios ou as menções necessárias à sua descrição; e
- c) a indicação do registo prévio a que se refere o número 1 do artigo 14.º ou do modo como foi comprovada a urgência prevista na alínea c) do número 2 do mesmo artigo.

2. Sem prejuízo do disposto no número 3 do artigo 35, o documento comprovativo do teor da inscrição matricial deve ter sido emitido com antecedência não superior a um ano.

3. Se o prédio não estiver descrito, deve ser comprovada essa circunstância por certidão passada pela conservatória da área da situação do prédio com antecedência não superior a 90 dias.

4. Da certidão dos actos referidos no número 1, passada para fins de registo, devem constar todos os elementos aí previstos.

#### **- Anotações:**

- Este artigo tem como destinatários as entidades titulares, notários, magistrados e outras entidades administrativas, dos actos submetidos a registo, as quais estão obrigadas na redacção dos respectivos títulos a fazer inserir as referidas menções obrigatórias.

- Nos termos do artigo 79, compete ao conservador, na aplicação do princípio da legalidade, apreciar a viabilidade do pedido de registo em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos neles contidos.

## **ARTIGO 56**

### **(Forma das declarações para registo)**

1. Salvo disposição da lei em contrário, as declarações para registo, principais ou complementares, devem ser assinadas e datadas e conter a indicação do número, data de validade e entidade emitente do documento de identificação civil ou documento de identificação equivalente do signatário.

2. Nas declarações para registo, principais ou complementares, as assinaturas dos signatários devem ser reconhecidas nos termos da lei notarial, salvo se forem feitas perante funcionário da conservatória no momento do pedido, com expressa menção deste facto pelo funcionário.

**- Antecedentes** – artigo 105º, do CRP de 1967.

#### **- Anotações:**

- As declarações para registo podem ser principais ou complementares.
- São exemplos de declarações principais para registo, as contempladas nos artigos 58, 61, 63, 67, nºs 1 e 2 e 71, nºs 1 a 3

## **ARTIGO 57**

### **(Declarações complementares)**

1. São admitidas declarações complementares dos títulos, além de outros casos previstos:

- a) para completa identificação dos sujeitos, sem prejuízo das exigências de prova do estado civil; e
- b) para a menção de elementos que integrem a descrição, quando os títulos forem deficientes ou para esclarecimento das suas divergências, quando contraditórios, entre si ou com a descrição, em virtude de alteração superveniente.

2. Os erros sobre elementos de identificação do prédio de que os títulos enfermam podem ser rectificadas por declaração de todos os intervenientes no acto ou dos respectivos herdeiros devidamente habilitados.

**- Antecedentes** – artigos 108º e 181º, nº 2, do CRP de 1967.

#### **- Anotações:**

- As declarações complementares, seguindo a forma prescrita no artigo anterior, visam fundamentalmente suprir deficiências ou erros dos títulos, mas apenas daqueles que ainda não serviram de base ao registo, no que concerne aos casos referidos

- As exigências da prova do estado civil dos sujeitos só se devem colocar quando esse estado seja relevante, substantiva e registralmente e não quando se trate de mero elemento identificativo – vide Processo R.P. 285/2000 DSJ in BRN/2002, I Caderno, página 30 da Direção Geral dos Registos e do Notariado de Portugal.

## **SECÇÃO II**

### **Casos especiais**

#### **ARTIGO 58**

##### **(Aquisição e hipoteca antes de lavrado o contrato)**

1. O registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio, é feito com base em declaração do proprietário ou titular do direito.

2. A assinatura do declarante é reconhecida presencialmente nos termos da lei notarial, salvo se for feita perante funcionário da conservatória no momento do pedido, com expressa menção deste facto pelo funcionário.

3. Pode o registo provisório de aquisição, salvo convenção em contrário, ser feito com base em contrato promessa de alienação, com as assinaturas dos signatários devidamente reconhecidas nos termos da lei notarial.

- **Antecedentes** – artigo 126º, do CRP de 1967.

##### **Anotações:**

- Os registos de aquisição e hipoteca antes de titulado o contrato ou o título constitutivo são requeridos e lavrados como provisórios por natureza, nos termos das alíneas g) ou i), do nº 1 do artigo 104.

- Estes registos são elaborados com base nas declarações (principais) do proprietário ou do titular do direito, ou ainda em contrato promessa de alienação (com ou sem eficácia real).

- No caso de o registo ser peticionado com base em contrato promessa de compra e venda, deverá ter-se como relevante o prazo para celebração do contrato prometido, já que se à data da apresentação tiver já decorrido um ano sobre o termo do prazo, o referido contrato não é título para registo, nos termos do nº 6 do artigo 104. O mesmo se passa em relação a um contrato promessa em que não se ache estabelecido qualquer prazo para a celebração do

contrato prometido, sendo relevante neste caso a data da celebração do contrato promessa, já que nos termos da referida disposição legal, se à data da apresentação tiver já decorrido um ano sobre a data da outorga do contrato promessa, este não é título para registo.

- Nos casos referidos em 3 é conveniente e seguro, apesar de não ser requisito da inscrição, fazer constar da mesma o “prazo para celebração do contrato prometido” ou “data do contrato prometido”.

## **ARTIGO 59**

### **(Penhora e declaração de insolvência)**

1. O registo da penhora é feito com base em certidão do termo de penhora.
2. O registo da declaração de insolvência é feito com base em certidão da sentença que declara a insolvência, com a menção do respectivo trânsito em julgado.

- **Antecedentes** – artigo 121º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 60**

### **(Aquisição por venda em processo judicial)**

1. O registo provisório de aquisição em venda em processo judicial é efectuado com base em certidão do auto de arrematação, com indicação da identificação do proponente, remidor ou preferente e dos bens a que respeita.

2. A conversão em definitivo do registo provisório referido no número anterior ou a inscrição desde logo como definitivo do registo de aquisição em venda em processo judicial é efectuada com base em título de arrematação.

- **Antecedentes** – artigo 119º, do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- O registo referido no nº 1 é lavrado como provisório por natureza, nos termos da alínea h), do nº 1, do artigo 104.

- Os títulos para registo – “auto de arrematação” ou “título de arrematação” determinam, respectivamente, a qualificação do registo de aquisição como provisório por natureza ou como definitivo.

## **ARTIGO 61**

### **(Aquisição em comunhão hereditária)**

O registo de aquisição em comum e sem determinação de parte ou direito é feito com base em documento comprovativo da habilitação de herdeiros e, tratando-se de prédio não descrito, em documento comprovativo da titularidade do prédio por parte do autor da herança.

**- Anotações:**

- Em nossa opinião e no caso de a aquisição em comunhão hereditária ter por objecto um prédio não descrito, deverá o pedido ser instruído com declaração que identifique o ou os bens.

**ARTIGO 62**

**(Hipoteca legal e judicial)**

O registo de hipoteca legal ou judicial é feito com base em certidão do título de que resulta a garantia.

**- Anotações:**

- Em nossa opinião e no caso de a hipoteca legal ou judicial ter por objecto um prédio não descrito, deverá o pedido ser instruído com declaração que identifique o ou os bens.

**ARTIGO 63**

**(Afectação de imóveis)**

O registo de afectação de imóveis é feito com base em declaração do proprietário ou possuidor inscrito.

**- Antecedentes** – artigo 115º, do CRP de 1967.

**ARTIGO 64**

**(Acções e procedimentos cautelares)**

O registo provisório de acção e de procedimento cautelar é feito com base em certidão do teor do articulado emitida pela secretaria do tribunal.

**- Antecedentes** – artigo 117º, do CRP de 1967.

**ARTIGO 65**

### **(Decisões judiciais)**

O registo das decisões a que se refere a alínea c) do artigo 3 é feito com base em certidão da decisão, com a menção do respectivo trânsito em julgado.

#### **- Anotações:**

- Isabel Ferreira Quelhas Gerales, in Código do Registo Predial Anotado e Comentado, Edição Almedina, a página 170, perfilha o seguinte entendimento sobre este artigo com especial enfoque no caso de título para registo não conter a menção do trânsito em julgado da decisão, ao qual também aderimos:

“A registabilidade da decisão funda-se na força do caso julgado, pelo que sendo peticionado o registo daquela decisão sem que prove o seu trânsito em julgado, deverá o mesmo ser efectuado como provisório por natureza como se do registo de acção se tratasse, beneficiando assim do facto de estas não estarem sujeitas a qualquer prazo de caducidade.

A qualificação deste registo como provisório por dúvidas desprotegia seriamente o interessado que, decorridos seis meses, poderia ver o registo caducar encontrando-se ainda impossibilitado de pedir a conversão do mesmo, nesse curto espaço temporal, transitado em julgado”

### **ARTIGO 66**

#### **(Direito de uso e aproveitamento da terra)**

1. O registo da constituição ou reconhecimento do direito de uso e aproveitamento da terra faz-se com base nos meios de prova previstos na lei.

2. O registo da cessão de exploração parcial ou total de prédios rústicos ou urbanos, quando legalmente admitida, faz-se com base no contrato de cessão de exploração, exarado em documento autêntico.

3. Salvo quanto aos prédios urbanos, o registo da transmissão do direito de uso e aproveitamento da terra quando legalmente admissível, é feito com base em certidão da decisão que autorize a transmissão, emitida pela entidade competente.

4. O direito de uso e aproveitamento da terra acompanha a transmissão do direito de propriedade sobre prédios urbanos construídos ao abrigo de tal direito.

**- Anotações:**

**Nº 1**

- A constituição ou reconhecimento do DUAT é feita com base nos meios de prova previstos no artigo 15, da Lei das Terras, sendo que para o registo será sempre necessário um título emitido pelos Serviços Públicos de Cadastro, nos termos do artigo 13, do mesmo diploma legal.

- Os títulos – Autorizações Provisórias ou Definitivas – são emitidos pela referida entidade, nos termos dos artigos 28, 29 e 31, do Regulamento da Lei das Terras.

**Nº 2**

- O registo da cessão de exploração é documentado com a escritura pública instruída com a aprovação prévia da entidade que autorizou o pedido de aquisição ou reconhecimento do DUAT e, no caso de comunidades locais, depende do consentimento dos seus membros, nos termos dos nºs 4 e 5, do artigo 15, do Regulamento da Lei das Terras.

- São requisitos especiais da inscrição os previstos na alínea s) do artigo 107.

- Veja-se ainda no que concerne à cessão de exploração, a título de exemplo, o artigo 11 do Decreto-Lei nº 2/2014, de 2/12, que estabeleceu um regime jurídico e contratual especial aplicável ao Projecto da Bacia do Rovuma, e no qual expressamente se prevê que as Concessionárias ou as Entidades de Objecto Específico poderão requerer à Conservatória os registos elencados no nº 4, entre os quais a cessão de exploração.

- O nº 5 do citado artigo prevê que as citadas entidades têm direito, mediante autorização prévia, entre outros, a celebrar contratos de cessão de exploração, a ceder os seus direitos ou a sua posição contratual ao abrigo de qualquer contrato de cessão de exploração.

- O nº 6 do mesmo artigo determina os requisitos das certidões de registo predial que evidenciem uma cessão de exploração, requisitos especiais esses que deverão igualmente constar da respectiva inscrição de registo.

## **ARTIGO 67**

### **(Contrato para pessoa a nomear)**

1. Em contrato para pessoa a nomear, a nomeação de terceiro é registada com base no respectivo instrumento de ratificação, acompanhado de declaração do contraente originário da qual conste que foi validamente comunicada ao outro contraente.

2. Não tendo sido feita a nomeação nos termos legais, esta circunstância é registada com base em declaração do contraente originário; se houver estipulação que obste à produção de efeitos do contrato relativamente ao contraente originário, é cancelada a inscrição.

3. As assinaturas das declarações referidas nos números anteriores são reconhecidas presencialmente nos termos da lei notarial, salvo se feitas na presença do funcionário da conservatória no momento do pedido, com expressa menção deste facto pelo funcionário.

- **Antecedentes** – artigo 118º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- A noção de contrato para pessoa a nomear consta do artigo 452º do Código Civil sendo os restantes requisitos formais constantes dos artigos 453º a 455º.

- O artigo 456º, nº 1 do Código Civil dispõe: “Se o contrato estiver sujeito a registo, pode este ser feito em nome do contraente originário, com a indicação da cláusula para pessoa a nomear, fazendo-se posteriormente os necessários averbamentos”.

## **ARTIGO 68**

### **(Cancelamento de hipoteca)**

1. O cancelamento do registo de hipoteca é feito com base em documento de que conste o consentimento do credor.

2. O documento referido no número anterior deve conter a assinatura reconhecida presencialmente nos termos da lei notarial, salvo se esta for feita na presença de funcionário da conservatória no momento do pedido, com expressa menção deste facto pelo funcionário.

- **Antecedentes** – artigo 127º, nº 2 do CRP de 1967.

## **ARTIGO 69**

### **(Cancelamento de hipoteca para garantia de pensões periódicas)**

1. A hipoteca para garantia de pensões periódicas é cancelada em face da certidão de óbito do respectivo titular e de algum dos seguintes documentos:

- a) recibos de pagamento das pensões vencidas nos cinco anos anteriores à morte do pensionista;
- b) declaração, assinada pelos herdeiros habilitados do pensionista, de não estar em dívida nenhuma pensão;
- c) certidão, passada pelo tribunal da residência do devedor, comprovativa de não ter sido distribuído na última década processo

para cobrança das pensões, se o pensionista tiver morrido há mais de cinco anos.

2. A pedido dos interessados, deve a conservatória obter a certidão de óbito prevista no número anterior junto da competente conservatória do registo civil.

- Antecedentes – artigo 129º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 70**

### **(Cancelamento do registo de penhora e providências cautelares)**

1. O cancelamento dos registos de penhora, arresto e outras providências cautelares, nos casos em que a acção já não esteja pendente, faz-se com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove essa circunstância e a causa, ou ainda, nos processos de execução fiscal, a extinção ou não existência da dívida à Fazenda Pública.

2. Nos casos de adjudicação ou de venda judicial em processo de execução de bens penhorados ou arrestados, só após o registo daqueles factos podem ser efectuados os cancelamentos referidos no número 1 do presente artigo.

- Antecedentes – artigo 31º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 71**

### **(Cancelamento dos registos provisórios)**

1. O cancelamento dos registos provisórios por natureza, de aquisição e de hipoteca voluntária e o cancelamento dos registos provisórios por dúvidas de factos não sujeitos a registo obrigatório são feitos com base em declaração do respectivo titular inscrito.

2. A assinatura do declarante deve ser reconhecida presencialmente nos termos da lei notarial, salvo se for feita na presença do funcionário da conservatória no momento do pedido, com expressa menção deste facto pelo funcionário.

3. No caso de existirem registos dependentes dos registos referidos no número 1, é igualmente necessário o consentimento dos respectivos titulares, prestado em declaração que cumpra as formalidades previstas no número anterior.

4. O cancelamento do registo provisório de acção e de procedimento cautelar é feito com base em certidão da decisão transitada em julgado que absolva o réu do pedido ou da instância, a julgue extinta ou a declare interrompida.

- **Antecedentes** – artigos 132º a 134º, do CRP de 1967.

## CAPÍTULO IV

### **Apresentação**

#### **ARTIGO 72**

##### **(Anotação da apresentação)**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os pedidos de actos de registo predial são anotados no diário pela ordem da respectiva recepção.

2. Os pedidos apresentados pelo correio são anotados na data da sua recepção e imediatamente após a última apresentação pessoal desse dia, observando-se o disposto no artigo 74, se necessário.

3. Por cada facto é feita uma anotação distinta no diário, segundo a ordem que no pedido lhe couber.

4. Para fins de anotação, os averbamentos de anexação ou desanexação necessários à abertura de novas descrições consideram-se como um único facto.

- **Antecedentes** – artigos 135º e 138, nº 2, alínea a), do CRP de 1967.

#### **ARTIGO 73**

##### **(Elementos da anotação)**

1. A anotação da apresentação deve conter os seguintes elementos:

**a)** o número de ordem, a data, a hora da apresentação e a modalidade do pedido;

**b)** o nome do apresentante e o seu cargo, quando se trate de entidade oficial que, nessa qualidade, formule o pedido de registo;

**c)** o facto que se pretende registar;

**d)** o número da descrição ou das descrições a que o facto respeita e o bairro, ou, tratando-se de prédio não descrito e sem prejuízo de disposição legal em contrário, o número da inscrição matricial e o bairro;

**e)** a espécie de documentos e o seu número.

2. As indicações para a anotação resultam do pedido de registo.

3. A atribuição de número de descrição a prédio não descrito é feita em anotação complementar.

- **Antecedentes** – artigo 136º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 74**

### **(Apresentações simultâneas)**

1. Se forem apresentados, simultaneamente, diversos pedidos de registo relativos ao mesmo prédio, as apresentações são anotadas pela ordem de antiguidade dos factos que se pretendam registar.

2. Quando os factos tem a mesma data, a anotação é feita pela ordem da respectiva dependência ou, sendo independentes entre si, sob o mesmo número de ordem.

- **Antecedentes** – artigo 139º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 75**

### **(Comprovativo da apresentação)**

Por cada pedido de registo apresentado presencialmente ou por correio é emitido um documento comprovativo da apresentação do qual constam, para além das menções previstas nas alíneas b) a f) do número 6 do artigo 50, as quantias entregues, bem como o pedido de urgência, se for caso disso.

## **ARTIGO 76**

### **(Rejeição do pedido apresentado por correio)**

1. A apresentação do pedido de registo remetido por correio é rejeitada apenas nos seguintes casos:

- a) quando os documentos não respeitam a actos de registo predial;
- b) quando não tenham sido indicados no pedido de registo o nome e residência do apresentante e tais elementos não possam ser recolhidos dos documentos apresentados ou por qualquer outro meio idóneo, designadamente por comunicação com o apresentante;
- c) salvo nos casos de rectificação de registo e de anotação não oficiosa prevista na lei, quando o pedido escrito não for feito no modelo aprovado, se dele não constarem os elementos necessários e a sua

omissão não for suprível por qualquer meio idóneo, designadamente por comunicação com o apresentante;

**d)** quando as quantias devidas não tiverem sido enviadas;

**e)** quando for possível verificar, no momento da apresentação, que a conservatória não é a competente para o registo ou que o facto constante do documento já se encontra registado.

**2.** Verificada a existência de causa de rejeição, é feita a apresentação do pedido no diário com os elementos disponíveis.

**3.** A rejeição é fundamentada em despacho a notificar ao interessado, para efeitos de impugnação, nos termos do disposto nos artigos 174 e seguintes, aplicando-se-lhe, com as devidas adaptações, as disposições relativas à recusa.

**4.** Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a verificação das causas de rejeição previstas nas alíneas a) e e) do número 1 do presente artigo, após a apresentação do pedido no diário dá lugar à recusa de qualificação, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto no número anterior.

**5.** Quando o pedido tiver sido recebido sem as quantias totais devidas, a conservatória notifica o interessado, por correio electrónico ou sob registo postal, para proceder à entrega das quantias em falta no prazo máximo de 5 dias.

**- Antecedentes** – artigos 140º e 146º, nº 3, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- As causas de rejeição são as especificadamente previstas nas diversas alíneas do nº 1.

- Verificada qualquer das causas de rejeição previstas nas alíneas a) ou e) do nº 1 e após a apresentação no Diário, as mesmas conduzem a que o registo petitionado seja qualificado como recusa, nos termos do nº4.

- Porém, no caso de no momento de a apresentação não ter sido possível verificar que o facto petitionado já se achava registado ou que a conservatória é incompetente, o mesmo deverá ser recusado nos termos da alínea c) ou da alínea a), do nº 1, do artigo 80.

- Verificando-se a não entrega do emolumento devido, incluindo-se neste conceito a sanção pecuniária devida pelo incumprimento da obrigação de registar no tempo devido, deve, nos termos do nº 5, o apresentante ser notificado para proceder à entrega das quantias em falta no prazo de cinco dias, sob pena de a apresentação de registo ser rejeitada nos termos da alínea d), do nº 1.

- No caso de no momento de a apresentação não ter sido verificada a falta do emolumento total devido, deve, nos termos do nº 5, o apresentante ser notificado para proceder à entrega das quantias em falta no prazo de cinco dias, sob pena de o facto ser recusado, nos termos da alínea g), do nº 1 do artigo 80.

## **ARTIGO 77**

### **(Rejeição do pedido apresentado presencialmente)**

1. A apresentação do pedido de registo promovido nos termos do artigo 48 apenas é recusada nos casos previstos nas alíneas a), d) e e) do número 1 do artigo anterior.

2. A verificação das causas de rejeição previstas nas alíneas a) e e) do número 1 do artigo anterior após a apresentação do pedido no diário dá lugar à recusa de qualificação, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto no número 3 do artigo anterior.

- **Antecedentes** – artigo 140º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Vide anotações ao artigo 76.

## **ARTIGO 78**

### **(Encerramento do diário)**

O diário é encerrado após a última anotação do dia ou, não tendo havido apresentações com a anotação dessa circunstância.

- **Antecedentes** – artigo 145º, do CRP de 1967.

## **CAPÍTULO V**

### **Qualificação do pedido de registo**

## **ARTIGO 79**

### **(Aplicação do princípio da legalidade)**

A viabilidade do pedido de registo é apreciada pelo conservador em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores,

verificando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos neles contidos.

**- Antecedentes** – artigo 5º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Este artigo contempla um dos mais importantes princípios do direito registral que é o princípio da legalidade. E a aplicação deste princípio conduz-nos à função mais importante que está cometida ao conservador, que é a da qualificação do pedido de registo.

- É dessa qualificação que depende a sorte do registo peticionado, o qual pode ser definitivo, provisório ou recusado.

- Conforme se referiu atrás o conservador exerce a sua função qualificadora segundo os critérios de legalidade e com total autonomia funcional, independência e imparcialidade.

- Com efeito, na sua função qualificadora é totalmente independente, já que não recebe “ordens” de ninguém nem de nenhuma entidade.

- As decisões do conservador apenas podem ser alteradas em sede de recurso hierárquico ou de impugnação judicial, nos termos dos artigos 178. nº 2, 181, nºs 4 e 5 e 182.

- Na apreciação da viabilidade do pedido de registo, o conservador deve em primeiro lugar apreciar se existe alguma disposição legal que impeça o ingresso no registo nos termos requisitados, para além da apreciação dos documentos apresentados (artigos 53 e seguintes) e dos registos anteriores, verificando especialmente a identidade do prédio (artigos 30 e seguintes), a legitimidade dos interessados (artigos 42 e seguintes, a regularidade formal dos títulos (escritura ou certidão judicial) e a validade dos actos neles contidos, ou seja a substância dos actos ou negócios (ex. compra e venda, hipoteca, penhora ...)

- Se da qualificação resultar que ao documento que instrui o acto de registo falta a forma legal ou se se verificar que o acto nele contido é nulo (artigo 220º do Código Civil) então o registo deverá ser recusado nos termos da alínea d), do nº 1, do artigo 80.

- No caso de se verificarem deficiências relacionadas com a identidade do prédio ou com a legitimidade dos interessados, que não tenham sido supridas no âmbito do suprimento de deficiências a que alude o artigo 84, o registo deverá ser qualificado como provisório por dúvidas, nos termos do artigo 81.

- Sobre o conteúdo das decisões judiciais transitadas em julgado não compete ao conservador analisar o seu conteúdo, mas sim acatá-las, mas isso não significa que as mesmas sejam registadas sempre definitivamente, já que se na sua função qualificadora o conservador verificar a violação do princípio do trato sucessivo, deverá qualificar tal registo como provisório por dúvidas.

- Por imposição legal os factos constantes do artigo 104 são sempre registados como provisórios por natureza, mesmo que não tenham sido requeridos como tal.

**ARTIGO 80**  
**(Recusa do registo)**

1. O registo é recusado nos seguintes casos:

- a) quando a conservatória for incompetente;
- b) quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados;
- c) quando se verifique que o facto constante do documento já está registado ou não está sujeito a registo;
- d) quando for manifesta a nulidade do facto;
- e) quando o registo já tiver sido lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas;
- f) quando findo o prazo previsto no número 2 do artigo 84, o interessado não tenha comprovado que se mostram pagos e assegurados os direitos do fisco nos termos previstos no artigo 83 do presente Código;
- g) quando o emolumento não tiver sido completamente pago.

2. Além dos casos previstos no número anterior, o registo só pode ser recusado se, por falta de elementos ou pela natureza do acto, não puder ser feito como provisório.

3. No caso de recusa, anota-se na ficha o acto recusado a seguir ao número, data e hora da respectiva apresentação.

- **Antecedentes** – artigo 243º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

Nº 1, alínea a):

- A recusa prevista na alínea a), do nº 1, resulta da aplicação do princípio da competência territorial previsto no artigo 24, já que a violação da regra nele plasmada é causa de nulidade do registo efectuado, conforme dispõe a alínea d), do artigo 19.

Nº 1, alínea b):

- A recusa prevista na alínea b), do nº 1 resulta de o facto que se pretende registar não se achar titulado nos documentos apresentados, sob pena de o registo enfermar de nulidade conforme dispõe a alínea b), do artigo 19.

Nº 1, alínea c):

- O fundamento da recusa previsto segmento da alínea c), do nº 1 - o acto não estar sujeito a registo - é o corolário do princípio da tipicidade previsto nos artigos 2 e 3, atendendo a que os factos sujeitos a registo são exclusivamente os aí elencados.

Nº 1, alínea d):

- Sempre que o facto sujeito a registo seja manifestamente nulo, nos termos dos artigos 220º e 285º do Código Civil, impõe-se a recusa do registo nos termos da alínea d), do nº 1.

- Porém se acto for apenas anulável o acto não pode nem deve ser recusado, mas registado como provisório por natureza, nos termos da alínea e), do nº 1, do artigo 104.

Nº 1, alínea e):

- Se um acto de registo foi qualificado como provisório por dúvidas e na sua vigência é requisitada a sua conversão, sem que as mesmas se achem removidas ou no caso de o registo ter caducado pelo decurso do prazo de vigência e venha a ser requerido o mesmo acto de registo, igualmente sem que as dúvidas anteriormente aduzidas tenham sido removidas, impõe-se a recusa prevista na alínea e), do nº 1.

- A ratio desta norma prende-se com o facto de evitar que se lavrem sucessivos registos provisórios por dúvidas, que através dessa sequencialidade permitiriam subverter quer os princípios registraes, nomeadamente os efeitos do registo, quer os princípios legais.

Nº 1, alínea f):

- Da alínea f), do nº 1 resulta que nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser registado, ainda que provisoriamente, sem que se mostrem pagos ou assegurados os mesmos.

- Porém no âmbito do suprimento de deficiências o interessado é notificado para no prazo de 15 dias comprovar que os referidos encargos se encontram pagos ou assegurados sob pena de o registo ser recusado.

Nº 1, alínea g):

- Caso não se mostrem integralmente pagos os emolumentos devidos pelo actos requeridos no tempo e forma legalmente estabelecidos e nos termos da respectiva Tabela Emolumentar, (vidé artigos 48, nº 1, 49, nº 1, 50, nº2 e nº 6 alínea h) e 51, nº 2), o registo é recusado nos termos da alínea g), do nº 1.

Nº 2:

- O nº 2 tem duas vertentes. A primeira reporta-se à falta de elementos essenciais como sejam a incerteza acerca dos sujeitos ou do objecto da relação jurídica. A segunda

reporta-se à natureza do acto petitionado, já que, como acontece no caso dos averbamentos, os mesmos, com excepção dos previstos nos n.ºs 1 e 3, do artigo 113, não podem ser lavrados como provisórios por dúvidas ou por natureza.

## **ARTIGO 81**

### **(Registo provisório por dúvidas)**

Se as deficiências do processo de registo não forem sanadas nos termos do artigo 84, o registo é feito provisoriamente por dúvidas, quando existam motivos que obstem ao registo do acto como é pedido e que não sejam fundamento de recusa.

**- Antecedentes** – artigo 244º, do CRP de 1967.

#### **- Anotações:**

- Caso o acto de registo não enferme de quaisquer deficiências que conduzam à sua recusa e as mesmas não sejam sanadas ou supridas no âmbito do suprimento de deficiências previsto no artigo 84, o registo é qualificado como provisório por dúvidas.

- Este artigo contempla todos os casos de irregularidades ou deficiências que não permitindo o ingresso do registo em termos definitivos também não são fundamento de recusa nos termos do artigo 80.

- Exemplos de fundamentos para a provisoriedade por dúvidas são a violação do princípio do trato sucessivo (artigo 40), a falta de documento matricial (artigos 35 e 36), a falta da prova do estado civil ou a insuficiência dos seus elementos de identificação.

- Transversal a todos os doutrinadores e com total propriedade sobre a matéria da provisoriedade por dúvidas, permitimo-nos transcrever uma passagem contida no Parecer proferido pelo Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de Portugal, no processo 11/84-RP3:

“Ao lavrar um registo como provisório por dúvidas, o conservador deve ter a certeza que existe fundamento que, não sendo motivo de recusa, obsta ao registo do acto tal como é pedido. Não tem dúvidas, opõe-nas. A dúvida não existe na mente do julgador, mas tão somente no desfecho tabular do registo, que é feito sob condição suspensiva até que seja preenchido o requisito em falta ou desfeita a contradição existente”.

## **ARTIGO 82**

### **(Despachos de recusa e provisoriedade)**

1. Os despachos de recusa e provisoriedade por dúvidas são efectuados por ordem de anotação no diário, salvo quando deva ser aplicado o mecanismo de

suprimento de deficiências nos termos do artigo 84, e são notificados ao apresentante por escrito, por correio electrónico ou sob registo postal, nos 2 dias seguintes.

2. Salvo nos casos previstos nas alíneas a), g) e i) do número 1 e no número 3 do artigo 104 do presente código, a qualificação dos registos como provisórios por natureza é notificada aos interessados no prazo previsto no número anterior.

3. A data da notificação prevista nos números anteriores é anotada na ficha.

- **Antecedentes** – artigos 245º e 246º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Os despachos de recusa e de provisoriedade devem ser notificados ao apresentante do acto de registo, já que é ele que desencadeia o processo de registo.

### **ARTIGO 83** **(Obrigações fiscais)**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser registado, ainda que provisoriamente, sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco.

2. Não está sujeita à apreciação do conservador a correcção da liquidação de encargos fiscais feita nas repartições de finanças.

3. O imposto sobre as sucessões e doações considera-se assegurado, desde que esteja instaurado o respectivo processo de liquidação e dele conste o prédio a que o registo se refere.

4. Presume-se assegurado o pagamento dos direitos correspondentes às transmissões operadas em inventário judicial, partilha extrajudicial e escritura de doação, bem como relativamente a qualquer outra transmissão, desde que tenham decorrido os prazos de caducidade da liquidação ou de prescrição previstos nas leis fiscais.

- **Antecedentes** – artigo 86º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Conforme se referiu em relação ao artigo 80, nº 1 alínea f) , do nº 1 resulta que nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser registado, ainda que provisoriamente, sem que se mostrem pagos ou assegurados os mesmos.

- Porém no âmbito do suprimento de deficiências previsto no artigo 84, o interessado é notificado para no prazo de 15 dias comprovar que os referidos encargos se encontram pagos ou assegurados sob pena de o registo ser recusado.

- Ao conservador não compete averiguar a correcção da liquidação dos impostos efectuada pelas autoridades competentes, devendo, contudo, apreciar se a participação fiscal apresentada se reporta ao facto objecto de registo.

## **ARTIGO 84**

### **(Suprimento de deficiências)**

1. As deficiências do processo de registo sempre que possível, são supridas officiosamente com base nos documentos apresentados ou já existentes na conservatória competente ou, quando possível, por acesso directo à informação constante de bases de dados da administração pública local ou central.

2. Não sendo possível o suprimento das deficiências nos termos previstos no número anterior e tratando-se de deficiência que não envolva novo pedido de registo ou constitua motivo de recusa nos termos das alíneas c) a e) do número 1 do artigo 80, a conservatória comunica este facto ao interessado por escrito, por correio electrónico ou sob registo postal, para que, no prazo de 15 dias, proceda a tal suprimento, sob pena de o registo ser lavrado como provisório ou recusado.

3. O registo não é lavrado provisoriamente ou recusado se as deficiências em causa respeitarem à omissão de documentos a emitir por conservatórias e a informação deles constante não puder ser obtida nos termos aí previstos, desde que o interessado tenha expressamente solicitado à conservatória, pessoalmente ou por escrito, sob registo postal, e no prazo referido no número anterior, que diligencie pela sua obtenção directamente junto da respectiva conservatória.

4. Caso os documentos pedidos nos termos do número anterior não sejam recebidos pela conservatória até ao termo do prazo legalmente estabelecido para a emissão do documento pedido com o prazo mais longo de emissão, acrescido de 30 dias, o registo é lavrado como provisório ou recusado.

5. A falta de apresentação de título que constitua motivo de recusa, nos termos da alínea b) do número 1 do artigo 80 pode ser suprida, com observância do número anterior, desde que o facto sujeito a registo seja anterior à data da apresentação, ou à hora desta se, sendo da mesma data, o título contenha a menção da hora em que foi assinado ou concluído.

6. No caso de o registo ser recusado porque o prédio não foi devidamente identificado no pedido, é efectuada nova apresentação, imediatamente após a última apresentação pessoal do dia em que foi proferido o despacho de recusa, transferindo-se automaticamente a totalidade dos emolumentos que foram pagos.

7. O suprimento de deficiências nos termos dos números 2, 3 e 5 do presente artigo, depende da entrega do emolumento devido.

8. Das decisões tomadas no âmbito do suprimento de deficiências não cabe recurso hierárquico ou impugnação judicial.

**- Anotações:**

- O presente artigo constitui uma disposição nova cuja racional é retratado nos seguintes termos por Isabel Ferreira Quelhas Geraldês, in Código do Registo Predial anotado, página 198 - “ este artigo veio de encontro à necessidade de colocar os serviços e organismos da Administração Pública ao serviço do cidadão e de lhe prestarem a devida assessoria, pautando a sua conduta de acordo com os princípios da qualidade, da protecção da confiança, da comunicação eficaz e transparente, privilegiando sempre os procedimentos mais simples, expeditos, cómodos e eficazes, em detrimento dos mais complexos e dispendiosos”.

- O suprimento de deficiências é desencadeado obrigatoriamente pelo conservador sempre que o processo de registo revele deficiências.

- O processo de suprimento de deficiências pode comportar dois momentos: o primeiro desencadeado officiosamente nos termos do nº 1 e o segundo, não sendo viável através da actividade officiosa, por notificação ao apresentante (interessado) para suprir as deficiências, nos termos do nº 2.

- No caso previsto no nº 3, desde que o interessado tenha expressamente solicitado à conservatória, pessoalmente ou por escrito, sob registo postal, e no prazo de 15 dias, que diligencie pela sua obtenção directamente junto da respectiva conservatória, o registo respectivo não será objecto de qualificação minguate, o que não acontecerá se se verificar que o prazo previsto no nº 4 foi ultrapassado.

- Pelo nº 5 é permitida ao apresentante, na falta de apresentação do título para registo, que este seja apresentado em sede de suprimento de deficiências, desde que o facto sujeito a registo seja anterior à data da apresentação, ou à hora desta se, sendo da mesma data, o título contenha a menção da hora em que foi assinado ou concluído, sob pena de o registo ser recusado por falta de título.

- O número 6 contempla o caso de existir erro no pedido em relação à identificação do prédio, isto é, quanto à identificação da descrição predial, pelo que, neste caso, officiosamente, isto é sem a intervenção do apresentante, é efectuada nova apresentação, imediatamente

após a última apresentação pessoal do dia em que foi proferido o despacho de recusa, transferindo-se automaticamente a totalidade dos emolumentos que foram pagos.

- De todo o modo pensamos ser de toda a conveniência que do próprio despacho de recusa o conservador faça constar que em cumprimento do disposto neste número se proceda a nova apresentação em conformidade.

- Do nº 7 resulta que o suprimento de deficiências “depende” da entrega do emolumento devido, pelo que a verificar-se que o mesmo não foi entregue, entendemos que o mesmo não poderá ser considerado e, como tal, o registo deverá ser qualificado como provisório por dúvidas ou recusado.

- Nos termos do nº 8, das decisões tomadas no âmbito do suprimento de deficiências não cabe recurso hierárquico ou impugnação judicial, o que se compreende, atendendo a que neste âmbito e na sequência do que antes se disse, não existe nenhuma decisão final e executória, atendendo a que estamos na fase de instrução do processo de registo. Com efeito no decorrer deste processo a única decisão, vinculativa para o conservador, é a de, em face da verificação de deficiências do processo registral, determinar a comunicação ao interessado para proceder ao seu suprimento sob pena de, não o fazendo, serem aplicáveis as cominações previstas no nº 2.

- Nestes termos, verificando-se uma qualificação do acto de registo desfavorável ao interessado, a este caberá sempre o direito de impugnar a mesma quer por via hierárquica quer por via judicial, no âmbito da qual poderá ser apreciada ainda a eventual irregularidade do próprio processo de suprimento de deficiências.

## **ARTIGO 85**

### **(Desistências)**

1. É permitida a desistência depois de feita a apresentação e antes de efectuado o registo.

2. Tratando-se de facto sujeito a registo obrigatório, apenas é possível a desistência quando exista deficiência que motive a recusa ou for apresentado documento comprovativo da extinção do facto.

3. A desistência pode ser requerida verbalmente ou por escrito, devendo no primeiro caso ser assinado o comprovativo do pedido.

- Antecedentes – artigo 73º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- A pedido de desistência do registo deve sempre ser objecto de apreciação e despacho do conservador, atendendo às limitações impostas pelo n.º 2 em relação aos factos sujeitos a registo obrigatório.

- Quanto ao tema da desistência, permitimo-nos transcrever, pela sua importância e actualidade o entendimento expandido pela Dra Isabel Ferreira Quelhas Gerales, in Código do Registo Predial Anotado e Comentado, Edição Almedina, a página 199:

“A desistência não deve, em circunstância alguma, ser aconselhada pelos serviços de registo, sabendo-se da estrita ligação da apresentação dos pedidos de registo com o princípio da prioridade e da oponibilidade dos registos a terceiro, bem como da responsabilização pelos prejuízos que eventualmente provenham do facto de o apresentante ter, na sequência do aconselhamento, desistido do pedido”.

## **TÍTULO IV**

### **Dos actos de registo**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Prazo e forma de registo**

### **ARTIGO 86**

#### **(Prazo e ordem dos registos)**

1. Os registos são efectuados no prazo de 10 dias e pela ordem de anotação do diário, salvo o disposto nos números seguintes.

2. Em relação a cada ficha, os registos são efectuados pela ordem temporal das apresentações no diário.

3. Os registos promovidos nos termos do artigo 50 são automaticamente inscritos como provisórios pela ordem de anotação do diário e, após realizado o pagamento dos correspondentes encargos emolumentares, efectuados nos 10 dias subsequentes, sem subordinação à ordem de anotação no diário, mas sem prejuízo da ordem a respeitar em cada ficha.

4. Nos casos de urgência, o registo é efectuado no prazo máximo de 2 dias úteis, sem subordinação à ordem de anotação no diário, mas sem prejuízo da ordem a respeitar em cada ficha.

5. Se a anotação dos factos constantes do pedido não corresponder à ordem da respectiva dependência, deve esta ser seguida na feitura dos registos.

6. Sem prejuízo do disposto no número 2, fica excluída da subordinação à ordem de anotação no diário a feitura dos registos a que deva ser aplicado o mecanismo do suprimento das deficiências, nos termos do artigo 84.

**- Antecedentes** – artigo 77º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Com excepção dos casos de urgência e do mecanismo de suprimento de deficiências, os registos são efectuados pela ordem de anotação no diário.

- Quer nos casos de urgência e quer do mecanismo de suprimento de deficiências, os registos são efectuados pela ordem a respeitar em cada ficha.

- No caso previsto no nº 3, a conversão em definitivo dos registos provisórios por natureza é feita em face do pagamento dos emolumentos, sem subordinação à ordem de anotação no diário, mas sem prejuízo da ordem a respeitar em cada ficha.

- Nos termos do nº 1, do artigo 11 do Decreto-Lei nº 2/2018 de 23 de Agosto, que aprovou o Código de Registo Predial, nas conservatórias que não utilizem o SIRP, os registos são efectuados no prazo de vinte dias.

## **ARTIGO 87**

### **(Feitura dos registos)**

1. É competente, para os actos de registo, o conservador.

2. O conservador pode delegar ao conservador técnico em registo a competência para determinados actos de registo, a especificar na delegação de competências, nos termos da lei.

## **ARTIGO 88**

### **(Composição do registo)**

1. O registo compõe-se da descrição predial, da inscrição dos factos e respectivos averbamentos, bem como de anotações de certas circunstâncias nos casos previstos na lei.

2. As descrições, as inscrições e os averbamentos são efectuados por extracto.

## **ARTIGO 89**

### **(Data e assinatura)**

1. A data do registo é a da apresentação ou, se desta não dependerem, a data em que for efectuado.

2. Os registos são assinados, manual ou digitalmente, pelo conservador ou pelo seu substituto legal, quando em exercício, ou ainda, pelo oficial de registo, quando beneficie de delegação de competências, com menção da respectiva qualidade.

- **Antecedentes** – artigo 80º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- A referência à data do registo é da máxima importância já que releva para efeitos do princípio da prioridade do registo contemplado no artigo 9.

- Nos termos da alínea d), do nº1, do artigo 19 é nulo o registo assinado por pessoa sem competência para tal, nulidade essa que pode ser sanada por confirmação nos termos dos nºs 1 e 2 do artigo 21.

- Vide anotação ao artigo 19.

## **ARTIGO 90**

### **(Suprimento da falta de assinatura)**

1. Os registos que não tiverem sido assinados são conferidos pelos respectivos documentos para se verificar se poderiam ou não ter sido efectuados.

2. Os documentos apresentados para o registo que não estiverem arquivados e a prova não puder ser obtida mediante acesso directo à informação constante das competentes bases de dados, são pedidas certidões aos respectivos serviços.

3. A prova obtida nos termos do número anterior, caso não seja suficiente, é solicitado ao interessado a junção dos documentos necessários no prazo de 30 dias.

4. Se se concluir que podia ter sido efectuado, o registo é assinado e feita a anotação do suprimento da irregularidade com menção da data, ou, caso contrário, é consignado, sob a mesma forma, que a falta é insuprível e notificado do facto o respectivo titular para efeitos de impugnação.

- **Antecedentes** – artigo 80º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Nos termos do artigo 87, é competente para os actos de registo, o conservador, os quais nos termos do nº 2 do artigo 89, são assinados, manual ou digitalmente, pelo conservador ou pelo seu substituto legal, quando em exercício, ou ainda, pelo oficial de registo, quando beneficie de delegação de competências.

- A sanção para a falta de assinatura de um registo conduz à sua inexistência jurídica, a qual pode ser suprida nos termos deste artigo.

- O prazo para a impugnação prevista no nº 4 é de 30 dias a contar da data da notificação da decisão do conservador, nos termos do nº 1 do artigo 175.

## CAPÍTULO II

### Descrições, averbamentos e anotações

#### SECÇÃO I

##### Descrições

#### ARTIGO 91

##### (Descrição)

1. A descrição tem por fim a identificação física, económica e fiscal do prédio.
2. Em cada prédio é feita uma descrição distinta.
3. No seguimento da descrição do prédio são lançadas as inscrições ou as correspondentes cotas de referência.
4. Sempre que se cancelem ou caduquem as inscrições correspondentes, ou se transfiram os seus efeitos mediante novo registo, as inscrições ou as cotas de referência devem publicitar que a inscrição deixou de vigorar.

- Antecedentes – artigo 147º, do CRP de 1967.

##### Anotações:

- Todo o sistema registral se baseia no prédio, e a cada prédio, urbano, rústico ou misto, corresponde uma descrição, com vista à sua identificação física, económica e fiscal.

- O conceito de prédio rústico e de prédio urbano vem plasmado no nº 2, do artigo 204º do Código Civil e é sobre eles que se debruça o direito registral.

- O conceito de prédio misto vem definido nas leis fiscais como, sempre que um prédio tenha partes rústica e urbana é classificado na íntegra de acordo com a parte principal e caso nenhuma das partes puder ser classificada como principal o prédio é havido como misto.

- A identificação física dos prédios é feita de acordo com as menções constantes das alíneas b), c), d) e e), do nº 1, do artigo 94 e a identificação fiscal com as menções da alínea f) do mesmo artigo.

- Em cada prédio são lavradas as correspondentes inscrições e as cotas de referência, devendo, nos casos previstos no nº 4 proceder-se em conformidade.

## **ARTIGO 92**

### **(Abertura de descrições)**

1. As descrições são feitas na dependência de uma inscrição ou de um averbamento.

2. O disposto no número anterior não impede a abertura da descrição, em caso de recusa, para os efeitos previstos no número 3 do artigo 80 e, se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, é feita a anotação da desanexação na ficha deste último.

- **Antecedentes** – artigo 138º, do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- A regra é a de que as descrições são abertas na dependência de uma inscrição ou de um averbamento, mas também o poderão ser no caso de anotações, como acontece nas descrições resultantes de desanexações em caso de recusa.

- A inscrições de que depende a abertura das descrições tanto podem ser definitivas como provisórias.

- As inscrições sobre prédios não descritos, nos termos do artigo 40, poderão ser por exemplo inscrições de acção ou de penhora.

## **ARTIGO 93**

### **(Descrições subordinadas)**

1. No caso de constituição de propriedade horizontal, do direito de habitação periódica de direitos de habitação fraccionada ou de turismo residencial, além da descrição genérica, do prédio ou do empreendimento turístico, é feita uma descrição distinta para cada fracção autónoma ou unidade de alojamento ou apartamento.

2. As fracções temporais do direito de habitação periódica e os direitos de habitação fraccionada ou de turismo residencial são descritos com subordinação à descrição da unidade de alojamento ou apartamento.

## **ARTIGO 94**

### **(Menções gerais das descrições)**

1. O extracto da descrição deve conter:

- a) o número de ordem privativo dentro de cada distrito ou, quando exista, de cada posto administrativo, seguido dos algarismos correspondentes à data da apresentação de que depende;

- b)** a natureza urbana, mista ou rústica do prédio;
- c)** a denominação do prédio e a sua situação por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações;
- d)** a composição sumária e a área do prédio;
- e)** a referência às coordenadas georreferenciadas do prédio, e à representação gráfica georreferenciada ou planta do prédio, quando tenha sido apresentada e fique arquivada ou esteja disponível na plataforma;
- f)** a situação matricial do prédio expressa pelo artigo de matriz, definitivo ou provisório, ou pela menção de estar omissa.

2. Na descrição genérica de prédio ou prédios em regime de propriedade horizontal é mencionada a série das letras correspondentes às fracções autónomas e no empreendimento turístico esta circunstância, bem como as letras correspondentes às unidades de alojamento, quando existam.

3. Na descrição de prédio resultante de anexação ou desanexação de outros são mencionados os números das respectivas descrições.

**- Antecedentes** – artigo 149º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- No desenho do SIRP, para efeitos de construção do número privativo de descrição de prédio, a opção do legislador foi a de utilizar os códigos numéricos definidos pelo Instituto Nacional de Estatística para as unidades administrativas “provincia” e “distrito”, seguidos do número sequencial dentro do distrito em causa e da data de apresentação. Assim, por exemplo o primeiro prédio descrito no SIRP na Conservatória de Registo Predial de Maputo para a “Cidade de Maputo”, “Distrito Urbano1”, terá a numeração “11”, ”01” “1”, seguida da data da apresentação (no sentido de data de abertura da descrição do prédio no próprio SIRP).

## **ARTIGO 95**

### **(Menções das descrições subordinadas)**

1. A descrição de cada fracção autónoma deve conter:

- a)** o número da descrição genérica do prédio, seguida da letra ou letras da fracção, segundo a ordem alfabética;
- b)** as menções das alíneas c), d) e f) do número 1 do artigo anterior indispensáveis para identificar a fracção;

c) a menção do fim a que se destina, se constar do título.

2. A descrição de cada unidade de alojamento ou apartamento deve conter:

a) o número da descrição genérica do empreendimento turístico seguida da letra ou letras da unidade de alojamento ou apartamento, segundo a ordem alfabética; e

b) as menções das alíneas c), d) e f) do número 1 do artigo anterior indispensáveis para identificar a unidade de alojamento ou apartamento.

3. Às fracções temporais, de habitação fraccionada ou de turismo residencial é atribuído o número do empreendimento turístico e, havendo-a, a letra da unidade de alojamento ou apartamento, mencionando-se, no caso do direito real de habitação periódica, o início e o termo do período de cada direito de habitação.

- **Antecedentes** – artigo 149º, nº 1, alínea e), do CRP de 1967.

## ARTIGO 96

### (Prédios constituídos a partir de vários prédios ou parcelas)

1. É aberta nova descrição quando o registo incidir sobre prédio constituído por:

a) parcela de prédio descrito ou não descrito;

b) dois ou mais prédios já descritos;

c) prédios descritos e outro ou outros não descritos;

d) prédios descritos e parcelas de outro ou outros também descritos;

e) parcelas de prédios descritos e outras de prédios não descritos;

f) parcelas de um ou mais prédios já descritos.

2. As inscrições vigentes sobre a descrição de que foi desanexada a parcela ou sobre as descrições total ou parcialmente anexadas são reproduzidas na ficha da nova descrição.

- **Antecedentes** – artigos 160º a 166º, do CRP de 1967.

## ARTIGO 97

### (Descrições duplicadas)

1. Quando se reconheça a duplicação de descrições, reproduzir-se-á na ficha de uma delas os registos em vigor nas restantes fichas, cujas descrições se consideram inutilizadas.

2. Nas descrições inutilizadas e na subsistente far-se-á as respectivas anotações com remissões recíprocas.

- Antecedentes – artigo 159º, do CRP de 1967.

#### Anotações:

- A duplicação de descrições corrói os fins de certeza e segurança do sistema registral, e impede o funcionamento normal das regras e princípios que o regem.

- Este artigo visa fundamentalmente obter uma solução para este grave problema, afastando da competência do conservador a análise ou qualificação dos registos em vigor sobre cada um dos prédios duplicados, e impondo-lhe a reprodução numa das fichas de registo dos registos em vigor sobre cada uma das restantes descrições duplicadas.

- Sendo os registos reproduzidos incompatíveis entre si é matéria que deverá ser dirimida judicialmente.

- A duplicação é anotada à descrição com remissões recíprocas, nos termos do nº 2.

- Para melhor ilustração desta matéria transcrevem-se a parte decisória do Acórdão Uniformizador do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal nº 1/2017:

“Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7º do Código do Registo Predial (artigo 8 deste Código) devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e regras do direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções”.

## ARTIGO 98

### (Inutilização de descrições)

1. As descrições não são susceptíveis de cancelamento.

2. São inutilizadas:

- a) as descrições de prédios quando tenha sido declarada, por via administrativa ou judicial, a extinção do direito de uso e aproveitamento da terra, desde que sobre o mesmo não existam outras inscrições em vigor;

**b)** as descrições de fracções autónomas ou de unidades de alojamento ou apartamentos, nos casos de demolição do prédio e de cancelamento ou caducidade da inscrição de constituição ou alteração de propriedade horizontal, de direito de habitação periódica, de direitos de habitação fraccionada ou de turismo residencial;

**c)** as descrições de prédios totalmente anexados;

**d)** as descrições previstas na primeira parte do número 2 do artigo 92, quando não forem removidos os motivos da recusa;

**e)** as descrições de prédios sem inscrições em vigor.

**3.** A inutilização de qualquer descrição é anotada com menção da sua causa.

**4.** A inutilização de descrições não prejudica que qualquer interessado, que demonstre interesse legítimo, possa consultar o arquivo histórico existente de descrições inutilizadas.

**- Antecedentes** – artigo 157º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- A duplicação é anotada à descrição, nos termos do nº 3.

- Vidé alíneas c) e d) e nº 5, do artigo 104 (provisoriiedades por natureza da constituição de propriedade horizontal antes da conclusão da construção e transmissão ou oneração de fracções autónomas), artigo 96 (anexação de prédios) e nº 2, do artigo 92, (abertura de descrição em caso de recusa).

## **SECÇÃO II**

Averbamentos à descrição

### **ARTIGO 99**

#### **(Alteração da descrição)**

**1.** Os elementos das descrições podem ser alterados, completados ou rectificadados por averbamento.

**2.** As alterações resultantes de averbamentos não prejudicam os direitos de quem neles não teve intervenção, desde que definidos em inscrições anteriores.

**3.** São averbadas à descrição as benfeitorias ou infraestruturas edificadas ao abrigo de um direito de uso e aproveitamento de terra, da cessão de exploração ou de outro direito previsto em lei especial.

Antecedentes – artigos 157º e 173º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 100**

### **(Requisitos gerais)**

Os averbamentos à descrição devem conter os seguintes elementos:

- a) o número de ordem privativo;
- b) o número e a data de apresentação correspondente ou, se desta não dependerem, a data em que são feitos; e
- c) a menção dos elementos de descrição alterados, completados ou rectificadados.

- Antecedentes – artigos 158º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 101**

### **(Actualização oficiosa das descrições)**

Os elementos das descrições são officiosamente actualizados quando a alteração possa ser comprovada por um dos seguintes meios:

- a) acesso à base de dados da entidade competente;
- b) documento emitido pela entidade competente.

## **SECÇÃO III**

### **Anotações especiais à descrição**

## **ARTIGO 102**

### **(Anotações especiais à descrição)**

1. É especialmente anotada à descrição, além de outros casos previstos na lei, as seguintes:

- a) a existência de autorização de utilização;
- b) a classificação como empreendimento turístico em propriedade plural, com indicação das descrições prediais que o integram.

2. A existência de autorização de utilização é anotada mediante a indicação do respectivo número e da data de emissão.

- Anotações:

- Na anotação referida no nº 1 deverá, no caso de prédios em propriedade horizontal, apurar se a autorização de utilização foi emitida para a totalidade do prédio ou para alguma ou algumas das fracções autónomas, já que neste último caso a anotação deverá ser efectuada na descrição subordinada relativa à fracção autónoma, enquanto no primeiro caso a anotação é efectuada na descrição genérica.

### **CAPÍTULO III**

#### **Inscrições e seus averbamentos**

##### **SECÇÃO I**

###### **Inscrição**

#### **ARTIGO 103**

##### **(Finalidade da inscrição)**

1. As inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios, mediante extracto dos factos a eles referentes.

2. As inscrições só podem ser lavradas com referência a descrições genéricas ou subordinadas.

3. A inscrição de qualquer facto respeitante a várias descrições é lavrada na ficha de cada uma destas.

- **Antecedentes** – artigo 174º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- nº 2 - Vidé artigos 92 e 94 (descrições genéricas) e 93 e 95 (descrições subordinadas)

- nº 3 – Vidé artigo 105, nº 1, alínea f).

#### **ARTIGO 104**

##### **(Provisoriedade por natureza)**

1. São pedidas como provisórias por natureza as seguintes inscrições:

**a)** da autorização provisória do direito de uso e aproveitamento da terra;

**b)** das acções e procedimentos referidos no artigo 3 do presente Código;

**c)** da constituição da propriedade horizontal, antes de concluída a construção do prédio;

- d)** de factos jurídicos respeitantes a fracções autónomas antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal;
- e)** de negócio jurídico anulável por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, antes de sanada a anulabilidade ou de caducado o direito de a arguir;
- f)** de negócio jurídico celebrado por gestor ou por procurador sem poderes suficientes, antes da ratificação;
- g)** de aquisição, antes de titulado o contrato;
- h)** de aquisição por venda em processo judicial, antes de passado o título de arrematação;
- i)** de hipoteca voluntária, antes de lavrado o título constitutivo;
- j)** de aquisição por partilha em inventário, antes de a respectiva decisão homologatória se tornar definitiva;
- l)** de hipoteca judicial, antes de passada em julgado a sentença;
- m)** da hipoteca nos casos em que há substituição ou reforço, antes de passada em julgado a sentença que julgue procedente o pedido;
- n)** da penhora ou arresto, depois de ordenada a diligência, mas antes de esta ser efectuada;
- o)** do arrolamento ou de outras providências cautelares, antes de passado em julgado o respectivo despacho;
- p)** da declaração de insolvência antes do trânsito em julgado da sentença.

2. São ainda provisórias por natureza, para além das previstas no número anterior:

- a)** as inscrições de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido;
- b)** as inscrições dependentes de qualquer registo provisório ou que com ele sejam incompatíveis;
- c)** as inscrições que, em reclamação contra a reforma de livros ou fichas, se alega terem sido omitidas; e
- d)** as inscrições efectuadas na pendência de recurso hierárquico ou impugnação judicial contra a recusa do registo ou enquanto não decorrer o prazo para a sua interposição.

**3.** São ainda provisórias por natureza as inscrições constantes de pedido de registo promovido nos termos do artigo 50 até que seja pago o correspondente encargo emolumentar.

**4.** As inscrições referidas na alínea a) do número 1 do presente código, mantêm-se em vigor até ao termo do prazo fixado na autorização provisória, salvo se apresentado a registo documento administrativo ou certidão judicial de decisão que declare a extinção do respectivo direito.

**5.** As inscrições referidas nas alíneas c) a e) do número 1 do presente código, bem como na alínea c) do número 2, se não forem também provisórias com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 180 dias em relação ao termo daquele prazo.

**6.** A inscrição referida na alínea g) do número 1 do presente código, quando baseada em contrato promessa de alienação, é renovável por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprove o consentimento das partes.

**7.** As inscrições referidas na alínea a) do número 2 mantêm-se em vigor pelo prazo de um ano, salvo o disposto no número 5 do artigo 150 do presente código, e caducam se a acção declarativa não for proposta e registada dentro do prazo de 30 dias a contar da notificação da declaração prevista no número 4 do mesmo artigo.

**8.** As inscrições referidas na alínea b) do número 2 do presente código mantêm-se em vigor pelo prazo do registo de que dependam ou com o qual colidem, salvo se antes caducarem por outra razão.

**9.** Nos casos previstos no número anterior, a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente ou incompatível.

**10.** Nos casos previstos no número 8, o cancelamento ou a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa da inscrição incompatível, salvo se outra for a consequência da requalificação desta.

**11.** Sem prejuízo do disposto no artigo 182 do presente código, as inscrições referidas na alínea d) do número 2 mantêm-se em vigor na pendência do recurso hierárquico ou de impugnação judicial ou enquanto estiver a decorrer o prazo para a sua interposição.

12. As inscrições referidas na alínea d) do número 1 são convertidas oficiosamente na dependência do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal.

13. As inscrições referidas nas alíneas b) e j) a p) do número 1 não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade.

- **Antecedentes** – artigo 179º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Todas as inscrições elencadas neste artigo, que tem carácter exaustivo, devem ser requeridas como provisórias por natureza, atendendo a que resultam de actos ainda não “concluídos” e, como tal não podem ingressar no registo com carácter definitivo.

- No caso de o registo ter sido pedido como definitivo, quando o devia ter sido como provisório por natureza, nada obsta a que, em sede de qualificação, em cumprimento deste comando legal, se qualifique como tal.

- Um registo provisório por natureza pode, se for caso disso, ser também qualificado como provisório por dúvidas e, neste caso, não poderá ser renovado se as dúvidas aduzidas não tiverem sido removidas e caduca nos termos do nº 3, do artigo 16.

- Do extrato da inscrição deverá constar sempre o número ou números e alínea ou alíneas aplicáveis ao caso concreto.

- Analisemos agora cada um dos números e alíneas deste artigo:

Nº 1, alínea a):

- As inscrições referidas nesta alínea mantêm-se em vigor até ao termo do prazo fixado na autorização provisória, salvo se for apresentado a registo documento administrativo ou certidão judicial de decisão que declare a extinção do respectivo direito.

Nº 1, alínea b):

- As inscrições relativas a estes factos atendendo a que resultam de um litígio ainda não dirimido definitivamente, como tal, apenas como provisórias podem ser pedidas.

- Estas inscrições, nos termos do nº 13, não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade.

Nº 1, alínea c):

- A provisoriedade por natureza da constituição da propriedade horizontal antes da conclusão da construção resulta desse mesmo facto.

- Esta inscrição, nos termos do nº 5 se não for também provisória com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 180 dias em relação ao termo daquele prazo.

- De realçar que o pedido de renovação da inscrição terá de ocorrer durante a vigência do registo, sob pena de este caducar.

Nº 1, alínea d):

- Todos os factos jurídicos respeitantes a fracções autónomas antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal, como é o exemplo da aquisição, hipoteca, promessa de alienação ou oneração com eficácia real, são registados como provisórios por natureza.

- No caso de a propriedade horizontal ser registada apenas como provisória por dúvidas, os factos jurídicos respeitantes a fracções autónomas são registados como provisórios por natureza, nos termos da alínea b), do nº 2, e mantêm-se em vigor nos termos previstos no nº 8.

- Também esta inscrição, nos termos do nº 5, se não for também provisória com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 180 dias em relação ao termo daquele prazo.

- Estas inscrições são convertidas oficiosamente na dependência do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal.

Nº 1, alínea e):

- São exemplos de negócios anuláveis os previstos nos artigos 125º, 139º, 156º e 877º, todos do Código Civil e artigos 103º, 104º, 107º e 301º, todos da Lei de Família aprovada pela Lei 10/2004 de 25/08.

- A falta de consentimento de terceiro ou a falta da autorização judicial, quando necessária, torna o negócio jurídico celebrado e submetido a registo anulável, pelo que torna o mesmo ainda não “concluído” e, como tal não pode ingressar no registo com carácter definitivo.

- Porém a anulabilidade pode ser sanada mediante confirmação e o negócio fica perfeito e a inscrição pode ser convertida ou pode ainda caducar o direito de arguir a anulabilidade, através de prova bastante de que o titular desse direito, legalmente notificado tomou conhecimento do contrato e da sua outorga ou que o mesmo malgrado ter tomado conhecimento não arguiu a anulabilidade no prazo legal, o que poderá ser comprovado através de certidão judicial emitida pelo Tribunal competente comprovativa de que não foi instaurada a respectiva acção de anulação.

- O registo previsto nesta alínea, nos termos do nº 5, mantêm-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 180 dias em relação ao termo daquele prazo.

Nº 1, alínea f):

- O artigo 464º do Código Civil dá-nos a noção de gestão de negócios, quando uma pessoa assume a direcção de negócio alheio no interesse e por conta do respectivo dono, sem para tal estar autorizada.

- O artigo 471º do Código Civil dispõe que é aplicável ao negócio jurídico celebrado pelo gestor em nome do dono do negócio, o disposto no artigo 268º do Código Civil.

- Por sua vez o artigo 268º do Código Civil dispõe que o negócio que uma pessoa, sem poderes de representação, celebre em nome de outrem, é ineficaz em relação a este, se não for por ele ratificado.

- Ora, nestes termos, enquanto o negócio não for ratificado o mesmo não está em condições de ingressar definitivamente no registo.

- O registo previsto nesta alínea, atendendo a que não está previsto expressamente qualquer prazo de validade, caduca nos termos do nº 3, do artigo 16, que refere que o prazo de vigência do registo provisório é de 180 dias.

Nº 1, alínea g):

- O registo de aquisição antes de titulado o contrato ou o título constitutivo é requerido e lavrado como provisório por natureza, nos termos da alínea g).

- Estes registos são elaborados com base nas declarações (principais) do proprietário ou do titular do direito, ou ainda em contrato promessa de alienação (com ou sem eficácia real), nos termos do artigo 58.

- O registo de aquisição antes de titulado o contrato ou o título constitutivo, atendendo a que não está previsto expressamente qualquer prazo de validade, caduca nos termos do nº 3, do artigo 16, que refere que o prazo de vigência do registo provisório é de 180 dias.

- O registo provisório de aquisição fundado em contrato promessa de compra e venda é renovável nos termos do nº 6 do artigo 104.

- No caso de o registo ser peticionado com base em contrato promessa de compra e venda, deverá ter-se como relevante o prazo para celebração do contrato prometido, já que se à data da apresentação tiver já decorrido um ano sobre o termo do prazo, o referido contrato não é título para registo, nos termos do nº 6 do artigo 104.

- O mesmo se passa em relação a um contrato promessa em que não se ache estabelecido qualquer prazo para a celebração do contrato prometido, sendo relevante neste caso a data da celebração do contrato promessa, já que nos termos da referida disposição legal, se à data da apresentação tiver já decorrido um ano sobre a data da outorga do contrato promessa, este não é título para registo.

- No caso referido no parágrafo anterior é conveniente e seguro, apesar de não ser requisito da inscrição, fazer constar da mesma o “prazo para celebração do contrato prometido” ou “data do contrato prometido”.

Nº 1, alínea h):

- O registo previsto nesta alínea é lavrado como provisório por natureza, nos termos da alínea h), do nº 1, documentado com o “auto de arrematação”

- Não estando previsto expressamente qualquer prazo de validade, o registo caduca nos termos do nº 3, do artigo 16, que refere que o prazo de vigência do registo provisório é de 180 dias.

- A conversão em definitiva da inscrição de aquisição é feita e instruída com o “título de arrematação”.

Nº 1, alínea i):

- O registo de hipoteca antes de titulado o contrato ou o título constitutivo é requerido e lavrado como provisório por natureza, nos termos desta alínea.

- Este registo é elaborado com base nas declarações (principais) do proprietário ou do titular do direito, nos termos do artigo 58.

- O registo previsto nesta alínea, atendendo a que não está previsto expressamente qualquer prazo de validade, caduca nos termos do nº 3, do artigo 16, que refere que o prazo de vigência do registo provisório é de 180 dias.

Nº 1, alínea j):

- Também neste caso para a perfeição do acto falta o trânsito em julgado da decisão homologatória da partilha em inventário.

- A inscrição prevista nesta alínea não está sujeita a qualquer prazo de caducidade, conforme dispõe o nº 13.

Nº 1, alínea l):

- Tal como na alínea anterior também neste caso para a perfeição do acto falta o trânsito em julgado da sentença.

- A inscrição prevista nesta alínea não está sujeita a qualquer prazo de caducidade, conforme dispõe o nº 13.

Nº 1, alínea m):

- Tal como na alínea anterior também neste caso para a perfeição do acto falta o trânsito em julgado da sentença.

- A inscrição de hipoteca a que se refere o artigo 701º do Código Civil e prevista nesta alínea não está sujeita a qualquer prazo de caducidade, conforme dispõe o nº 13.

Nº 1, alínea n):

- Para o registo definitivo da penhora ou do arresto é necessário que estas diligências tenham sido efectivamente realizadas nos termos previstos no Código de Processo Civil, já que com o despacho que ordene tais diligências o registo apenas pode ser feito como provisório por natureza.

- A inscrição prevista nesta alínea não está sujeita a qualquer prazo de caducidade, conforme dispõe o nº 13.

Nº 1, alínea o):

- Para o registo definitivo dos actos referidos nesta alínea é necessário que o despacho que as ordenou tenha transitado em julgado, pois no caso de tal não se verificar o registo apenas pode ser feito como provisório por natureza.

- As inscrições previstas nesta alínea não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade, conforme dispõe o nº 13.

Nº 1, alínea p):

- Para o registo definitivo da declaração de insolvência é necessário que a sentença que a declare tenha transitado em julgado, pois no caso de tal não se verificar o registo apenas pode ser feito como provisório por natureza.

- A inscrição prevista nesta alínea não está sujeita a qualquer prazo de caducidade, conforme dispõe o nº 13.

Nº 2, alínea a):

- As inscrições previstas nesta alínea mantêm-se em vigor, nos termos do nº 7, pelo prazo de um ano, salvo o disposto no número 5 do artigo 150, e caducam se a acção declarativa não for proposta e registada dentro do prazo de 30 dias a contar da notificação da declaração prevista no número 4 do mesmo artigo.

- A qualificação destes registos como provisórios por natureza, a qual deve ser notificada ao apresentante, faz desencadear da parte deste o mecanismo de suprimento previsto no artigo 150.

Nº 2, alínea b):

- Esta alínea prevê fundamentalmente os casos de pedidos de registo de aquisição e de hipoteca sobre o mesmo prédio antes de celebrado o contrato, já que o registo de aquisição será lavrado como provisório por natureza, nos termos da alínea g) do nº 1, enquanto o registo de hipoteca é lavrado como provisório por natureza, nos termos da alínea i) do nº 1 e também nos termos da alínea b) do nº 2.

- Igualmente prevê a incompatibilidade com alguns registos provisórios, como é o caso, na maioria das vezes com o registo de acções.

- As inscrições previstas nesta alínea mantêm-se em vigor, nos termos do nº 8 pelo prazo do registo de que dependam ou com o qual colidem, salvo se antes caducarem por outra razão.

- Nos termos do nº 9, nos casos previstos no número 8, a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente ou incompatível.

Nos termos do nº 10, nos casos previstos no número 8, o cancelamento ou a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa da inscrição incompatível, salvo se outra for a consequência da requalificação desta.

Nº 2, alínea c):

- As inscrições a que se refere a presente alínea são as previstas no nº 2, do artigo 172, no âmbito do processo de reforma de livros ou fichas e que dispõe: “Quando a reclamação tiver por fundamento a omissão de alguma inscrição, esta é lavrada como provisória por natureza, com base na petição do reclamante e nos documentos apresentados”.

- O registo previsto nesta alínea, nos termos do nº 5, mantém-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 180 dias em relação ao termo daquele prazo.

Nº 2, alínea d):

- Nos termos do nº 11 e sem prejuízo do disposto no artigo 153, as inscrições referidas mantêm-se em vigor na pendência do recurso hierárquico ou de impugnação judicial ou enquanto estiver a decorrer o prazo para a sua interposição.

Nº 3:

- Nos termos do artigo 50, nº 2 o pagamento pelo interessado dos encargos emolumentares devidos é feito até ao termo do prazo de 90 dias a contar da data da apresentação do pedido, sob pena de nos termos do nº 2 do artigo 51, a falta de pagamento tempestivo dos encargos emolumentares obrigar o interessado a apresentar, por correio ou presencialmente, novo pedido de registo e ao pagamento dos encargos emolumentares apurados de acordo com estabelecido no artigo 13.

## **ARTIGO 105**

### **(Requisitos gerais)**

#### **1. No extracto da inscrição deve constar:**

- a)** a letra g, c ou f, consoante se trate, respectivamente, de inscrições relativas à constituição ou reconhecimento do direito de uso e aproveitamento da terra ou à aquisição do direito de propriedade, relativas a hipoteca ou diversas, seguida do número de ordem correspondente;
- b)** o número, a data e a hora de apresentação;
- c)** caso a inscrição seja provisória, a menção de que o é por natureza ou por dúvidas, com indicação, no primeiro caso, do número e alínea aplicáveis do artigo anterior;
- d)** o facto que se inscreve;
- e)** a identificação dos sujeitos activos do facto inscrito, pela menção do nome completo, número único de identificação tributária, estado e residência das pessoas singulares, bem como a menção do nome do cônjuge e o regime de bens do casamento, se os sujeitos forem casados, ou, sendo solteiros, a indicação de serem maiores ou menores, ou tratando-se de pessoas colectivas a denominação ou firma, número único de identificação tributária e morada da sede social;
- f)** respeitando o facto a diversos prédios, a menção dessa circunstância;

**g)** tratando-se de inscrição de ampliação, o número da inscrição ampliada;

**h)** a nacionalidade dos sujeitos activos, caso estes sejam estrangeiros.

**2.** Os sujeitos passivos são indicados, em cada inscrição, somente pelo nome completo e número único de identificação tributária, no caso das pessoas singulares, ou pela denominação ou firma e número único de identificação tributária, no caso das pessoas colectivas.

**- Antecedentes** – artigo 181º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- As letras G, C e F correspondiam aos antigos livros de inscrições de propriedade, hipoteca ou diversos, hoje substituído pelo sistema de fichas conforme dispõe a alínea b), do nº 1, do artigo 27.

- As menções da alínea b) são essenciais para uma cabal aplicação do princípio da prioridade a que se refere o artigo 9.

- Caso as menções referidas na alínea e) não constem dos títulos, poderão as mesmas serem fornecidas por declarações complementares, nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 57.

## **ARTIGO 106**

### **(Convenções e cláusulas acessórias)**

No extracto das inscrições constam obrigatoriamente as seguintes convenções ou cláusulas acessórias:

**a)** as convenções de reserva de propriedade e de venda a retro estipuladas em contratos de alienação;

**b)** a convenção de indivisão de compropriedade, quando estipulada no título de constituição ou de aquisição.

**- Antecedentes** – artigo 186º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

Alínea a):

- Nos termos do artigo 409º do Código Civil o alienante pode reservar para si propriedade do imóvel até ao cumprimento total ou parcial das obrigações do adquirente ou até à verificação de qualquer outro evento. Nestes termos, o efeito translativo da propriedade fica subordinado a uma condição suspensiva (por exemplo o pagamento do preço) devendo

neste caso a inscrição registral a favor do adquirente fazer menção de tal cláusula, sob pena de não produzir efeitos em relação a terceiros (artigo 106 deste Código).

- No caso concreto a inscrição a favor do transmitente mantém-se em vigor até ser cancelada a cláusula de reserva de propriedade.

- A venda a retro vem prevista no artigo 927º do Código Civil e com relevância para o registo predial vide artigo 937º do mesmo diploma legal, devendo nos termos do aludido artigo 106º tal convenção constar da inscrição de aquisição sob pena de não produzir efeitos em relação a terceiros.

Alínea b):

- A convenção de indivisão da compropriedade de bens imóveis e o respectivo prazo vêm previstos no artigo 1412º do Código Civil e tal cláusula apenas produz efeitos em relação a terceiros desde que conste do registo, nos termos do aludido artigo 106.

## **ARTIGO 107**

### **(Requisitos especiais)**

1. O extracto da inscrição deve ainda conter as seguintes menções especiais:

**a)** na inscrição de constituição ou reconhecimento do direito de uso e aproveitamento da terra e na de aquisição do direito de propriedade, a causa;

**b)** na inscrição de usufruto, o conteúdo dos direitos e das obrigações dos titulares e, na parte regulada pelo título, a causa e a duração, quando determinada;

**c)** na inscrição de servidão, o encargo imposto, a duração, quando temporária, e a causa;

**d)** na inscrição de promessa de alienação ou de oneração de bens, o prazo da promessa, se estiver fixado;

**e)** na inscrição de pacto ou disposição testamentária de preferência, o contrato ou o testamento a que respeita, a duração da preferência e as demais condições especificadas no título respeitantes às prestações das partes;

**f)** na inscrição de acção ou procedimento, o pedido e na de decisão judicial, a parte dispositiva;

**g)** na inscrição de apanágio, as prestações mensais fixas ou, na falta destas, a forma por que os alimentos devem ser prestados;

- h)** na inscrição de eventual redução das doações, a indicação dos sujeitos da doação afectados pela sujeição à colação;
- i)** na inscrição de cessão de bens aos credores, as obrigações dos cessionários especificadas no título, a causa, o montante global dos créditos, bem como o prazo e o preço convencionados para a venda, se tiverem sido fixados;
- j)** na inscrição de penhora ou de arresto, a identificação do processo, a data do facto e a quantia exequenda ou por que se promove o arresto e ainda, caso a inscrição seja provisória nos termos da alínea a) do número 2 do artigo 104.º, o nome, estado e residência do titular da inscrição;
- k)** na inscrição de arrolamento, a data da diligência e, na de declaração de insolvência, a data de prolação da sentença e a data do respectivo trânsito e, ainda, caso a inscrição seja provisória nos termos da alínea a) do número 2 do artigo 104.º, o nome estado e residência do titular da inscrição;
- l)** na inscrição de outros actos ou providências cautelares, o seu conteúdo e a data do respectivo negócio jurídico ou do despacho;
- m)** na inscrição de locação financeira, a data do seu início e o prazo de duração;
- n)** na inscrição de consignação de rendimentos, o prazo de duração ou, se for por tempo indeterminado, a quantia para cujo pagamento se fez a consignação e a importância a descontar em cada ano, se tiver sido estipulada uma quantia fixa;
- o)** na inscrição de constituição de propriedade horizontal, o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem; a existência de regulamento, caso este conste do título constitutivo e os direitos dos condóminos neste título especialmente regulados e, na de alteração do título constitutivo, a descrição da alteração;
- p)** na inscrição de constituição do direito de habitação periódica, de direitos de habitação fraccionada ou de outros direitos de turismo residencial, quando aplicável o número de fracções temporais com indicação do início e termo em cada ano, bem como o respectivo regime na parte especialmente regulada no título e, na de alteração do título constitutivo, a descrição da alteração;

- q) na inscrição de afectação ao caucionamento das provisões técnicas, a espécie de provisões e o valor representado pelo prédio e, na de afectação ao caucionamento da responsabilidade de entidades patronais, o fundamento e o valor da caução;
- r) na inscrição de arrendamento, a modalidade do arrendamento, o prazo e qualquer restrição especial no direito de sublocação;
- s) na inscrição de cessão de exploração, a área coberta pelo contrato de cessão, incluindo as coordenadas geográficas, a duração do contrato, o respectivo valor, se determinado, os direitos do cessionário e as obrigações do titular do direito de uso e aproveitamento da terra, bem como qualquer restrição ou encargo;
- t) na inscrição de qualquer restrição ou encargo, o seu conteúdo;
- u) na inscrição que tenha por base um contrato para pessoa a nomear, o prazo para a nomeação e, quando exista, a referência à estipulação que obste à produção de efeitos do contrato.

2. Os documentos são arquivados por referência às inscrições que servem de base ao registo com as seguintes menções especiais:

- a) os direitos dos condóminos especialmente regulados no título, nos registos a que se refere a alínea o) do número anterior; e
- b) o regime do direito de habitação periódica, de direitos de habitação fraccionada ou de outros direitos de turismo residencial, na parte especialmente regulada pelo título, nos registos a que se refere a alínea p) do número anterior.

- **Antecedentes** – artigo 182º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Vidé anotações efectuadas aos artigos 2, 48 e seguintes.

## **ARTIGO 108**

### **(Requisitos especiais da inscrição de hipoteca)**

1. O extracto da inscrição de hipoteca deve conter as seguintes menções especiais:

- a) o fundamento da hipoteca, o crédito assegurado e os seus acessórios e o montante máximo garantido;

**b)** a referência ao inventário onde constem os maquinismos e os móveis afectos à exploração industrial, quando abrangidos pela garantia, tratando-se de hipoteca de fábrica.

2. Se os documentos apresentados para registo da hipoteca mostrarem que o capital vence juros, mas não indicarem a taxa convencionada, é mencionado na inscrição a taxa legal em vigor.

**- Antecedentes** – artigo 183º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

Alínea a):

- Conforme se referiu em anotação ao artigo 2º a hipoteca (legal, judicial e voluntária) deve ser registada sob pena de não produzir efeitos mesmo em relação às partes (artigo 687º do Código Civil e artigo 4, nº2), sendo consequentemente tal registo constitutivo.

- Nos termos do nº 2, do artigo 693º do Código Civil, no que concerne aos acessórios do crédito e concretamente aos juros a hipoteca nunca abrange mais do que os relativos a três anos.

- O montante máximo de capital e acessórios garantido pela hipoteca é calculado pela soma do capital, dos juros remuneratórios e moratórios relativos a três anos, e das despesas emergentes do contrato que não estejam relacionadas com a mora do devedor.

Alínea b):

- Na hipoteca de fábrica o inventário dos móveis e máquinas deve constar de documento anexo ao título constitutivo, nos termos da lei notarial e por imposição da alínea b) do nº 1, deste artigo.

## **ARTIGO 109**

### **(Inscrição de factos constituídos simultaneamente com outros sujeitos a registo)**

1. O registo de aquisição ou mera posse acompanhado da constituição de outro facto sujeito a registo ou da extinção de facto registado determina a realização oficiosa do registo destes factos.

2. Não se procede à inscrição de hipoteca legal por dívidas de tornas ou legados de importância global inferior a duzentos mil meticais, actualizáveis nos termos do número 2 do artigo 17 ou, independentemente do valor, se já tiverem decorrido dez

anos sobre a data em que os respectivos créditos se tornaram exigíveis e os credores não forem incapazes.

3. Para efeitos do número anterior, presume-se a capacidade dos credores se o contrário não resultar dos documentos apresentados.

4. Os recibos de quitação assinados pelo credor com menção do número, data e entidade emitente do documento de identificação civil ou documento de identificação equivalente são formalmente suficientes para comprovar a extinção das dívidas de tornas ou de legados.

**- Antecedentes** – artigo 185º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

Nº 1:

- A actividade oficiosa prevista no nº 1 deste artigo resulta da dependência entre o registo de aquisição ou mera posse (facto principal e requerido) e a constituição de outro facto sujeito a registo ou da extinção de facto registado (facto dependente e de realização oficiosa).

Nº 2:

- O nº 2 retrata as duas excepções à regra.

- Os casos mais frequentes da aplicação desta norma é a transmissão com reserva de usufruto ou direito ao uso e habitação. Assim deverá ser requerida e registada a aquisição – letra G- e oficiosamente o usufruto – letra F – já que se considera um encargo.

- No caso de o interessado ter adquirido a nua propriedade a um e o usufruto a outro, registar-se-á a aquisição (requerida) e oficiosamente cancelar-se-á o registo de usufruto.

## **ARTIGO 110**

### **(Inscrição de propriedade limitada)**

1. É inscrita como aquisição em propriedade plena a que respeitar a prédio sobre o qual exista ou se deva lavrar oficiosamente inscrição de usufruto nos termos previstos no número 1 do artigo 109.

2. A inscrição em propriedade limitada pelo direito referido no número anterior, fora do condicionalismo aí previsto, deve apresentar a menção das limitações a que a propriedade está sujeita.

3. Se a plena propriedade for inscrita com base na aquisição separada da propriedade e do direito de usufruto, ainda que por títulos diferentes, proceder-se, oficiosamente, ao cancelamento do registo daquele direito.

**- Antecedentes** – artigo 185, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- O registo de propriedade limitada referido no n.º 2 deve conter as menções das limitações a que está sujeito, o que se verifica no caso de usufruto ou uso e habitação não registados e que não devam ser nos termos previstos no n.º 1, do artigo 109.

**ARTIGO 111**

**(Unidade da inscrição)**

É feita uma única inscrição nos seguintes casos:

**a)** quando os comproprietários ou compossuidores solicitarem no mesmo pedido o registo de aquisição ou posse das quotas-partes respectivas, ainda que por títulos diferentes;

**b)** quando o proprietário ou possuidor tenha adquirido o direito em quotas indivisas, ainda que por títulos diferentes.

**- Antecedentes** – artigo 188.º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- A regra geral é a de que a cada facto deve corresponder uma inscrição.

- Porém esta regra é objecto das excepções previstas nas duas alíneas deste artigo.

**SECÇÃO II**

**Averbamentos à inscrição**

**ARTIGO 112**

**(Alteração das inscrições)**

**1.** A inscrição pode ser completada, actualizada ou restringida por averbamento.

**2.** O facto que amplie o objecto ou os direitos e os ónus e encargos, definidos na inscrição, apenas pode ser registado mediante nova inscrição, salvo disposição em contrário.

**3.** É averbada à inscrição da propriedade, feita nos termos do número 2 do artigo 110, a extinção do usufruto, sem prejuízo do cancelamento oficioso do respectivo registo, se existir.

**4.** Os averbamentos são lançados a cada uma das inscrições lavradas nos termos do número 3 do artigo 103.

**- Antecedentes** – artigo 193.º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Os factos que ampliem o objecto ou os direitos e os ónus e encargos, definidos na inscrição, apenas pode ser registado mediante nova inscrição, salvo disposição em contrário, como acontece no caso dos averbamentos de rectificação previstos no nº 3 do artigo 153.

- A alteração do estado civil do titular da inscrição de casado no regimen de comunhão para o estado de viúvo não pode ingressar no registo por averbamento, porquanto não se verifica neste caso uma mera actualização mas sim de uma transmissão, que apenas por inscrição pode ser registada.

- O nº 3 contempla duas hipóteses no caso de falecimento do usufrutuário ou usuário:

- Após a inscrição de propriedade limitada por usufruto ou uso e habitação, estes factos não foram levados a registo, pelo que será averbada à inscrição de propriedade limitada a extinção destes factos.

- Após a inscrição de propriedade limitada por usufruto ou uso e habitação, estes factos foram levados a registo, pelo que será averbada à inscrição de propriedade limitada a extinção destes factos e ainda promovido o cancelamento officioso da inscrição desses factos.

## **ARTIGO 113**

### **(Averbamentos especiais)**

1. São registados por averbamento às respectivas inscrições os seguintes factos:

- a)** a penhora, o arresto, o arrolamento, o penhor e demais actos ou providências sobre créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos;
- b)** a transmissão e o usufruto dos créditos referidos no número anterior;
- c)** a cessão de hipoteca ou do grau de prioridade da sua inscrição;
- d)** a convenção de indivisão de compropriedade, quando não deva ser inserida nas inscrições, nos termos da alínea b) do artigo 106;
- e)** a transmissão, o usufruto e a penhora do direito de algum ou de alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa, a declaração de insolvência que afecte esse direito, bem como o procedimento que tenha por fim o decretamento do arresto, do arrolamento ou de quaisquer outras providências que afectem a livre disposição desse direito;
- f)** a cessão do direito potestativo resultante de contrato promessa de alienação ou de oneração de imóveis ou de pacto de preferência, com eficácia real;

- g) a transmissão de imóveis por efeito de transferência de património de um ente colectivo para outro ou de trespasse de estabelecimento comercial;
- h) o trespasse do usufruto;
- i) a consignação judicial de rendimentos de imóveis objecto de inscrição de penhora;
- j) a transmissão de arrendamentos inscritos e as sublocações;
- l) a transmissão da locação financeira.

2. São registados nos mesmos termos:

- a) as providências decretadas nos procedimentos cautelares registados;
- b) a conversão do arresto em penhora;
- c) a decisão final das acções inscritas;
- d) a conversão em definitivos, no todo ou em parte, dos registos provisórios;
- e) a renovação dos registos;
- f) a nomeação do terceiro, ou a sua não nomeação, em contrato para pessoa a nomear;
- g) o cancelamento parcial ou total dos registos.

3. Podem ser feitos provisoriamente por dúvidas os averbamentos referidos no número 1 e provisoriamente por natureza os averbamentos dos factos constantes do mesmo número que tenham de revestir esse carácter quando registados por inscrição.

4. A conversão em definitiva da inscrição de acção em que se julgue modificado ou extinto um facto registado, ou se declare nulo ou anulado um registo, determina o correspondente averbamento officioso de alteração ou cancelamento.

5. A inscrição de aquisição, em processo de execução ou de insolvência, de bens penhorados ou apreendidos determina o averbamento officioso do cancelamento do registo dos direitos reais que caducam nos termos do número 2 do artigo 824 do Código Civil.

**- Antecedentes** – artigo 192º do CRP de 1967.

**- Anotações:**

Nº 1, alínea a):

- Sobre a penhora vidé artigos 2, nº 1, alínea o), 107, nº 1, alínea j) - (requisitos especiais da inscrição), e artigos 704º e seguintes, do Código de Processo Civil.

- Sobre o arresto vidé artigos 2, nº 1 alínea o), 107, nº 1, alínea j) - (requisitos especiais da inscrição), artigo 619º, do Código Civil e artigo 351º (noção), do Código de Processo Civil.

- Sobre o arrolamento vidé artigos 2, nº 1 alínea o), 107, nº 1, alínea k) - (requisitos especiais da inscrição) e artigo 403, do Código de Processo Civil.

- Sobre o penhor vidé artigo 2, nº 1 alínea o) e artigos 666º (noção) e 679º (disposições aplicáveis), ambos do Código Civil.

- Vidé ainda a deliberação proferida pelo Conselho Técnico do Instituto do Registos e do Notariado de Portugal no Processo R.P.20/2012 SJC-CT, sobre o registo de acção para constituição de penhor sobre créditos garantidos por hipoteca.

Nº 1, alínea b):

- A transmissão de créditos é admitida pelo artigo 577º do Código Civil e o regime aplicável vem previsto no nº 2, do artigo 578º, do mesmo diploma legal que prescreve que a cessão de créditos hipotecários quando não seja feita em testamento e recaia sobre bens imóveis, deve necessariamente constar de escritura pública. Vidé ainda o artigo 582º do Código Civil – Transmissão de garantias.

Nº 1, alínea c):

- O regime da cessão de hipoteca acha-se prevista nos artigos 727º e 728º do Código Civil, dispondo o primeiro, no seu nº 1 que, a hipoteca que não for inseparável da pessoa do devedor pode ser cedida sem o crédito assegurado, para garantia do crédito pertencente a outro credor do mesmo devedor, com observância das regras da cessão de créditos; se porém a coisa ou direito hipotecado pertencer a terceiro é necessário o consentimento deste.

- A cessão do grau de prioridade da hipoteca a favor de qualquer outro credor hipotecário posteriormente inscrito sobre o mesmo bem, vem prevista no artigo 729º do Código Civil.

Nº 1, alínea d):

- A convenção de indivisão da compropriedade de bens imóveis e o respectivo prazo vêm previstos no artigo 1412º do Código Civil e tal cláusula apenas produz efeitos em relação a terceiros desde que conste do registo, nos termos do aludido artigo 106.

- Nesta alínea prevê-se o registo de tal cláusula, quando a mesma não tenha sido inscrita aquando do registo do título de constituição ou de aquisição.

Nº 1, alínea e):

- Sobre a temática desta alínea, nomeadamente em relação ao arresto e à penhora vidé deliberações tomadas pelo Conselho Técnico do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal, constantes dos Processos R.P. 103/99 DST- CT e 168/2011 SJC-CT.

- Os averbamentos previstos nesta alínea são lavrados com os requisitos especiais constantes das alíneas b), j) e k), do artigo 107.

Nº 1, alínea f):

- O regime aplicável ao contrato promessa vem previsto nos artigos 410º a 413º do Código Civil.

- O regime aplicável ao pacto de preferência vem previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil.

- A promessa de alienação com eficácia real, desde que formalmente titulada, é registada em termos definitivos.

- A promessa de alienação não tem por efeito a transferência da propriedade pelo que não estamos perante um registo de aquisição, ficando apenas o seu beneficiário detentor de um direito oponível quanto a todos em relação ao prédio.

- Esta alínea versa essencialmente sobre expectativas jurídicas de aquisição ou oneração ou resultantes de pactos de preferência, as quais poderão ser cedidas e ingressarão no registo por averbamento especial (ou subinscrição, no entender de alguns ilustres juristas).

Nº 1, alínea g):

- Nesta alínea vem contemplada a transmissão de imóveis por efeito de transferência de património de um ente colectivo para outro, como acontece por exemplo no caso das fusões de sociedades ou no caso de extinção de uma empresa pública e se transfere todo o seu património para uma nova em sua substituição ou para uma já existente.

Nº 1, alínea h):

- Nos termos do artigo 1444º do Código Civil o usufrutuário pode trespassar a outrem o seu direito, definitiva ou temporariamente, bem como onerá-lo.

- Este averbamento deve ser lavrado cumprindo os requisitos previstos na alínea b), do nº 1, do artigo 107, por determinação do nº 1, do artigo 115.

Nº 1, alínea i):

- A noção de consignação de rendimentos consta do artigo 656º do Código Civil.

- A consignação de rendimentos pode ser voluntária ou judicial, devendo a primeira ser formalizada por escritura pública ou testamento e a segunda resulta de sentença judicial e tendo por objecto rendimentos de bens imóveis não poderá exceder o prazo máximo de quinze anos (artigo 659, nº 2 do Código Civil).

- A consignação judicial de rendimentos ingressa no registo por averbamento que é lavrado por referência à inscrição de penhora incidente sobre o prédio.

- Este averbamento deve ser lavrado cumprindo os requisitos previstos na alínea n), do nº 1, do artigo 107, por determinação do nº 1, do artigo 115.

Nº 1, alínea j):

- O arrendamento por mais de seis anos e bem assim as respectivas transmissões e sublocações, a que se refere a alínea m), do nº 1, do artigo 2, são factos sujeitos a registo obrigatório nos termos do nº 1, do artigo 10.

- Enquanto o arrendamento é lavrado por inscrição, as suas transmissões e sublocações são registadas por averbamento à inscrição, com os requisitos previstos nos artigos 114, nº 1 e do artigo 107, nº1, alínea r), por remissão do nº 1, do artigo 115.

Nº 1, alínea l):

- Tal como no arrendamento, a locação financeira e as suas transmissões, a que se refere a alínea q), do nº 1, do artigo 2, são factos sujeitos a registo obrigatório nos termos do nº 1, do artigo 10.

- Enquanto a locação financeira é lavrada por inscrição, as suas transmissões são registadas por averbamento à inscrição, com os requisitos previstos nos artigos por averbamento à inscrição com os requisitos previstos nos artigos 114, nº 1 e do artigo 107, nº1, alínea m), por remissão do nº 1, do artigo 115.

- A transmissão da locação financeira, ou seja, das posições jurídicas do locatário e do locador, previstas nos artigos 13 e 14, do Decreto 44/94 de 12/10, são registadas por averbamento, nos termos desta alínea.

Nº 2:

- Para os averbamentos previstos nas alíneas a), b), c), e) e f), não foram determinados no artigo 115, quais ou requisitos especiais dos mesmos. Porém pensamos que os averbamentos deverão respeitar, com as necessárias adaptações, os requisitos gerais previstos no artigo 114, devendo, as menções especiais a averbar serem adequadas a cada caso concreto (vidé alíneas j), k) e l), do nº 1, do artigo 107).

Nº 2, alínea a):

- Os procedimentos que tem por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, bem como de quaisquer outras providências que afectam a livre disposição de bens não estão sujeitas a registo obrigatório - vide artigo 10, nº 1, alínea b) e, como tal também o não as providências cautelares decretadas.

- No entanto, caso os procedimentos cautelares estejam registados, as providências cautelares poderão ser registadas por averbamento à inscrição.

Nº 2, alínea b):

- Nos termos do artigo 732º do Código de Processo Civil, “Se os bens estiverem arrestados, é por despacho convertido o arresto em penhora e manda-se fazer no registo predial o respectivo averbamento”.

- É documentado com tal despacho que se converte o arresto em penhora.

Nº 2, alínea c):

- Apenas podem ser registadas as decisões finais transitadas em julgado em relação às acções inscritas.

- Esta alínea tem em vista as decisões finais não coincidentes com o pedido constante da inscrição de acção, isto é, sempre que do registo de acção constem pedidos alternativos e a decisão determine qual o pedido que obteve provimento.

- Neste caso o averbamento a lavrar especificará o conteúdo do pedido.

Nº 2, alínea d):

- Os registos provisórios poderão ser convertidos em definitivo sempre que do título não resulte uma ampliação dos direitos ou obrigações inscritas, em cumprimento do estatuído no nº 2, do artigo 112.

- Caso do título resulte uma ampliação dos direitos ou obrigações inscritas, então deverá ser convertido o registo provisório e recusado quando ao que exceder por ampliação a inscrição, que, em determinados casos, poderá ser objecto de nova inscrição, nos termos da referida disposição legal.

Nº 2, alínea e):

- Apenas podem ser renovados os registos especialmente previstos na lei.

- O pedido de renovação dos registos deve ser apresentado dentro do prazo de vigência daqueles sob pena de caducidade.

- Vidé artigos 17 e 104, nºs 5 e 6 e respectivas anotações.

Nº 2, alínea f):

- Nos termos do artigo 456º, nº 1 do Código Civil “Se o contrato estiver sujeito a registo, pode este ser feito em nome do contraente originário, com a indicação da cláusula para pessoa a nomear, fazendo-se posteriormente os necessários averbamentos”.

- A inscrição, apesar de não ter sido identificado o terceiro que adquira os direitos, é lavrada como definitiva. A nomeação do terceiro ingressa no registo por averbamento à inscrição.

- Vidé artigo 67 e 107, nº 1, alínea u) e respectivas anotações.

Nº 2, alínea g):

- No cancelamento parcial deve especificar-se o respectivo conteúdo, nos termos do nº 3, do artigo 115º.

- Vidé artigo 18 e respectiva anotação.

Nº 4:

- Sempre que se converta em definitivo uma inscrição de acção, em que se julgue modificado ou extinto um facto registado, ou se declare nulo ou anulado um registo, tal determina o correspondente averbamento oficioso de alteração ou cancelamento.

- Esta é uma norma dirigida ao qualificador, em face do conteúdo da decisão, que determine que este proceda à alteração ou cancelamento de um facto registado ou de um registo.

Nº 5:

- O comando contido nesta norma determina a actividade officiosa do conservador, nos casos de aquisição em processo de execução ou de insolvência, atendendo a que nos termos do nº 2, do artigo 824º do Código Civil, os bens são transmitidos livres de direitos de garantia bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto penhora ou garantia.

- Veja-se ainda o disposto no artigo 783º do Código de Processo Civil sobre o cancelamento dos registos incidentes sobre o prédio transmitido.

## **ARTIGO 114**

### **(Requisitos gerais)**

1. O averbamento deve conter os seguintes elementos:

- a) o número, a data e a hora de apresentação ou, se desta não depender, a data em que é feito;
- b) o número e a data da inscrição a que respeita;
- c) a menção do facto averbado e das cláusulas suspensivas ou resolutivas que condicionam os efeitos de actos de disposição ou de oneração; e
- d) os sujeitos do facto averbado.

2. É aplicável à menção da identificação dos sujeitos, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea e) e h) do número 1 artigo 105.

- **Antecedentes** – artigo 200º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

Nº 1:

Alínea a):

- Esta alínea é determinante para a prioridade do registo prevista no artigo 9.
- Quando o averbamento não depender de apresentação, como é o caso de officiosidade, este apenas deve conter a data em que é feito.

Alínea c):

- Vide artigo 106.

## **ARTIGO 115**

### **(Requisitos especiais)**

1. Os averbamentos referidos no número 1 do artigo 113 satisfazem, na parte aplicável, os requisitos fixados no número 1 do artigo 107 do presente Código.

2. O averbamento de conversão de registo provisório em definitivo deve conter apenas essa menção, salvo se envolver alteração de inscrição.

3. O averbamento de cancelamento deve conter apenas essa menção, mas, sendo parcial, especifica o respectivo conteúdo.

- Antecedentes – artigo 200º do CRP de 1967.

- Anotações:

Nº 1:

- Para os averbamentos previstos nas alíneas a), b), c), e) e f), do artigo 113, não foram determinados quais ou requisitos especiais dos mesmos. Porém pensamos que os averbamentos deverão respeitar, com as necessárias adaptações, os requisitos gerais previstos no artigo 114, devendo, as menções especiais a averbar serem adequadas a cada caso concreto (vidé alíneas j), k) e l), do nº 1, do artigo 107).

## **TÍTULO V**

### **Da publicidade e da prova do registo**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Publicidade**

#### **ARTIGO 116**

##### **(Carácter público do registo)**

Qualquer pessoa, desde que identifique o prédio, pode pedir certidões dos actos de registo e dos documentos arquivados, bem como obter informações verbais ou escritas sobre o conteúdo de uns e de outros.

- Antecedentes – artigo 261º do CRP de 1967.

- Anotações:

- Este artigo deve ser interpretado no sentido de que apenas através da identificação do prédio pelo requerente é possível pedir certidões ou informações, isto é, apenas é permitido efectuar buscas com base no ficheiro real e jamais com base no ficheiro pessoal, para integral cumprimento da Lei de Protecção de Dados.

- Vide artigos 118 a 127.

#### **ARTIGO 117**

##### **(Pesquisas)**

1. Para efeitos do disposto no artigo anterior, apenas os funcionários da conservatória podem consultar os livros, fichas e documentos, de harmonia com as indicações dadas pelos interessados.

2. Podem ser passadas cópias integrais ou parciais não certificadas, com o valor de informação, dos registos e despachos e de quaisquer documentos.

- **Antecedentes** – artigo 261º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

Nº 1:

- A regra estabelecida no nº 1 é da maior importância e relevância para a segurança registal, evitando-se deste modo os riscos de dano e extravio inerentes e desnecessários, preservando a segurança da informação.

## **CAPÍTULO II**

### **Protecção de dados pessoais**

#### **SECÇÃO I**

##### **Bases de dados**

#### **ARTIGO 118**

##### **(Finalidade das bases de dados)**

As bases de dados de registo predial têm por finalidade organizar e manter actualizada a informação respeitante à situação jurídica dos prédios, com vista à segurança do comércio jurídico, nos termos e para os efeitos previstos na lei, não podendo ser utilizada para qualquer outra finalidade com àquela incompatível.

#### **ARTIGO 119**

##### **(Entidade responsável pelo tratamento das bases de dados)**

1. O dirigente que superintende a área das conservatórias é o responsável pelo tratamento das bases de dados, sem prejuízo da responsabilidade que, nos termos da lei, é atribuída aos conservadores.

2. Cabe ao dirigente que superintende a área das conservatórias assegurar o direito de informação e de acesso aos dados dos respectivos titulares, bem como velar pela legalidade da consulta ou comunicação da informação.

#### **ARTIGO 120**

### **(Dados recolhidos)**

1. São recolhidos para tratamento automatizado os seguintes dados pessoais respeitantes aos sujeitos do registo:

- a) nome;
- b) estado civil e, sendo solteiro, menção da maioridade ou menoridade;
- c) nome do cônjuge e regime de bens;
- d) residência habitual ou domicílio profissional;
- e) número único de identificação tributária;
- f) nacionalidade, se for estrangeiro.

2. Relativamente aos apresentantes de pedidos de registo, são recolhidos os dados referidos nas alíneas a), d) e e) do número anterior e ainda o número e de data de emissão do documento de identificação civil ou documento de identificação equivalente.

3. São ainda recolhidos quaisquer outros dados referentes à situação jurídica dos prédios.

### **ARTIGO 121**

#### **(Modo de recolha)**

Os dados pessoais constantes das bases de dados são recolhidos do pedido de registo e dos documentos apresentados.

### **ARTIGO 122**

#### **(Comunicação de dados)**

1. Os dados referentes à situação jurídica de qualquer prédio constantes das bases de dados podem ser comunicados a qualquer pessoa que o solicite, nos termos previstos no presente Código.

2. Os dados pessoais referidos no número 1 do artigo 120 só podem ser comunicados ou transmitidos a distintos serviços e instituições públicas quando permitido por lei ou decisão judicial.

3. Pode ser autorizada a consulta através de linha de transmissão de dados às entidades referidas no número anterior, garantindo o respeito pelas normas de segurança da informação e da disponibilidade técnica.

4. A consulta referida no número anterior depende da celebração de protocolo com a entidade que superintende a área das conservatórias que defina os limites face às atribuições legais e estatutárias das entidades oficiais interessadas.

5. A informação pode ser divulgada para fins de investigação científica ou estatística, desde que não possam ser identificáveis as pessoas a que respeita.

### **ARTIGO 123**

#### **(Condições da comunicação de dados)**

1. A comunicação de dados e o acesso a dados pessoais por terceiros estão limitados aos fins previstos no presente Código e em legislação aplicável.

2. Compete à entidade que superintende a área das conservatórias providenciar a execução prática dos protocolos que celebre, assegurando que a consulta pela linha de transmissão possa ser efectuada, nos termos e condições deles constantes.

3. A entidade que superintende a área das conservatórias publicita obrigatoriamente no seu sítio na internet o conteúdo dos protocolos que celebre.

4. A comunicação de dados está sujeita ao pagamento dos encargos que são devidos, nos termos de tabela a aprovar por despacho do Ministro que superintende a área da justiça.

### **ARTIGO 124**

#### **(Acesso directo aos dados)**

1. Podem aceder de forma electrónica aos dados referidos nos números 1 e 2 do artigo 122 do presente código:

- a) os magistrados judiciais e do ministério público, no âmbito da prossecução das suas atribuições;
- b) as entidades que, nos termos da lei processual e no âmbito de inquérito em curso, tenham competência, ainda que delegada, para a prática de actos de inquérito ou instrução criminal ou a quem incumba cooperar internacionalmente na prevenção e repressão da criminalidade; e
- c) as entidades com competência legal para garantir a segurança interna e prevenir a sabotagem, o terrorismo, a espionagem e a prática de actos que, pela sua natureza, podem atentar contra o Estado de Direito constitucionalmente estabelecido, no âmbito da prossecução dos seus fins.

2. As condições de acesso directo pelas entidades referidas no número anterior são definidas por despacho do Ministro que superintende a área da justiça.

3. As entidades referidas no número 1 podem fazer-se substituir por funcionários por si designados.

### **ARTIGO 125**

#### **(Direito à informação)**

1. Qualquer pessoa tem o direito de ser informada sobre os seus dados pessoais e a finalidade da sua recolha, bem como sobre a identidade e o endereço do responsável pela base de dados.

2. A actualização e a correcção de eventuais inexactidões realiza-se nos termos e pela forma prevista no presente Código.

### **ARTIGO 126**

#### **(Segurança da informação)**

1. O dirigente que superintende a área das conservatórias e as entidades referidas no n.º 2 do artigo 122, adoptam as medidas de segurança necessárias a impedir a consulta, a modificação, a supressão, o acréscimo ou a comunicação de dados por quem não esteja legalmente habilitado.

2. As entidades referidas no número anterior obrigam-se a manter uma lista actualizada das pessoas autorizadas a aceder às bases de dados.

### **ARTIGO 127**

#### **(Sigilo)**

Os funcionários dos registos e notariado, bem como as pessoas que, no exercício das suas funções tenham conhecimento dos dados pessoais registados nas bases de dados do registo predial, ficam obrigados a guardar sigilo.

## CAPÍTULO III

### Meios de prova

#### ARTIGO 128

##### (Certidões)

1. O registo prova-se por meio de certidões.
2. Podem ser emitidas, igualmente, certidões de documentos arquivados nas conservatórias, depositados electrónicamente no SIRP e de despachos proferidos pelos respectivos conservadores.
3. As certidões são disponibilizadas a pedido dos interessados, em suporte físico ou em suporte electrónico.
4. As certidões em suporte físico são válidas por um período de seis meses, podendo ser revalidadas sucessivamente por períodos de igual duração, desde que a sua informação se mantenha actual.
5. As certidões em suporte electrónico são válidas por um período de seis meses, um ano ou dois anos, conforme pedido do interessado, podendo ser sucessivamente revalidadas por período de igual duração.
6. As certidões disponibilizadas em suporte electrónico fazem prova para todos os efeitos legais e perante qualquer autoridade pública ou entidade privada, nos mesmos termos da correspondente versão em suporte físico.

- **Antecedentes** – artigo 262º do CRP de 1967.

##### - **Anotações:**

###### Nº 3:

- Nas conservatórias onde o SIRP se encontra em funcionamento, as certidões são requeridas através do respectivo formulário em suporte físico, sendo que a certidão, também emitida em suporte físico, reflecte já os dados registados nas fichas dos prédios abertas no SIRP.

###### Nº 4:

- No que concerne ao prazo de validade das certidões negativas, as mesmas têm apenas o prazo de validade de três meses, atento o disposto no nº 3, do artigo 55.

#### ARTIGO 129

##### (Competência para a emissão)

1. As certidões em suporte físico são emitidas pela conservatória da área de situação do prédio.

2. As certidões negativas de registos são sempre emitidas ou confirmadas pela conservatória da área de situação do prédio em suporte físico.

3. Para a emissão dos documentos referidos nos números anteriores é competente o conservador e qualquer outro funcionário dos registos, quando lhe tenha sido delegada a respectiva competência.

4. As certidões disponibilizadas em suporte electrónico são emitidas por via electrónica, nos termos previstos no presente Código.

**- Anotações:**

- Este artigo contempla o princípio da competência territorial para a emissão de certidões.

- O pedido, a tramitação e a emissão da certidão em suporte electrónico ou certidão permanente de registo predial aguarda a implementação do módulo de “certidões on-line” no SIRP.

Quando todo o sistema estiver a funcionar a emissão da certidão é operada pelo próprio sistema.

## **ARTIGO 130**

### **(Pedido de certidão)**

1. As certidões podem ser pedidas verbalmente ou por escrito.

2. Os modelos dos pedidos de certidões requisitadas por escrito são aprovados por despacho do dirigente que superintende a área das conservatórias.

3. O pedido de certidão pode ser efectuado por correio, presencialmente, ou por via electrónica.

4. Os pedidos de certidão devem conter a identificação do requerente, pela indicação do nome ou firma e do endereço de correio electrónico, o número da descrição, o bairro e o município ou distrito dos prédios ou fracções autónomas a que respeitem.

5. Tratando-se de prédio não descrito deve indicar-se a natureza do prédio, a sua situação, composição sumária e área, as confrontações, situação matricial e a autorização provisória ou título de direito de uso e aproveitamento da terra que eventualmente lhe tenha sido atribuído.

6. Se o pedido respeitar a quota-parte de prédio não descrito e indiviso, deve conter o nome, estado e, sendo casado, o nome do cônjuge de todos os comproprietários.

**- Anotações:**

- Os pedidos de certidão são efectuados com utilização dos formulários aprovados por despacho do Sr. Ministro da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 22 de Novembro de 2018.

- Vidé anotações ao artigo 128.

## **ARTIGO 131**

### **(Certidões em suporte electrónico)**

1. A certidão em suporte electrónico designa-se certidão permanente de registo predial e consiste na disponibilização do acesso à informação, em suporte electrónico e permanentemente actualizada, dos registos em vigor e das apresentações pendentes, respeitantes a prédio descrito na plataforma electrónica.

2. A partir do momento em que seja confirmado o pagamento dos montantes devidos, é disponibilizado ao requerente, por correio e mensagem electrónicos, um código de acesso que permite a visualização da certidão permanente no sítio na internet.

3. Com a conclusão de um pedido de registo relativo a prédio descrito na plataforma electrónica, é disponibilizado gratuitamente ao interessado um código de acesso a certidão permanente de registo predial relativo ao mesmo prédio, válido por 6 meses.

**- Anotações:**

- Vidé anotações ao artigo 129.

## **ARTIGO 132**

### **(Conteúdo da certidão)**

1. A certidão de registo deve conter:

- a) a reprodução da descrição e dos actos de registo em vigor respeitante ao prédio em causa, salvo se tiver sido pedida certidão em suporte físico em relação a todos os actos de registo;
- b) a menção de apresentações pendentes sobre o prédio em causa;
- c) as irregularidades ou deficiências de registo não rectificadas;
- d) os documentos arquivados para os quais os registos remetam;
- e) as menções, com mero valor de informação, previstas na lei.

2. Quando requerida, é passada certidão de documentos electronicamente depositados nos termos da lei, dos documentos arquivados que tenham servido de base a qualquer registo e dos despachos proferidos pelo conservador.

3. Se for encontrado um prédio descrito que apenas ofereça semelhança com o identificado no pedido, é passada certidão daquele, com menção desta circunstância, devendo, neste caso, os interessados declarar, nos instrumentos ou termos processuais a que a certidão se destine, se existe relação entre os prédios em causa.

- **Antecedentes** – artigo 265º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

Nº 3:

- A disposição contida neste preceito tem conexão com a emissão de certidões negativas.

### **ARTIGO 133**

#### **(Emissão ou recusa de certidões)**

1. As certidões em suporte físico são emitidas no prazo máximo de 5 dias úteis após o pedido do interessado.

2. As certidões que sejam disponibilizadas em suporte electrónico são emitidas e disponibilizadas no prazo máximo de 1 dia útil, a contar da data do comprovativo do pagamento dos emolumentos devidos.

3. As certidões negativas são emitidas no prazo máximo de 15 dias em impresso de modelo aprovado.

4. Sem prejuízo de outros fundamentos de recusa de emissão previstos na lei, a emissão de certidão é recusada se o pedido não contiver os elementos previstos nos números 4 a 6 do artigo 130, consoante o que for aplicável.

## **TÍTULO VI**

### **Do suprimento, da rectificação e da reconstituição do registo**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Meios de suprimento**

### **ARTIGO 134**

#### **(Justificação relativa ao trato sucessivo)**

1. Aquele que pretenda justificar o seu direito sobre prédio descrito ou não descrito, mas sem inscrição de aquisição ou mera posse em vigor, pode obter a

primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito de processo de justificação no presente código.

2. Caso exista, sobre o prédio, inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a falta de intervenção do respectivo titular, exigida nos termos previstos no número 2 do artigo 40, pode ser suprida mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto no presente código.

3. Na hipótese prevista no número anterior, a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado.

**- Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- A justificação é uma providência de natureza excepcional destinada ao estabelecimento do princípio do trato sucessivo (artigo 40), no que concerne à inscrição prévia e à continuidade das inscrições.

- Sempre que os interessados não disponham de títulos que comprovem os seus direitos podem obter uma primeira inscrição no registo através de decisão proferida no âmbito de processo de justificação no presente código ou através de escritura de justificação notarial.

- De acordo com a conclusão I, da deliberação do Conselho Técnico do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal, de 19/07/2001, in Boletim dos Registos e do Notariado n 9/2001, II Caderno, página 7, e partindo sempre do pressuposto que os interessados não disponham de documento bastante para comprovar os seus direitos, a justificação pode conter-se nas seguintes modalidades, tendo sempre como pressuposto a circunstância de o adquirente não dispor de documento que comprove o seu direito:

a) para obter a primeira inscrição, estabelecendo então o trato sucessivo no registo predial relativamente a prédios ainda não descritos ou, quando objecto já de descrição, sobre eles não incida ainda inscrição de aquisição ou equivalente - cfr. art.ºs 34º, n.º 2, e 116º, n.º 1, do CRP Português (artigos 40 e 134, n.º 1 deste Código) e 89º do Código do Notariado Português;

b) para reatamento do trato sucessivo, quando a sequência das aquisições derivadas (transmissões intermédias) se não interrompe desde o proprietário inscrito até ao actual proprietário (justificante), acontecendo porém que, relativamente a alguma ou algumas dessas transmissões, não dispõem os interessados do respectivo documento que as permita comprovar (ou porque se extraviou ou foi destruído ou por outro qualquer motivo atendível) - cfr. art.ºs 116º, n.º 2, do CRP (artigo 134 n.º 2 deste Código) e 90º, n.ºs 2 e 3 do Código do Notariado Português; e

c) para estabelecimento de novo trato sucessivo, contemplando então aquelas situações em que se verifique uma quebra na cadeia das aquisições derivadas por abandono do proprietário (quer o inscrito quer outro subsequente a ele), tornando por isso necessário que o justificante invoque a posse conducente à usucapião, enquanto causa originária de aquisição - cfr. citado art.ºs 116º, n.º 3, do CRP (artigo 134 n.º 3 deste Código) e 91º do Código do Notariado Português.”

- A admissibilidade do processo de justificação depende da verificação dos seguintes pressupostos:

- a) que os interessados não disponham de títulos que comprovem os seus direitos, porque se extraviaram ou foram destruídos ou os não os possam obter pelas vias normais ou por outro qualquer motivo atendível, motivos esses que deverão ser criteriosamente aferidos pelo conservador;
- b) A inscrição do prédio na matriz, ou a participação para a sua inscrição; e,
- c) A notificação dos titulares inscritos ou dos seus herdeiros para cumprimento dos artigos 8 e 40.
- d) A não existência de qualquer litígio quanto ao direito invocado em relação ao prédio.

- Para mais desenvolvimentos sobre a matéria das justificações previstas neste capítulo consulte-se “Justificação Relativa ao Trato Sucessivo “, páginas 100 e seguintes, da autoria de Isabel Quelhas Geraldês e Olga Barreto.

## **ARTIGO 135**

### **(Regularidade fiscal)**

1. No caso de justificação para primeira inscrição, presume-se a observância das obrigações fiscais por parte do justificante, se o direito estiver inscrito em seu nome na matriz.

2. Tratando-se de reatamento de trato sucessivo, a impossibilidade de comprovar os impostos referentes às transmissões justificadas, quando certificada pela repartição de finanças, dispensa a apreciação da regularidade fiscal das mesmas transmissões.

**- Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Incumbe ao conservador a verificação do cumprimento das obrigações fiscais, nos termos do artigo 83 e, dessa forma incumbe-lhe verificar quer a presunção prevista no n.º 1, quer a certidão prevista no n.º 2, sob pena de o processo não dever prosseguir.

## **ARTIGO 136**

### **(Restrições à admissibilidade da transmissão)**

1. A justificação de direitos que, nos termos da Lei Fiscal, devam constar na matriz, só é admissível em relação aos direitos nela inscritos ou relativamente aos quais esteja pedida, à data da instauração do processo, a sua inscrição na matriz.

2. Tem legitimidade para pedir a justificação, além do pretense titular do direito, quem demonstre ter legítimo interesse no registo do respectivo facto aquisitivo, incluindo, designadamente, os credores do titular do direito justificando.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- Nos termos do número 1, o pressuposto da admissibilidade do processo de justificação é a inscrição do prédio na matriz ou a participação para a sua inscrição à data da instauração do processo.

- A norma constante do número 2, ao determinar quem tem legitimidade para pedir a justificação, utiliza a expressão “designadamente” para incluir os credores do titular do direito justificando. Ao utilizar essa expressão admite igualmente que outros interessados tenham legitimidade para pedir o processo, como é o caso de pessoas que tenham assumido garantias reais ou pessoais.

- Vide Parecer do Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal no Processo C.P. 41/2014/ STJ-CC.

## **ARTIGO 137**

### **(Pedido)**

1. O processo inicia-se com a apresentação presencial do pedido na conservatória da área de situação do prédio.

2. No pedido, o interessado solicita o reconhecimento do direito em causa, oferece e apresenta meios de prova e indica, consoante os casos:

**a)** a causa da aquisição e as razões que impossibilitam a sua comprovação por meios normais, quando se trate de estabelecer o trato sucessivo relativamente a prédios não descritos ou a prédios descritos sobre os quais não incida inscrição de aquisição, de reconhecimento ou de mera posse;

**b)** as sucessivas transmissões operadas a partir do titular inscrito com especificação das suas causas e identificação dos respectivos sujeitos,

bem como as razões que impedem a comprovação pelos meios normais das transmissões relativamente às quais declare não lhe ser possível obter o título;

**c)** as circunstâncias em que baseia a aquisição originária bem como as transmissões que a tenham antecedido e as subsequentes, se estiver em causa o estabelecimento de novo trato sucessivo no termos do número 3 do artigo 134.

**3.** Sendo invocada a usucapião como causa de aquisição, são expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as que consubstanciem ou caracterizem a posse geradora da usucapião.

**4.** O prédio objecto do direito justificando é identificado no pedido nos termos exigidos na alínea b) do número 1 do artigo 55 do presente código.

**- Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Neste artigo regula-se para além da competência territorial para o processo de justificação, ainda o impulso processual e bem assim, especificadamente a causa de pedir, os meios de prova e em relação a cada uma das modalidades de justificação os seus fundamentos – alíneas a), b) e c), do nº2.

- Sendo invocada a usucapião como causa de aquisição, não basta invocar conceitos de direito, devendo ser, como dispõe o nº 3, expressamente alegadas as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as que consubstanciem ou caracterizem a posse geradora da usucapião (vide artigos 1251º a 1262º - Posse - e 1287º a 1297º - Usucapião – Código Civil).

## **ARTIGO 138**

### **(Apresentação de prova)**

**1.** Com o pedido são apresentados os seguintes meios de prova:

**a)** testemunhas, em número de três;

**b)** documentos comprovativos das transmissões anteriores ou subsequentes ao facto justificado a respeito das quais se não alegue a impossibilidade de os obter;

**c)** certidão de não oposição à justificação emitida pela entidade com competência para a atribuição de direito de uso e aproveitamento de terra da área da situação do prédio;

**d)** outros documentos que se considerem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido.

**2.** Quando se trate de prédio nacionalizado, a certidão prevista na alínea c) do número anterior é substituída por certidão de não oposição à justificação emitida pela entidade pública com competência para a gestão, arrendamento e alienação de prédios nacionalizados.

**3.** Às testemunhas, referidas na alínea a) do número 1, aplica-se o disposto quanto aos declarantes no processo de justificação notarial.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- As testemunhas a que se refere o n.º 3, nos termos da lei notarial, têm de reunir os requisitos de idoneidade das testemunhas instrumentárias e não podem ser parentes sucessíveis dos justificantes, nem cônjuge de algum deles.

- De igual modo não podem ser testemunhas os funcionários da conservatória, os parentes e afins, na linha recta ou em segundo grau na linha colateral, do conservador ou dos justificantes, nem marido e mulher conjuntamente.

## **ARTIGO 139**

### **(Apresentação do pedido)**

**1.** O processo de justificação considera-se instaurado no momento da apresentação do pedido, dos documentos e dos emolumentos devidos pelo processo, na conservatória, a qual é anotada no diário.

**2.** Constitui causa de rejeição do pedido, a falta de pagamento dos emolumentos devidos.

**Anotações:**

- Vide anotações ao artigo 76.

## ARTIGO 140

### (Averbamento de pendência de justificação)

1. Efectuada a apresentação, é officiosamente averbada a pendência da justificação, reportando-se à data daquela os efeitos dos registos que venham a ser efectuados na sequência da justificação.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, abre-se a descrição do prédio ainda não descrito e, se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, faz-se a anotação da desanexação na ficha deste último.

3. A descrição aberta nos termos do número anterior é inutilizada no caso de o averbamento da pendência ser cancelado, a menos que devam subsistir em vigor outros registos, entretanto efectuados sobre o prédio.

4. Os registos de outros factos efectuados posteriormente e que dependam, directa ou indirectamente, da decisão do processo de justificação pendente, estão sujeitos ao regime da provisoriedade previsto na alínea b) do número 2 do artigo 104, sendo-lhes aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos números 8 a 10 do mesmo artigo.

5. O averbamento de pendência é officiosamente cancelado mediante a decisão que indefira o pedido de justificação ou declare findo o processo, logo que tal decisão se torne definitiva.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- O averbamento previsto no nº 1 é de crucial relevo e simultâneamente imprescindível para acautelar os direitos dos justificantes bem como dos terceiros.

## ARTIGO 141

### (Indeferimento liminar e aperfeiçoamento do pedido)

1. Sempre que o pedido seja manifestamente improcedente pode ser liminarmente indeferido, por despacho fundamentado, sendo notificado o interessado.

2. O justificante é convidado para, no prazo de 30 dias, juntar ao processo os documentos em falta ou prestar declaração complementar sobre os elementos de identificação omitidos, sob pena de indeferimento liminar do pedido, nos seguintes casos:

- a) se ao pedido não tiverem sido juntos os documentos comprovativos dos factos alegados que só documentalmente possam ser provados e cuja verificação constitua pressuposto da procedência do pedido; ou
- b) se do pedido e dos documentos juntos não constarem os elementos de identificação do prédio exigidos para a sua descrição, nos termos da alínea b) do número 1 do artigo 55.

3. O disposto no número anterior não se verifica se a conservatória puder obter os documentos ou suprir a ausência dos elementos em falta por acesso às bases de dados da administração central ou local ou por qualquer outro meio idóneo, designadamente por comunicação com o justificante.

4. O justificante pode impugnar a decisão de indeferimento liminar, nos termos previstos no artigo 144, com as necessárias adaptações.

5. Em face dos fundamentos alegados na impugnação, pode ser reparada a decisão de indeferir liminarmente o pedido, mediante despacho fundamentado que ordene o prosseguimento do processo, do qual é notificado o impugnante.

6. Não sendo a decisão reparada, são efectuadas simultaneamente a notificação nos termos do número seguinte e a notificação da impugnação deduzida.

7. Sendo apresentada oposição ao pedido de justificação, o processo é declarado findo nos termos do número 2 do artigo 143 do presente Código.

8. Se não for deduzida oposição, o processo é remetido ao tribunal judicial da área de situação do prédio para que seja decidida a impugnação.

**- Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Nesta fase do processo o conservador deve proceder a uma análise cuidada do processo, verificando se o mesmo reúne todos os requisitos essenciais para o seu prosseguimento.

- Caso conclua que o pedido é manifestamente improcedente proferirá despacho fundamentado de indeferimento liminar que notificará ao interessado – nº 1.

- Nos casos previstos nas alíneas a) e b), do nº 2, o justificante é convidado a suprir as deficiências detectadas, no prazo de 30 dias, sob pena de indeferimento liminar do processo, o que não se verifica se a conservatória, nos termos do nº 3 os puder obter pelos meios aí previstos.

- No caso de indeferimento liminar o justificante pode impugnar a decisão, nos termos previstos no artigo 144, com as necessárias adaptações, o qual será apreciado pelo conservador.

- Em face dos fundamentos alegados na impugnação, pode ser reparada a decisão de indeferir liminarmente o pedido, mediante despacho fundamentado que ordene o prosseguimento do processo, do qual é notificado o impugnante.

- No caso de a decisão não ser reparada, são efectuadas simultaneamente a notificação nos termos do número 1, do artigo 142 e a notificação da impugnação deduzida.

- Sempre que seja deduzida oposição ao pedido de justificação, o processo é declarado findo nos termos do número 2 do artigo 143.

- Em caso de manutenção do despacho de indeferimento liminar e da não dedução de oposição, o processo é remetido ao tribunal judicial da área de situação do prédio para que seja decidida a impugnação.

## **ARTIGO 142**

### **(Notificação dos interessados)**

1. Caso a justificação se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, é notificado o titular da última inscrição, quando se verifique falta de título em que ele tenha intervindo, procedendo-se à sua notificação edital ou à dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, quando, respectivamente, aquele titular esteja ausente em parte incerta ou tenha falecido.

2. Sem prejuízo de poderem ser efectuadas no sítio na internet, as notificações editais são feitas por simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, na conservatória e na sede do bairro da situação do prédio e, quando se justifique, na sede do bairro da última residência conhecida do ausente ou do falecido.

**- Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

#### **- Anotações:**

- O disposto no nº 1, resulta da necessidade de dar cumprimento ao princípio da verdade, previsto no artigo 8, já que com o registo definitivo presume-se que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos termos definidos no registo.

- Nestes termos no processo de justificação que se destine ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, é notificado o titular da última inscrição, quando se verifique falta de título em que ele tenha intervindo, procedendo-se à sua notificação edital ou à dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, quando, respectivamente, aquele titular esteja ausente em parte incerta ou tenha falecido.

- A notificação edital é feita nos termos do nº 2.

## **ARTIGO 143**

### **(Instrução, decisão e publicação)**

1. Os interessados podem deduzir oposição nos 30 dias subsequentes ao termo do prazo da notificação.

2. Se houver oposição, o processo é declarado findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais.

3. Não sendo deduzida oposição, proceder-se-à à inquirição das testemunhas apresentadas pela parte que as tenha indicado, sendo os respectivos depoimentos reduzidos a escrito.

4. A decisão é proferida no prazo de 30 dias após a conclusão da instrução e, sendo caso disso, especifica as sucessivas transmissões operadas, com referência às suas causas e à identidade dos respectivos sujeitos.

5. Os interessados são notificados da decisão no prazo de 5 dias.

6. Tornando-se a decisão definitiva, são efectuados officiosamente os consequentes registos.

7. A decisão do processo de justificação é publicada officiosamente no sítio na internet.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- No que concerne ao nº 2, vide o nº 7, do artigo 141.

- A publicação a que se refere o nº 7 deve ser promovida logo que a decisão do processo seja tomada e obviamente antes de os registos serem efectuados.

## **ARTIGO 144**

### **(Impugnação judicial)**

1. O Ministério Público ou qualquer interessado podem recorrer da decisão do conservador para o competente tribunal judicial da área da conservatória onde pende o processo.

2. O prazo para a impugnação, que tem efeito suspensivo, é o estabelecido para a interposição dos recursos nos termos da lei processual civil.

3. A impugnação efectua-se por meio de requerimento onde são expostos os respectivos fundamentos.

4. A impugnação considera-se feita com a apresentação da mesma na conservatória em que o processo se encontra pendente, a qual é anotada no diário,

sendo o processo remetido pela conservatória ao tribunal judicial competente no prazo máximo de 5 dias a contar da data em que for recebido.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- A decisão do conservador é recorrível para o Tribunal da área da conservatória e tem efeito suspensivo.

- O recurso é interposto no prazo de 10 dias, nos termos do nº 1, do artigo 591, do Código de Processo Civil.

- O recurso é interposto mediante requerimento apresentado na conservatória em que o processo decorre, o qual é apenas anotado no Livro Diário.

## **ARTIGO 145**

### **(Decisão do recurso)**

1. Recebido o processo, são notificados os interessados para, no prazo de 20 dias, impugnam os fundamentos da impugnação.

2. Não havendo lugar a qualquer notificação ou, findo o prazo a que se refere o número anterior, vai o processo com vista ao Ministério Público.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- O disposto neste artigo é da exclusiva competência do Tribunal para o qual foi remetido o recurso.

## **ARTIGO 146**

### **(Recurso para o Tribunal Superior)**

1. Da sentença proferida no tribunal judicial competente podem interpor recurso para o Tribunal Superior, os interessados ou o Ministério Público.

2. O recurso, que tem efeito suspensivo, é interposto no prazo de 20 dias.

3. Para além dos casos em que é sempre admissível recurso, do acórdão do Tribunal Superior cabe, recurso para o Tribunal Supremo nos casos seguintes:

a) quando esteja em causa uma questão cuja apreciação, pela sua relevância jurídica, seja claramente necessária para uma melhor aplicação do direito;

b) quando estejam em causa interesses de particular relevância social.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

## **ARTIGO 147**

### **(Devolução do processo)**

Após o trânsito em julgado da sentença ou do acórdão, o tribunal judicial devolve à conservatória o processo de justificação.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- Devolvido o processo à conservatória, após trânsito em julgado da sentença ou acórdão, se a justificação for julgada improcedente, deverá ser cancelado o averbamento de pendência de justificação e oficiosamente converter os registos incompatíveis ou cancelar os registos dependentes, nos termos do nº 4, do artigo 140, alínea b), do nº 2 e nºs 6, 7 e 8, do artigo 104.

## **ARTIGO 148**

### **(Nova justificação)**

Não procedendo por falta de provas, pode o justificante deduzir nova justificação.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

## **ARTIGO 149**

### **(Outros casos de justificação)**

1. As disposições relativas à justificação para primeira inscrição são aplicáveis, com as devidas adaptações, ao cancelamento pedido pelo titular inscrito do registo de quaisquer ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respectiva extinção.

2. Ao registo da mera posse são aplicáveis as disposições relativas ao processo de justificação para primeira inscrição.

- **Antecedentes** – artigos 204 e seguintes do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- Vide artigo 1295º do Código Civil.

## ARTIGO 150

### **(Suprimento em caso de arresto, penhora ou declaração de insolvência)**

1. Havendo registo provisório de arresto, penhora ou de declaração de insolvência, sobre bens inscritos a favor de pessoa diversa do requerido, executado ou insolvente, deve efectuar-se no respectivo processo a citação do titular inscrito para declarar, no prazo de 30 dias, se o prédio ou direito lhe pertence.

2. No caso de ausência ou falecimento do titular da inscrição, deve fazer-se a citação deste ou dos seus herdeiros, independentemente de habilitação, afixando-se editais pelo prazo de 30 dias, na área de situação do prédio.

3. Se o citado declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer nenhuma declaração, o tribunal comunica o facto à conservatória para conversão oficiosa do registo.

4. Se o citado declarar que os bens lhe pertencem, o juiz remete os interessados para os meios processuais comuns e aquele facto é igualmente comunicado à conservatória, bem como a data da notificação da declaração para ser anotada no registo.

5. O registo da acção declarativa na vigência do registo provisório é anotado neste e torna-o sem prazo, até que seja cancelado o registo da acção.

6. No caso de procedência da acção, deve o interessado pedir a conversão do registo no prazo previsto na alínea c) do artigo 12.

#### **- Anotações:**

- São lavradas como provisórias por natureza, nos termos da alínea a), do n.º 2, do artigo 104, as inscrições de penhora, de declaração de insolvência e de arresto, se existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento do direito de propriedade ou de mera posse a favor de pessoa diversa do executado, do insolvente ou do requerido.

- A qualificação destes registos como provisórios por natureza, a qual deve ser notificada ao apresentante, faz desencadear da parte deste o mecanismo de suprimento previsto neste artigo.

- As disposições contidas nos n.ºs 1 e 2 são matéria da exclusiva competência do Tribunal.

- Nos casos previstos no n.º 3, o tribunal comunica o facto à conservatória para conversão oficiosa do registo de penhora, de declaração de insolvência ou de arresto.

- No caso previsto no n.º 4, o Juiz remete os interessados para os meios processuais comuns e comunica tal facto bem como a data da notificação da declaração para ser anotada no registo.

- As inscrições previstas na alínea a), do nº 2, do artigo 104, mantêm-se em vigor, nos termos do seu nº 7, pelo prazo de um ano, salvo o disposto no número 5 do presente artigo, e caducam se a acção declarativa não for proposta e registada dentro do prazo de 30 dias a contar da notificação da declaração prevista no número 4.

## **ARTIGO 151**

### **(Justificação relativa ao trato sucessivo de prédio rústico)**

Aquele que pretenda justificar o seu direito sobre prédio rústico não descrito ou descrito, mas sem inscrição de aquisição ou mera posse em vigor, pode obter a primeira inscrição através dos meios de prova.

## **CAPÍTULO II**

### **Da rectificação do registo**

## **ARTIGO 152**

### **(Processo de rectificação)**

O processo previsto neste código visa a rectificação dos registos e é regulado pelos artigos seguintes e, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, pela Lei processual civil.

## **ARTIGO 153**

### **(Iniciativa)**

1. Os registos inexactos e os registos indevidamente lavrados são rectificadados por iniciativa do conservador logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito.

2. Os registos indevidamente efectuados, que sejam nulos nos termos das alíneas b) e d) do artigo 19 podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de rectificação.

3. A rectificação do registo é feita, em regra, por averbamento a efectuar nos termos do processo especial para esse fim, previsto no presente Código.

4. Os registos nulos por violação do princípio do trato sucessivo são rectificadados pela feitura do registo em falta quando não esteja registada a acção de nulidade.

5. Os registos efectuados em ficha distinta daquela em que deviam ter sido lavrados são officiosamente transcritos na ficha que lhes corresponda, anotando-se ao registo errado a sua inutilização e a indicação da ficha em que fica transcrito.

- **Antecedentes** – artigos 82, 229 e seguintes, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- No cumprimento do princípio da verdade registral, o conservador, sempre que verifique a existência de um registo inexacto ou indevidamente lavrado, deve promover officiosamente a sua rectificação.

- Nestes casos, o conservador deverá sempre elaborar um auto de verificação da inexactidão, o qual é anotado no Diário, nos termos do nº 1.

- Igualmente qualquer interessado ainda que não inscrito pode requer a rectificação.

- Os registos que enfermem das nulidades previstas nas alíneas b) e d) do artigo 19, podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada no processo de rectificação, nos termos do nº 2 do artigo 153.

- Os registos que enfermem de nulidade por violação do princípio do trato sucessivo, podem ser rectificadas pela feitura do registo em falta, nos termos do nº 4, do artigo 153, desde que não esteja registada a acção de nulidade.

## **ARTIGO 154**

### **(Efeitos da rectificação)**

A rectificação do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa-fé, se o registo dos factos correspondentes for anterior ao registo da rectificação ou da pendência do respectivo processo.

## **ARTIGO 155**

### **(Pedido de rectificação)**

1. O pedido de rectificação é apresentado presencialmente em requerimento dirigido ao conservador, nele devendo ser especificados os fundamentos e a identidade dos interessados.

2. O pedido de rectificação é acompanhado dos meios de prova necessários e do pagamento dos emolumentos devidos.

3. Constitui causa de rejeição do pedido, a falta de pagamento dos emolumentos devidos.

- **Antecedentes** – artigo 229, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Sobre o nº 3 vide anotações ao artigo 76.

## **ARTIGO 156**

### **(Consentimento dos interessados)**

Se a rectificação tiver sido requerida por todos os interessados, é rectificado o registo, sem necessidade de outra qualquer formalidade, quando se considere, em face dos documentos apresentados, estarem verificados os pressupostos da rectificação solicitada.

- Antecedentes – artigo 229, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 157**

### **(Casos de dispensa do consentimento dos interessados)**

1. A rectificação que não seja susceptível de prejudicar direitos dos titulares inscritos é efectuada, mesmo sem necessidade do seu consentimento, nos casos seguintes:

- a) sempre que a inexactidão provenha da desconformidade com o título, analisados os documentos que serviram de base ao registo; e
- b) sempre que, provindo a inexactidão de deficiência dos títulos, a rectificação seja requerida por qualquer interessado com base em documento bastante para o efeito.

2. Deve entender-se que a rectificação de registo inexacto por desconformidade com o título não prejudica o titular do direito nele inscrito.

3. Presume-se que da rectificação não resulta prejuízo para a herança, se tal for declarado pelo respectivo cabeça de casal.

## **ARTIGO 158**

### **(Averbamento de pendência de rectificação)**

1. Quando a rectificação não deva ser efectuada nos termos dos artigos 156 e 157, é averbada ao respectivo registo a pendência da rectificação, com referência à anotação no diário do pedido ou do auto de verificação da inexactidão, consoante o caso.

2. O averbamento a que se refere o número anterior não prejudica o decurso do prazo de caducidade a que o registo rectificando esteja sujeito.

3. Os registos de outros factos que venham a ser efectuados e que dependam, directa ou indirectamente, da rectificação pendente estão sujeitos ao regime de

provisoriamente previsto na alínea b) do número 2 do artigo 104, sendo-lhes aplicáveis com as adaptações necessárias, os números 8 a 10 do mesmo artigo.

4. O averbamento de pendência é oficiosamente cancelado mediante decisão definitiva que indefira a rectificação.

## **ARTIGO 159**

### **(Indeferimento liminar)**

1. O conservador indefere-o liminarmente, por despacho fundamentado de que notifica o requerente, sempre que o pedido se prefigure como manifestamente improcedente.

2. A decisão de indeferimento pode ser impugnada nos termos do artigo 162 do presente Código.

3. Pode o conservador, face aos fundamentos alegados na impugnação mediante interposição de recurso hierárquico, reparar a sua decisão de indeferir liminarmente o pedido, mediante despacho fundamentado que ordene o prosseguimento do processo, do qual é notificado o recorrente.

4. Não sendo a decisão reparada, são notificados os interessados a que se refere o artigo 160 para, no prazo de 30 dias, impugnarem os fundamentos do recurso remetendo-se o processo à entidade competente.

#### **- Anotações:**

- Nesta fase do processo o conservador deve proceder a uma análise cuidada do processo, verificando se o mesmo reúne todos os requisitos essenciais para o seu prosseguimento.

- Caso conclua que o pedido é manifestamente improcedente proferirá despacho fundamentado de indeferimento liminar que notificará ao interessado – nº 1.

- No caso de indeferimento liminar o justificante pode impugnar a decisão, nos termos previstos no artigo 162, o qual será apreciado pelo conservador.

- Em face dos fundamentos alegados na impugnação, pode ser reparada a decisão de indeferir liminarmente o pedido, mediante despacho fundamentado que ordene o prosseguimento do processo, do qual é notificado o impugnante.

- No caso de a decisão não ser reparada, são efectuadas as notificações nos termos dos números 1 e 2, do artigo 160, para que os interessados impugnem os fundamentos do recurso no prazo de 30 dias, devendo o processo ser remetido à entidade competente para que seja decidida a impugnação.

## **ARTIGO 160**

### **(Notificação dos interessados não requerentes)**

1. Os interessados não requerentes são notificados para, no prazo de 30 dias, deduzirem oposição à rectificação, devendo juntar os elementos de prova de que disponham.

2. Se os interessados forem incertos, é notificado o Ministério Público, para agir nos termos previstos no número anterior.

3. Sem prejuízo de poderem ser efectuadas no sítio na internet, as notificações são feitas por simples afixação de editais, pelo prazo de 30 dias, na conservatória e na sede do bairro da situação do prédio e, quando se justifique, na última residência conhecida do ausente ou do falecido.

#### **- Anotações:**

- O disposto no nº 1, resulta da necessidade de dar cumprimento ao princípio da verdade, previsto no artigo 8, já que com o registo definitivo presume-se que o direito existe e pertence aos titulares inscritos nos termos definidos no registo. Ora, os interessados não requerentes constantes do registo e que a rectificação possa prejudicar, poderão, nos termos do nº 1, deduzir a respectiva oposição.

- A notificação edital é feita nos termos do nº 3.

### **ARTIGO 161**

#### **(Instrução e decisão)**

1. Recebida a oposição ou decorrido o respectivo prazo, o conservador procede às diligências necessárias de produção de prova.

2. A prova testemunhal tem lugar mediante a apresentação das testemunhas pela parte que as tiver indicado, em número não superior a três, sendo os respectivos depoimentos reduzidos a escrito.

3. A perícia é requisitada pelo conservador ou realizada por perito a nomear nos termos previstos na lei processual civil, aplicável com as necessárias adaptações.

4. O conservador pode, em qualquer caso, proceder às diligências e produção de prova que considere necessárias.

5. Concluída a produção de prova e efectuadas as diligências que officiosamente sejam ordenadas, dispõem os interessados do prazo de 20 dias para apresentar alegações.

6. A decisão sobre o pedido de rectificação é proferida no prazo de 30 dias contado do termo do prazo concedido aos interessados para a apresentação de alegações.

**- Anotações:**

- Após a recepção da oposição ou após o decurso do prazo de 30 dias para a sua dedução, inicia-se a produção da prova prevista no nº 2 – prova testemunhal (vide artigos 517º e seguintes do Código de Processo Civil), no nº 3 – prova pericial (vide artigos 490 e seguintes do Código de Processo Civil), bem como as que o conservador considere necessárias – nº 4.

- Finda a produção da prova e concluídas as diligências ordenadas deverão os interessados produzir as alegações respectivas no prazo concedido, findo o qual será proferida decisão pelo conservador – nºs 5 e 6.

## **ARTIGO 162**

### **(Recurso hierárquico e impugnação judicial)**

1. A decisão sobre o pedido de rectificação pode ser impugnada mediante interposição de recurso hierárquico para o dirigente que superintende a área das conservatórias, ou mediante impugnação judicial para o competente tribunal judicial da área da conservatória, nos termos dos números seguintes.

2. A impugnação judicial deduzida por algum dos interessados faz precluir o seu direito à interposição de recurso hierárquico e equivale à desistência deste, quando por si já interposto.

3. A impugnação judicial por algum dos interessados determina a suspensão do processo de recurso hierárquico anteriormente interposto por qualquer outro interessado, até ao trânsito em julgado da decisão que ponha termo àquela impugnação.

4. Têm legitimidade para recorrer hierarquicamente ou impugnar judicialmente a decisão do conservador qualquer interessado ou o Ministério Público.

5. O recurso hierárquico e a impugnação judicial previstos no número 1 do presente artigo, têm efeito suspensivo e é interposto no prazo de 30 dias por meio de requerimento, com exposição dos respectivos fundamentos.

6. A interposição de recurso hierárquico ou a impugnação judicial considera-se feita com a apresentação do respectivo requerimento na conservatória onde foi proferida a decisão recorrida ou impugnada.

**- Anotações:**

- A decisão do conservador sobre o pedido de rectificação pode ser sempre impugnada, quer por via do recurso hierárquico quer por via da impugnação judicial, nos termos do presente artigo.

- Qualquer das formas previstas para a impugnação tem efeito suspensivo.

### **ARTIGO 163**

#### **(Tramitação subsequente)**

1. Apresentada a impugnação, são notificados os interessados para, no prazo de 30 dias, impugnarem os seus fundamentos.

2. Não havendo lugar a qualquer impugnação ou findo o prazo a que refere o número anterior, o processo é remetido no prazo de 5 dias à entidade competente para efeitos subsequentes.

### **ARTIGO 164**

#### **(Decisão do recurso hierárquico)**

1. O recurso hierárquico é decidido no prazo de 90 dias pelo dirigente que superintende a área das conservatórias.

2. A decisão proferida é notificada aos recorrentes e demais interessados e comunicada à conservatória.

### **ARTIGO 165**

#### **(Impugnação judicial)**

1. Tendo o recurso hierárquico sido julgado improcedente, o interessado pode ainda impugnar judicialmente a decisão do pedido de rectificação.

2. Tendo o recurso hierárquico sido julgado procedente, pode qualquer interessado, na parte que lhe for desfavorável, impugnar judicialmente a decisão nele proferida.

3. A impugnação é proposta mediante apresentação do requerimento na conservatória, no prazo de 30 dias a contar da data da notificação da decisão.

4. O processo é remetido ao tribunal no prazo de 5 dias, instruído com o do recurso hierárquico.

5. Recebido em juízo e independentemente de despacho, o processo vai com vista ao Ministério Público, para emissão de parecer.

#### **- Anotações:**

- A impugnação judicial mantém o efeito suspensivo.

## **ARTIGO 166**

### **(Recurso para o Tribunal Superior)**

1. Da sentença proferida pelo competente tribunal judicial da área da conservatória, podem interpor recurso para o Tribunal Superior competente, os interessados, o conservador e o Ministério Público.

2. O recurso, que tem efeito suspensivo, é interposto no prazo estabelecido na lei processual civil.

3. Para além dos casos em que é sempre admissível recurso, do acórdão do Tribunal Superior cabe, ainda, recurso para instância superior competente nos casos seguintes:

a) quando esteja em causa uma questão cuja apreciação, pela sua relevância jurídica, seja claramente necessária para uma melhor aplicação do direito;

b) quando estejam em causa interesses de particular relevância social.

#### **- Anotações:**

- O recurso referido no nº 2, deve ser interposto no prazo de 10 dias, nos termos do nº 1, do artigo 591º, do Código de Processo Civil.

- A admissão do recurso e a verificação dos pressupostos da sua admissão, previstos nas alíneas a) e b), do nº 3, são da competência exclusiva do Juiz relator do processo.

## **ARTIGO 167**

### **(Devolução do processo)**

Após o trânsito em julgado da sentença ou do acórdão, o tribunal devolve à conservatória o processo de rectificação.

#### **- Anotações:**

- Nos termos do artigo 592º, do Código de Processo Civil, a decisão considera-se transitada em julgado, logo que não seja susceptível de recurso ordinário ou de reclamação nos termos dos artigos 571.º e 572.º.

- A devolução do processo à conservatória demanda que o conservador cumpra a decisão, ou seja, se a decisão determinar o indeferimento da rectificação, o averbamento da pendência de rectificação é cancelado, de acordo com o preceituado no nº 4, do artigo 158, mas se a decisão determinar o deferimento da rectificação, esta será efectuada nos termos dela constantes.

## CAPÍTULO III

### Reconstituição do registo

#### ARTIGO 168

##### (Métodos de reconstituição)

1. Em caso de extravio ou inutilização dos suportes documentais, os registos podem ser reconstituídos por reprodução a partir dos arquivos existentes, por reelaboração dos registos com base nos respectivos documentos, ou por reforma dos respectivos suportes.

2. A data de reconstituição dos registos deve constar da ficha.

- **Antecedentes** – artigos 59º e seguintes do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- O extravio ou inutilização dos suportes documentais dos registos – livros, fichas em papel ou em suporte informático é um risco a que, em caso de ocorrer, este artigo pretende dar solução.

- Nele estão previstas os três métodos de reconstituição: por reprodução a partir dos arquivos existentes, por reelaboração dos registos com base nos respectivos documentos ou por reforma dos respectivos suportes.

- Em qualquer dos casos de extravio ou inutilização, é ao conservador que incumbe o impulso oficioso da reconstituição, seguindo a ordem dos métodos referidos neste artigo.

#### ARTIGO 169

##### (Reelaboração do registo)

1. O extravio ou inutilização de uma ficha determina a reelaboração oficiosa de todos os registos respeitantes ao prédio.

2. São requisitados aos serviços competentes os documentos que se mostrem necessários à reelaboração do registo, os quais são gratuitos e isentos de quaisquer outros encargos legais.

- **Antecedentes** – artigos 59º e seguintes do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- A reelaboração do registo não carece de qualquer intervenção ou colaboração do interessado, constituindo uma tarefa oficiosa do conservador.

## **ARTIGO 170**

### **(Reforma)**

Nos casos em que o registo não possa ser reconstituído pela forma prevista nos artigos anteriores, procede-se à reforma dos respectivos suportes.

- **Antecedentes** – artigos 59º e seguintes do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- A reforma constitui o método de reconstituição mais complexo e que carece de intervenção, não só do conservador, como dos interessados como do Ministério Público.

- Este método de reconstituição apenas tem lugar no caso de os demais não serem possíveis.

## **ARTIGO 171**

### **(Processo de reforma)**

1. O processo de reforma inicia-se com a remessa ao Ministério Público do auto elaborado pelo conservador, do qual devem constar as circunstâncias do extravio ou inutilização, a especificação dos suportes documentais abrangidos e a referência ao período a que correspondem os registos.

2. O Ministério Público requer ao juiz a citação edital dos interessados para, no prazo de 60 dias, apresentarem na conservatória títulos, certidões e outros documentos de que disponham, indicando-se também nos editais o período a que os registos respeitem.

3. Decorrido o prazo dos editais e julgada válida a citação por despacho transitado em julgado, o Ministério Público promove a comunicação do facto ao conservador.

4. O termo do prazo a que se refere o número anterior é anotado no diário, procedendo-se de seguida à reconstituição dos registos em face dos livros e fichas subsistentes e dos documentos arquivados e apresentados.

- **Antecedentes** – artigos 59º e seguintes do CRP de 1967.

## **ARTIGO 172**

### **(Reclamações)**

1. Concluída a reforma, o conservador participa o facto ao Ministério Público, a fim de que este promova nova citação edital dos interessados para examinarem os

registros reconstituídos e apresentarem na conservatória, no prazo de 30 dias, as suas reclamações.

2. Quando a reclamação tiver por fundamento a omissão de alguma inscrição, esta é lavrada como provisória por natureza, com base na petição do reclamante e nos documentos apresentados.

3. Se a reclamação visar o próprio registo reformado, são juntas ao processo de reclamação cópias do registo impugnado e dos documentos que lhe serviram de base e anotar-se ao registo a pendência da reclamação.

4. Cumprido o disposto nos dois números anteriores, as reclamações são remetidas no prazo de 5 dias, para decisão, ao competente tribunal judicial, com a informação do conservador.

**- Antecedentes** – artigos 59º e seguintes do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- Quando em sede da reclamação prevista no nº 2, o interessado invocar a omissão de alguma inscrição, esta é lavrada como provisória por natureza, nos termos da alínea c), do nº 2, do artigo 104, a qual se manterá em vigor pelo prazo de cinco anos, nos termos do nº 5, do mesmo artigo.

- Se a reclamação tiver por objecto o registo reformado, nos termos, do nº 3, ao mesmo deverá ser anotada a pendência de reclamação.

- Com base na sentença da decisão judicial transitada em julgado que julgou as reclamações, o conservador, de acordo com o dispositivo da sentença, converte em definitivo, altera ou cancela a inscrição provisória por natureza, lavrada nos termos do nº 2, ou anota à inscrição do registo reformado que este se mantém ou averba a sua eventual modificação.

## **ARTIGO 173**

### **(Suprimento de omissões reclamadas)**

1. A omissão de algum registo que não tenha sido reclamada só pode ser suprida por meio de acção intentada contra aqueles a quem o interessado pretenda opor a prioridade do registo.

2. Julgada procedente a acção, é o registo lavrado com a menção das inscrições a que se refere.

3. A acção não prejudica os direitos decorrentes de factos registados antes do registo da acção que não tenham constado dos suportes documentais reformados.

- **Antecedentes** – artigos 59º e seguintes do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- A acção a que se refere o nº 1 está sujeita a registo obrigatório, nos termos da alínea b), do artigo 3 e alínea b), do nº 1, do artigo 10.

## **TÍTULO VII**

### **Da impugnação**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Das decisões do Conservador**

## **ARTIGO 174**

### **(Admissibilidade da impugnação)**

1. A decisão de recusa da prática do acto de registo nos termos requeridos pode ser impugnada mediante a interposição de recurso hierárquico para o dirigente que superintende a área das conservatórias ou mediante impugnação judicial para o tribunal judicial da área da conservatória.

2. A recusa de rectificação de registos só pode ser apreciada no processo próprio regulado no presente Código.

- **Antecedentes** – artigos 260º e 248º a 259º do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- Sempre que se verifique a decisão de “recusa” da prática de um acto de registo nos termos requeridos, assiste ao interessado o direito de impugnar a mesma por via do recurso hierárquico ou por via de impugnação judicial.

- A terminologia utilizada neste artigo “recusa” não tem consonância com o disposto no artigo 80, já que, neste artigo 174 a mesma pretende significar que o acto de registo foi qualificado em termos diversos do requerido.

- Tal situação verifica-se, por exemplo, nos casos em que é requerido um registo definitivo e o mesmo é qualificado pelo conservador como provisório por dúvidas ou como provisório por natureza, ou como provisório por dúvidas e natureza ou recusado.

- Nestes termos, são impugnáveis os despachos de qualificação do conservador de recusa da prática de um acto de registo nos termos requeridos e bem assim os despachos de rejeição, nos termos do nº 3, do artigo 76 e do nº 2, do artigo 77.

- A decisão sobre o pedido de rectificação pode ser impugnável nos termos previstos nos artigos 162 e seguintes.

## **ARTIGO 175**

### **(Prazos e legitimidade)**

1. Salvo disposição em contrário, o prazo para a interposição de recurso hierárquico ou de impugnação judicial é de 30 dias a contar da data da notificação da decisão do conservador.

2. A impugnação judicial faz precluir o direito de interpor recurso hierárquico e equivale à desistência deste, quando já interposto.

3. Tem legitimidade para interpor recurso hierárquico ou impugnação judicial, o titular do registo ou seu representante.

- **Antecedentes** – artigos 260º e 248º a 259º do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- O prazo para a interposição do recurso é peremptório, e, como tal, ultrapassado o mesmo deve o recurso ser indeferido, nos termos do Código de Processo Civil que tem aplicação subsidiária, nos termos do artigo 195.

- Desde que seja interposta impugnação judicial da decisão do conservador, elimina a possibilidade de interpor recurso hierárquico, mas se este já tiver sido interposto previamente e for interposta impugnação judicial, esta equivale à desistência daquele. – Vide deliberação do Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal, nos Processos R.P. 225/2008 e R.P. 10/2015 STJ-CC.

## **ARTIGO 176**

### **(Interposição de recurso hierárquico e impugnação judicial)**

1. O recurso hierárquico ou a impugnação judicial interpõem-se por meio de requerimento em que são expostos os seus fundamentos.

2. A interposição de recurso hierárquico ou a impugnação judicial, considera-se feita com a apresentação da respectiva petição na conservatória em que foi proferida a decisão recorrida ou impugnada.

- **Antecedentes** – artigos 260º e 248º a 259º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- A petição de recurso é objecto de apresentação no Diário da conservatória.  
- Efectuada a apresentação é anotada na ficha, com referência à apresentação do acto qualificado como provisório ou à anotação do acto recusado, a pendência da interposição de recurso hierárquico ou de impugnação judicial, nos termos do artigo 181.

### **ARTIGO 177**

#### **(Tramitação subsequente)**

1. Impugnada a decisão, o conservador deve proferir, no prazo de 10 dias, despacho a sustentar ou a reparar a mesma, dele notificando o recorrente.

2. A notificação referida no número anterior é acompanhada do envio ou da entrega ao notificando de cópia dos documentos juntos ao processo.

3. Sendo sustentada a decisão, o processo é remetido à entidade competente, no prazo de 5 dias, instruído com cópia do despacho de qualificação do registo e dos documentos necessários à sua apreciação.

- **Antecedentes** – artigos 260º e 248º a 259º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- A impugnação hierárquica ou judicial é sempre objecto de apreciação do conservador, o qual, em face dos argumentos e fundamentos apresentados pelo impugnante, poderá, através de despacho bem fundamentado, reparar a decisão ou mantê-la.

### **ARTIGO 178**

#### **(Decisão do recurso hierárquico)**

1. O recurso hierárquico é decidido no prazo de 90 dias pelo dirigente que superintende a área das conservatórias.

2. A decisão proferida é notificada ao recorrente e comunicada ao conservador que a sustentou.

- **Antecedentes** – artigos 59º e seguintes do CRP de 1967.

## **ARTIGO 179**

### **(Impugnação judicial)**

1. Tendo o recurso hierárquico sido julgado improcedente, o interessado pode ainda impugnar judicialmente a decisão de qualificação do acto de registo.

2. A impugnação é proposta mediante apresentação do requerimento na conservatória, no prazo de 30 dias a contar da data da notificação da decisão que tiver julgado improcedente o recurso hierárquico.

3. O processo é remetido ao tribunal judicial competente no prazo de 5 dias, instruído com o do recurso hierárquico.

4. Recebido em juízo e independentemente de despacho, o processo vai com vista ao Ministério Público, para emissão de parecer.

5. O valor da acção é o do facto cujo registo foi recusado ou feito provisoriamente.

- **Antecedentes** – artigos 260º e 248º a 259º do CRP de 1967.

#### **Anotações:**

- Efectuada a apresentação de impugnação judicial é a mesma anotada na ficha, com referência à apresentação do acto qualificado como provisório ou à anotação do acto recusado, mencionando a pendência da impugnação judicial, nos termos do artigo 181.

## **ARTIGO 180**

### **(Recurso para o Tribunal Superior)**

1. Da sentença proferida pelo competente tribunal judicial da área da conservatória, podem interpor recurso para o Tribunal Superior competente, o impugnante, o conservador e o Ministério Público.

2. O recurso, que tem efeito suspensivo, é interposto no prazo estabelecido na lei processual civil.

3. Para além dos casos em que é sempre admissível recurso, do acórdão do Tribunal Superior cabe, ainda, recurso para instância superior competente nos casos seguintes:

- a) quando esteja em causa uma questão cuja apreciação, pela sua relevância jurídica, seja claramente necessária para uma melhor aplicação do direito;
- b) quando estejam em causa interesses de particular relevância social.

4. A decisão é comunicada pela secretaria do tribunal à conservatória, após o seu trânsito em julgado.

5. A secretaria igualmente comunica à conservatória:

- a) a desistência ou deserção da instância;
- b) o facto de o processo ter estado parado mais de 60 dias por inércia do impugnante.

- **Antecedentes** – artigos 260º e 248º a 259º do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Após o trânsito em julgado da decisão, o Tribunal comunica a mesma à conservatória através de certidão judicial, para, no caso de ser dado provimento ao recurso, ser lavrado o registo recusado ou convertido oficiosamente o registo provisório.

- Se da referida comunicação resultar que a impugnação foi julgada improcedente, deverá o conservador, nos termos do nº 2, do artigo 181, anotar a mesma por referência à apresentação.

- O Tribunal comunica ainda à conservatória a desistência ou deserção da instância e o facto de o processo ter estado parado mais de 60 dias por inércia do impugnante, para efeitos de anotação nos termos do nº 2, do artigo 181.

## **ARTIGO 181**

### **(Efeitos da impugnação)**

1. A interposição de recurso hierárquico ou a impugnação judicial são imediatamente anotadas, a seguir à anotação da recusa ou ao registo provisório.

2. São ainda anotadas, a improcedência ou a desistência da impugnação, bem como, sendo caso disso, a deserção do recurso ou a sua paragem durante mais de 60 dias por inércia do recorrente.

3. Com a interposição do recurso hierárquico ou a dedução da impugnação judicial fica suspenso o prazo de caducidade do registo provisório até lhe serem anotados os factos referidos no número anterior.

4. Proferida decisão final que julgue insubsistente a recusa da prática do acto nos termos requeridos, o conservador lavra o registo recusado, com base na apresentação correspondente, ou converte oficiosamente o registo provisório.

5. Proferida decisão final de que resulte a insubsistência da qualificação impugnada com fundamento na inobservância do disposto no artigo 84 ou na preterição de formalidades essenciais, o conservador anota a procedência da

impugnação e inutiliza a anotação de recusa ou o registo efectuado provisoriamente com menção da pendência da qualificação.

- **Antecedentes** – artigo 257º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Vide anotações ao artigo 180.

- No caso de o pedido de registo ter sido recusado e, em sede de impugnação judicial ter obtido provimento, o registo é lavrado com base na apresentação inicial, conservando, assim, a prioridade que lhe é conferida, nos termos do nº 3 do artigo 9.

- Em relação ao nº 5 permitimo-nos transcrever as seguintes conclusões extraídas no Processo C.P.43/2012 SJC-CT do Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal:

“I – Sempre que em sede de impugnação hierárquica ou judicial seja revogado despacho de qualificação de acto de registo, por preterição de formalidade de processo registral, ou por qualquer outra causa, deve ser anotada na respectiva ficha de registo a procedência da impugnação, com especificação dos seus precisos termos, seguida da inutilização da anotação da recusa do registo petitionado, dando-se ainda contada pendência da qualificação desse mesmo pedido, que é reintroduzido na « lista de trabalho» do respectivo serviço de registos, bem como da requalificação dos registos incompatíveis ou dependentes.

“Observada que seja a formalidade preterida, proceder-se-á a nova qualificação, devendo ser exarado, se for caso disso, novo despacho de qualificação, cujo teor poderá ser coincidente, ou não, com o anteriormente revogado, a notificar ao interessado nos termos e para os efeitos legais – cfr. o disposto nos artigos 71º e 140º e seguintes do Código do Registo Predial ... (artigos 82 e 174)” .

- vide ainda o disposto no nº 8, do artigo 84.

## **ARTIGO 182**

### **(Registos dependentes)**

1. No caso de recusa, julgado procedente o recurso hierárquico ou a impugnação judicial, anota-se a caducidade dos registos provisórios incompatíveis com o acto inicialmente recusado e converter-se-á oficiosamente os registos dependentes, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente.

2. Verificando-se a caducidade do direito de impugnação ou qualquer dos factos previstos no número 2 do artigo anterior, é anotada a caducidade dos registos dependentes e são convertidos os registos incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente.

3. Nos casos previstos no número 5 do artigo anterior, a anotação da pendência de qualificação determina a anotação de pendência de requalificação dos registos dependentes ou incompatíveis.

**- Anotações:**

- Os conceitos de incompatibilidade e de dependência não se encontram definidos em termos legais, sendo apenas objecto de análise doutrinária.

- Assim, segundo José Augusto Mouteira Guerreiro, in *Noções de Direito Registral*, 2ª edição, página 217, em citação de Rocheta Gomes, no Processo 6/90 – R.P.3 do Instituto dos Registos e Notariado de Portugal, “As inscrições são dependentes quando apoiadas em outras já existentes, mesmo que provisórias, diversas das incompatíveis que apenas atentam contra outras já existentes, provisórias ou não, excluindo-se reciprocamente”.

- Também Isabel Pereira Mendes, in *Código do Registo Predial*, Anotado e Comentado, 2ª Edição, a página 138, entende que “São dependentes as inscrições cuja subsistência esteja ligada. No caso contrário são incompatíveis”.

## **ARTIGO 183**

### **(Impugnação da recusa da emissão de certidões)**

1. Assiste ao interessado o direito de interpor recurso hierárquico ou de deduzir impugnação judicial da decisão de recusa de emissão de certidão.

2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, ao recurso hierárquico a que se refere o número anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no número 1 do artigo 175 e nos artigos 176, 177 e 178, todos do presente Código.

3. No recurso hierárquico a que se refere o presente artigo, os prazos estabelecidos nos números 1 e 3 do artigo 177 e no número 1 do artigo 178 são reduzidos a 5, 2 e 30 dias, respectivamente.

4. O prazo para a interposição do recurso, conta-se a partir da comunicação do despacho de recusa.

5. Ao recurso hierárquico previsto nos números anteriores, são aplicáveis as disposições da legislação especial que regula a formação da vontade da administração pública e a defesa dos direitos e interesses dos particulares.

6. A impugnação judicial prevista no número 1 é dirigida ao Tribunal Administrativo competente.

**- Anotações:**

- A emissão de certidão ou a sua recusa, esta por despacho do conservador, são actos meramente administrativos e como tal, sem quaisquer efeitos a nível registral.
- Como actos administrativos que são, é competente para apreciar a impugnação judicial o Tribunal Administrativo, nos termos dos n.ºs 5 e 6.

## **TÍTULO VIII**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **ARTIGO 184**

##### **(Emolumentos)**

1. Pelos actos praticados nos serviços de registo predial são cobrados os emolumentos e taxas constantes da respectiva tabela, salvo nos casos de isenção previstos na lei.
2. As isenções e reduções emolumentares estabelecidas na lei não abrangem a participação emolumentar e os emolumentos pessoais devidos aos conservadores pela sua intervenção nos actos.
3. O pedido de urgência na feitura do registo, implica o pagamento em dobro do emolumento previsto na respectiva tabela emolumentar.
4. A tabela emolumentar de registo predial é aprovada por despacho do Ministro que superintende a área da justiça.
5. As tabelas emolumentares são afixadas nos serviços em local visível e acessível à generalidade dos utentes e no sítio na internet.

**- Antecedentes** – artigo 275º, do CRP de 1967.

**- Anotações:**

- A Tabela Emolumentar do Registo Predial em vigor foi aprovada pelo Diploma Ministerial número 2/2016, de 6/01/2016, que especificadamente contém o tabelamento dos actos.
- Apenas as isenções e reduções emolumentares constantes da lei, ou em Despacho do Ministro que superintende a área da justiça (n.º 3, do artigo 187), podem ser aplicadas.

#### **ARTIGO 185**

##### **(Incidência subjetiva)**

1. Estão sujeitos a tributação emolumentar todas as pessoas singulares e colectivas de direito privado que sejam sujeitos activos de actos de registo.

2. É responsável pelo pagamento o sujeito activo dos factos.

3. Sem prejuízo da responsabilidade imputada ao sujeito activo, quem apresenta o registo ou pede o acto deve proceder à entrega das importâncias devidas.

- **Antecedentes** – artigo 275º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Em face do disposto no nº 1, apenas as pessoas singulares e colectivas de direito privado que sejam sujeitos activos de actos de registo, são sujeitos a tributação emolumentar e, consequentemente dela estão isentos o Estado e todo o sector público.

- Vide artigos 48, nº 1, 49, nº 1, 50, nº2 e nº 6 alínea h) e 51, nº 2.

- Sendo certo que a responsabilidade pelo pagamento emolumentar é do sujeito activo dos factos, que pode não ser o apresentante do acto de registo, é porém certo que, nos termos do nº 3, a satisfação do pagamento deve ser de quem apresenta o registo ou pede o acto.

- Vide artigo 13.

## **ARTIGO 186**

### **(Proporcionalidade)**

A tributação emolumentar constitui a retribuição dos actos praticados e é calculada com base no custo efectivo do serviço prestado, tendo em consideração a natureza dos actos e a sua complexidade.

## **ARTIGO 187**

### **(Isenções e reduções emolumentares)**

1. Podem ser concedidas isenções e reduções emolumentares atendendo à capacidade financeira dos sujeitos activos dos factos sujeitos a registo.

2. No interesse público e nas zonas rurais, podem ser concedidas isenções e reduções emolumentares com carácter temporário.

3. As isenções e reduções emolumentares previstas nos números anteriores são autorizadas por despacho do Ministro que superintende a área da justiça.

- **Antecedentes** – artigo 277º, do CRP de 1967.

- **Anotações:**

- Apenas as isenções e reduções emolumentares constantes da lei, ou em Despacho do Ministro que superintende a área da justiça (nº 3, do artigo 187), podem ser aplicadas.

**ARTIGO 188**  
**(Modelos de contrato)**

1. Compete ao Ministro que superintende a área da justiça a aprovação dos seguintes modelos de contrato:

- a) Modelo A, para a compra e venda;
- b) Modelo B, para a compra e venda com mútuo e hipoteca;
- c) Modelo C, para a compra e venda com mútuo;
- d) Modelo D, para mútuo com hipoteca;
- e) Modelo E, para hipoteca.

2. Não são permitidas quaisquer emendas, rasuras ou entrelinhas no preenchimento dos modelos referidos no número anterior.

3. No preenchimento dos documentos, no espaço reservado à identificação dos outorgantes, são mencionados os elementos referidos na alínea e) e h) do número 1 do artigo 105.º do presente Código.

4. Os espaços destinados ao preenchimento de cada modelo podem ser dimensionados de acordo com o respectivo conteúdo.

5. São obrigatoriamente preenchidos todos os espaços referidos no número anterior, devendo trancar-se os campos não utilizados, quando necessário.

6. Os modelos são assinados presencialmente por todos os intervenientes e autenticados nos termos do Código do Notariado, ficando o original arquivado no respectivo Balcão de Atendimento Único.

**- Anotações:**

- Os modelos de contratos previstos nesta disposição legal foram aprovados por despacho da Sra. Ministra da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 23 de Agosto de 2021, no seguimento das alterações aos artigos 714 e 875 do Código Civil, introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 2/2021, de 9 de Agosto.

**ARTIGO 189**  
**(Interpretação e integração de lacunas)**

1. As disposições tabelares não admitem interpretação extensiva, nem integração analógica.

2. Em caso de dúvida sobre o emolumento devido, cobrar-se-á sempre o menor.

**- Anotações:**

- Vide artigos 9º a 11º do Código Civil sobre a interpretação da lei.

## **ARTIGO 190**

### **(Responsabilidade civil e criminal)**

1. Quem fizer registar um acto falso, para além da responsabilidade criminal em que possa incorrer, responde pelos danos civis a que der causa.

2. Na mesma responsabilidade incorre quem prestar ou confirmar declarações falsas ou inexactas, na conservatória ou fora dela, para que se efectuem os registos e se lavrem os documentos necessários.

- Antecedentes – artigo 278º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 191**

### **(Notificações)**

1. As notificações previstas no presente Código, quando não efectuadas por via electrónica ou por qualquer outro meio previsto na lei, são realizadas por carta registada, podendo também ser realizadas presencialmente, por qualquer funcionário, quando os interessados se encontrem na conservatória.

2. A notificação por via postal presume-se efectuada no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando o não seja.

3. A notificação não deixa de produzir efeito pelo facto de o expediente ser devolvido, desde que a remessa seja feita para a morada indicada pelo notificando nos actos ou documentos apresentados na conservatória.

## **ARTIGO 192**

### **(Contagem de prazos)**

1. O prazo é contínuo, não se incluindo na contagem o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o prazo inicia a correr.

2. O prazo que termine em sábado, domingo, feriado, em dia com tolerância de ponto ou em dia em que a conservatória perante a qual o acto deva ser praticado não esteja aberta ao público ou, não funcione durante o período normal, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

- Anotações:

- Vide artigo 279º do Código Civil.

## **ARTIGO 193**

### **(Relação mensal dos actos pelas entidades competentes)**

1. Até ao último dia útil de cada mês, as entidades competentes para a atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra remetem às respectivas conservatórias a relação dos títulos emitidos no mês anterior.

2. Igualmente, os notários remetem às conservatórias competentes até ao último dia útil de cada mês a relação de todos os documentos lavrados no mês anterior, para a prova de factos sujeitos a registo obrigatório.

3. De igual forma procedem os chefes das secretarias judiciais relativamente aos despachos e sentenças que tenham passado em julgado no mês anterior, para prova de factos sujeitos a registo obrigatório.

4. As relações previstas nos números antecedentes devem conter, além dos elementos necessários, à identificação dos factos a registar, os nomes completos dos interessados e as respectivas residências.

5. No acto do levantamento dos títulos de direito de uso e aproveitamento da terra, da outorga de escrituras, de autenticação de documentos particulares ou de reconhecimento de assinaturas neles apostas ou da notificação dos despachos e sentenças, os interessados são advertidos do dever de requererem, subsidiariamente nos termos do número 4 do artigo 11, o respectivo registo no prazo previsto no artigo 12.

6. Até ao último dia útil de cada mês, as conservatórias comunicam officiosamente à entidade encarregada da gestão e actualização do cadastro matricial a relação de processos de registo de direito de uso e aproveitamento da terra concluídos no mês anterior.

7. As comunicações previstas nos números 1, 2, 3 e 6 são feitas, preferencialmente, por via electrónica.

**- Antecedentes** – artigo 23º, do CRP de 1967.

## **ARTIGO 194**

### **(Incumprimento de prazos)**

Sem prejuízo de outras consequências que a lei retire desse facto, incorre em responsabilidade disciplinar o conservador ou o seu substituto que viole os seus deveres funcionais, nomeadamente não cumpra os prazos legais previstos neste Código.

## **ARTIGO 195**

### **(Direito subsidiário)**

1. Salvo disposição legal em contrário, aos actos, processos e respectivos prazos previstos no presente Código é aplicável, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, o disposto na lei processual civil e na legislação que regula a formação da vontade da administração pública e estabelece normas de defesa dos direitos e interesses dos particulares.

2. Cabe à Lei da Organização Judiciária determinar, em cada momento, o tribunal judicial competente para efeitos do disposto no presente Código.

# LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

## Diploma Ministerial n.º 2/2016 de 6 de Janeiro – Tabelas Emolumentares de Registos e Notariado

As tabelas emolumentares e as taxas de reembolso dos actos praticados nos serviços dos registos e notariado, cuja última actualização foi feita pelo Diploma Ministerial n.º 19/98, de 4 de Março, mostram-se desajustadas em virtude das sucessivas desvalorizações da moeda nacional, o Metical.

Tornando-se necessária a sua revisão, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 5 do artigo 4 do Decreto Presidencial n.º 1/2012, de 26 de Junho, determino:

Artigo 1. São actualizadas as tabelas de emolumentos que se encontram anexas ao presente diploma.

Artigo 2. As taxas de reembolso, englobadas no montante total das importâncias arrecadadas, são de 6%, a deduzir no final de cada mês.

Artigo 3 –

1. Os emolumentos pessoais provenientes da prática de actos fora das repartições ou fora das horas regulamentares, pertencem ao funcionário ou funcionários que efectivamente intervierem no acto.
2. Os emolumentos pessoais provenientes do estudo de documentos, da redacção de requerimentos e minutas são divididos por todos os funcionários da repartição, na proporção dos respectivos vencimentos-base.
3. Em caso algum, os emolumentos pessoais poderão ser superiores à metade do vencimento de cada funcionário por mês.
4. O excedente dos emolumentos pessoais reverte a favor dos serviços sociais dos Registos e Notariado.

Artigo 4. Não são devidos emolumentos pessoais pelos assentos de óbito e de casamento “*In articulo mortis*” quando lavrados aos sábados, domingos ou dias de feriado ou fora das horas regulamentares.

Artigo 5. Pela confirmação das assinaturas dos funcionários dos Registos e Notariado na Direcção Nacional dos Registos e Notariado e Departamentos Provinciais, é devida uma taxa de 50,00Mmt, que reverte a favor dos Serviços Sociais da mesma.

Artigo 6. Este Diploma entra em vigor 15 dias depois da sua publicação no Boletim da República.

Artigo 7. É revogada toda a legislação anterior contrária a este diploma.

Ministério da Justiça, em Maputo, 5 de Janeiro de 2015.

### ***Informação Sobre a Proposta de Revisão da Tabela de Emolumentos***

1. As tabelas emolumentares e as taxas de reembolso dos actos praticados nos Serviços dos Registos e Notariado em vigor, foram aprovadas pelo Diploma Ministerial n.º 19/98, de 4 de Março, mostrando-se actualmente desajustadas em virtude da depreciação do Metical ocorrido no decurso dos catorze anos de vigência do diploma.

1.1. Uma das inovações que traz a proposta, é a introdução de novas taxas em função das novas modalidades de casamento, nomeadamente: o casamento religioso e o tradicional.

1.2. Relativamente a celebração do casamento realizado nas salas das Conservatórias o acto oficial da cerimónia está isento de qualquer pagamento pela utilização das salas, acarretando os nubentes apenas os custos pela organização do processo de casamento.

2. Por outro lado, a dinâmica da vida económica e social determinou a necessidade de se estabelecer procedimentos mais céleres e menos burocráticos na actividade dos serviços de registos e notariado, tendo levado a alteração de alguns dispositivos legais no âmbito da reforma legal que consagram novas taxas emolumentares, nomeadamente:

- A Lei da Família (pela Lei n.º 10/2004, de 25 de Agosto);
- O Código do Registo Civil (pela Lei n.º 12/2004, de 8 de Dezembro);
- O Código Civil (pelo Decreto - Lei n.º 3/2006, de 23 de Agosto);
- O Código do Notariado (pelo Decreto - Lei n.º 4/2006, de 23 de Agosto);
- O Código Comercial (pelo Decreto - Lei n.º 2/2005, de 27 de Dezembro).

3. Paralelamente, iniciou-se o processo de modernização da actividade dos registos e notariado, através da introdução da informatização dos serviços de registo de entidades legais, civil e criminal. Tais mudanças de procedimentos, motivado pela introdução de medidas técnico-organizativas, levaram ao aumento dos custos operacionais.

4. Assim, a proposta do diploma, para além da revisão das taxas emolumentos, consagra novas taxas, designadamente:

- A introdução de taxa para os divórcios ou separação de pessoas e bens por mútuo consentimento e alteração do regime de bens; e
- A isenção de taxas nos actos de registo de óbito.

5. Com vista a adequar a tabela de preços aplicados nos serviços de Registos e Notariado, a proposta procura capitalizar o valor inicialmente cobrado de modo a corrigir a depreciação da moeda provocada pela inflação dos últimos 14 anos.
6. Para o efeito, socorrendo-se das publicações do Banco de Moçambique, foi possível obter os índices de inflação mais altos do período de 1998 a 2010, sendo 22,3% e 17,44%, respectivamente.
7. Dos ensaios efectuados com vista a determinar o valor do dinheiro no tempo com base nas taxas supra indicadas o valor actual, por exemplo do Palácio de Família da Cidade de Maputo, situa-se aproximadamente em 3.000,00MT.
8. Importa referir que para os demais actos, o procedimento para actualização dos valores será o mesmo, tendo em consideração a taxa mínima de inflação dentre as duas supra referidas.
9. Fundamentalmente, estes são os elementos ponderativos que vão constituir a base da proposta de revisão do Diploma Ministerial n.º 19/98, de 4 de Março. Contudo, com vista a definição do valor das taxas a proposta de revisão da tabela será antes da sua aprovação, harmonizada com o Ministério das Finanças.

Maputo, Outubro de 2014.

Publicado no Boletim da República, I Série, número 2, em 6 de Janeiro de 2016

## Tabela de Emolumentos do Registo Civil

### Artigo 1

1. O assento declarado dentro dos cento e vinte dias imediatos é gratuito.
2. Por cada assento de nascimento declarado fora do prazo. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.
3. Se o assento de nascimento a que se referem o número anterior respeitar a indivíduos nas condições previstas no artigo 383.º. \_\_\_\_\_ 5,00 MT.

### Artigo 2

1. Por cada assento de casamento. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.
2. Se os nubentes se encontrarem nas condições previstas nas alíneas a), b) e c) do artigo 383.º. \_\_\_\_\_ 25,00 MT.

### Artigo 3

Pelo registo de casamento urgente. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### Artigo 4

- Por cada auto de convenção antenupcial ou de alteração de regime de bens.  
\_\_\_\_\_ 500,00 MT:
- a) Lavrado oficiosamente. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.
  - b) Lavrado a requerimento dos interessados. \_\_\_\_\_ 150,00 MT.

### Artigo 5

1. O assento de óbito. \_\_\_\_\_ Isento.
2. Se o assento respeitar a indivíduos que tenham deixado bens ou testamento.  
\_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### Artigo 6

Pela autorização para incineração do cadáver. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### Artigo 7

Pelo visto no Alvará de transladação, quando não for obrigatório e se não realize dentro do mesmo cemitério. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### Artigo 8

1. Por cada assento de perfilhação. \_\_\_\_\_ 100,00 MT

2. Sendo perfilhado no mesmo acto mais do que um filho acresce por cada filho a mais. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 9**

1. Pela organização do processo de emancipação. \_\_\_\_\_ 500,00MT.
2. Por cada assento de emancipação. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.
3. Aos emolumentos previstos nos números anteriores acresce por cada nota de substituição de certidões, nos termos do n.º 2 do artigo 260, o emolumento correspondente à certidão dispensada.

### **Artigo 10**

1. Por cada assento de tutela, administração de bens de menores, curatela ou curadoria. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.
2. Se a tutela for instituída em inventário isento de custas. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 11**

1. Por cada registo de transcrição não officioso. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.
  - a) Para os casos previstos nas alíneas a), b), e) e f) do artigo 64. \_\_\_\_\_ 50,00 MT;
  - b) Pela transcrição a que se refere as alíneas c), d) e g), do artigo 64. \_\_\_\_ 500,00 MT;
  - c) Pela transcrição a que se refere o n.º 2 do artigo 64. \_\_\_\_\_ 50,00 MT;
  - d) Pela transcrição a que se refere o artigo 65. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.
2. O emolumento previsto no n.º anterior, será isento se os interessados se encontrarem nas condições referidas no artigo 383º.

### **Artigo 12**

Por cada assento requerido nos termos do artigo 117 ou do artigo 162. \_\_ 150,00 MT.

### **Artigo 13**

Pela menção de cada procuração nos assentos de casamento:

- a) Sendo para representação de nubente que resida na área onde foi celebrado o casamento. \_\_\_\_\_ 150,00MT
- b) Sendo para representação de nubente que resida em área diversa. \_\_\_\_ 100,00 MT.

### **Artigo 14**

Por cada assinatura em quaisquer assentos além das legalmente indispensáveis.  
\_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 15**

1. Por cada averbamento:

a) De decisão judicial que seja proferida em processo não especialmente tributado nesta Tabela. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.

b) De adopção ou de emancipação outorgada pelo conselho da família. \_\_ 150,00 MT.

c) De perfilhação feita em escritura, testamento ou em termo judicial. \_\_\_\_ 100,00 MT.

d) De alteração de regime de bens. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.

e) Por cada cancelamento. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

2. Por qualquer outro averbamento que seja consequência de acto não especialmente tributado nesta tabela. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

### **Artigo 16**

1. Pela organização do processo de casamento:

a) Civil. \_\_\_\_\_ 300,00 MT.

b) Religioso. \_\_\_\_\_ 300,00 MT.

c) Tradicional. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

2. Se os nubentes se encontrarem nas condições referidas no n.º 2 do artigo 2 desta tabela. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

3. Ao emolumento do n.º 2 acresce:

a) Por cada nota de substituição de certidão lançada no processo, nos termos do artigo 167. \_\_\_\_\_ 40,00 MT.

b) Pela nova organização do processo nos termos do artigo 17. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.

c) Por cada auto de consentimento para casamento de menores ou de oposição ao seu casamento, quando lavrado pelos funcionários do Registo Civil. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

4. Os emolumentos previstos no número anterior não são devidos nos processos respeitantes a nubentes que se encontrarem nas condições referidas no n.º 2.

### **Artigo 17**

1. Pela declaração de impedimento para casamento. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.

2. Emolumento do número anterior será pago a final pela parte que decair.

### **Artigo 18**

Pela concessão de dispensa do prazo antenupcial. \_\_\_\_\_ 750,00 MT.

### **Artigo 19**

1. Pelo certificado previsto no n.º 1 do artigo 177 do C.R.C. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.
2. Pelo certificado previsto no n.º 2 do artigo 177 do C.R.C. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 20**

1. Pela organização do processo para obtenção do certificado de notoriedade:
  - a) Nacionais. \_\_\_\_\_ 500,00 MT;
  - b) Estrangeiros. \_\_\_\_\_ 1.500,00 MT.
2. O emolumento previsto no número anterior será isento se os nubentes se encontrarem nas condições referidas no n.º 2 do artigo 2 desta tabela.

### **Artigo 21**

1. Pela organização do processo de verificação de capacidade matrimonial e passagem do respectivo certificado:
  - a) Nacionais. \_\_\_\_\_ 500,00 MT;
  - b) Estrangeiros. \_\_\_\_\_ 1.500,00 MT.

### **Artigo 22**

1. Pelo processo de dispensa de impedimento matrimonial. \_\_\_\_\_ 1.200,00 MT.
2. Se os nubentes se encontrarem nas condições referidas no n.º 2 do artigo 2 desta tabela. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 23**

Pelo processo de alteração de nome. \_\_\_\_\_ 1.250,00 MT.

### **Artigo 24**

Pela organização do processo a que se refere o artigo 332. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.

### **Artigo 25**

1. Pelos processos a que se refere os artigos 306 e 314 quando instaurados a requerimento dos interessados. \_\_\_\_\_ 600,00 MT.

2. O emolumento previsto no número anterior será reduzido para metade se os interessados se encontrarem nas condições referidas no artigo 383.º.

### **Artigo 26**

1. Por cada certidão:

- a) De narrativa completa. \_\_\_\_\_ 50,00 MT;
- b) De cópia integral de qualquer registo ou de documento. \_\_\_\_\_ 75,00 MT;
- c) Pela legalização de certidões provenientes de outras Conservatórias, será cobrado o valor correspondente a certidão requerida.

2. Para cada fotocópia extraída dos livros do Registo Civil ou de qualquer documento será devido:

- a) Quando solicitado pelas partes, o emolumento da alínea b) do n.º 1;
- b) Quando expedida por exclusiva iniciativa dos serviços será devido o emolumento correspondente a certidão requerida.

### **Artigo 27**

Pela passagem de duplicados de cédulas pessoais. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

Pela passagem de duplicados de boletins referidos no n.º 5 do artigo 287. \_\_30,00 MT.

### **Artigo 28**

Pela urgência, requerida pelo interessado na passagem de qualquer certidão ou documentos referidos nos artigos anteriores, cobrar-se-á o emolumento respectivo, acrescido de 50%.

### **Artigo 29**

Pela requisição de qualquer certidão por intermédio da repartição do registo civil diversa da competente para sua passagem e dos respectivos postos. \_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 30**

1. Pelo acto de casamento celebrado dentro das horas regulamentares, mas fora da Conservatória ou Posto do Registo Civil, a pedido das partes, acresce aos respectivos emolumentos. \_\_\_\_\_ 600,00 MT.
2. Por qualquer outro acto, praticado fora da Conservatória ou Posto do Registo Civil, nas condições do número anterior além do emolumento respectivo. \_\_\_\_\_ 600,00 MT.
3. Os emolumentos dos números precedentes não são devidos nos actos praticados em estabelecimentos prisionais ou hospitalares.
4. Aos emolumentos respectivos acrescem as despesas de transporte.

### **Artigo 31**

1. Por qualquer acto praticado fora das horas regulamentares, a pedido das partes, aos emolumentos que competirem acrescem. \_\_\_\_\_ 750,00 MT.
2. Ao emolumento do número anterior é aplicável o disposto no n.º 4 do artigo precedente.
3. O emolumento do n.º 1 é elevado para o dobro sempre que os actos forem praticados antes das 6 horas ou depois das 20 horas, bem como em dia que a Conservatória ou Posto do Registo Civil estejam encerradas.

### **Artigo 32**

Por cada auto de redução a escrito do requerimento verbal para a prática de qualquer acto de registo ou para fins de instrução dos processos regulados no Código do Registo Civil. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 33**

Nos processos de casamento e correspondentes assentos, quando as situações económicas dos nubentes sejam diferentes, aplicar-se-á a taxa correspondente ao que estiver em melhores condições económicas ou isenção. Quando haja contradição entre o conteúdo de documentos apresentados para a prova das condições económicas do mesmo nubente, atender-se-á apenas ao documento que o indicar em melhor condição.

### **Artigo 34**

1. Os emolumentos e demais encargos devidos, por actos de registo, lavrados officiosamente, como consequência legal de decisões judiciais, serão cobrados, em regra de custas, pelo escrivão do processo respectivo e remetidos, nos termos

aplicáveis do Código das Custas Judiciais, ao Conservador do Registo Civil competente.

2. Se as importâncias mencionadas neste artigo não acompanharem as certidões das decisões judiciais, serão remetidas oportunamente, com as referências precisas para sua estruturação.

### **Artigo 35**

1. Não serão devidos emolumentos, selo e taxa de reembolso nos registos de nascimento de abandonados, de óbitos de elementos das forças armadas falecidos em serviço e desconhecidos colectivos, nem no caso do artigo 249.

2. A isenção é extensiva aos documentos que lhes devam servir de base.

3. Nas repartições intermediárias poderão ainda ser cobradas as despesas de transferência dos emolumentos correspondentes aos actos a realizar.

### **Artigo 36**

(Processos de divorcio não litigioso)

1. Pela organização do processo a que se refere o artigo 349. \_\_\_\_\_ 3.500,00 MT.

2. Pelos divórcios praticados fora da repartição e dentro das horas normais de expediente aos emolumentos previstos acresce. \_\_\_\_\_ 750,00 MT.

3. Os emolumentos referidos no número anterior serão elevados ao dobro se o acto for praticado fora das horas normais de expediente.

4. Aos emolumentos do número anterior acrescentam as despesas do transporte.

### **Artigo 37**

Por cada casamento realizado nos Palácios de Família ou equivalente nas restantes.

\_\_\_\_\_ 3.000,00 MT.

### **Artigo 38**

Pelo estudo e organização do processo Pré-Registral. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

### **Artigo 39**

1. Têm natureza de emolumentos pessoais os emolumentos previstos nos artigos 31 e 38 da presente tabela.

2. Os emolumentos referidos nos n.ºs 38 n 2 da presente tabela reverterão:

a) A totalidade para o oficiante se o acto for lavrado e presidido por ele;

**b)** 75% para o oficiante e 25% para o funcionário auxiliar se o acto for presidido por aquele e lavrado por este.

#### **Artigo 40**

1. A taxa de reembolso das despesas com aquisição de livros de registos, impressos, encadernação e demais material de expediente dos serviços será de 6% a deduzir do montante total das importâncias arrecadadas no final de cada mês.
2. O total das taxas de reembolso será arredondado, por excesso, em meticais.

#### **Artigo 41**

Os artigos citados sem indicação do respectivo Diploma, pertencem ao Código de Registo Civil.

#### **Artigo 42**

Os actos que não estiverem expressamente compreendidos nesta tabela serão praticados gratuitamente, não se admitindo a seu respeito qualquer interpretação extensiva, ainda que haja identidade ou maioria da razão.

# Tabela de Emolumentos do Registo de Entidades

## Legais

### Artigo 1

Por cada nota de apresentação no “Diário”, \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

### Artigo 2

Por cada matrícula:

a) De comerciante em nome individual. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

b) De sociedades ou navios. \_\_\_\_\_ 200,00 MT.

### Artigo 3

1. Por cada inscrição. \_\_\_\_\_ 300,00 MT.

2. Sendo a inscrição de valor determinado e superior a 5.000,00MT acresce sobre o total do valor:

a) Até 5.000.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 4 por mil;

b) Acima de 5.000.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 0,3 por mil.

3. Se a inscrição for de contrato de valor indeterminado ou de balanço, será cobrado o emolumento de \_\_\_\_\_ 1.500,00 MT.

### Artigo 4

Pela transcrição, fundada na mudança voluntária da sede da sociedade ou da capitania do navio:

a) De cada matrícula e seus averbamentos. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.

b) De cada inscrição e seus averbamentos. \_\_\_\_\_ 300,00 MT.

### Artigo 5

1. Por cada averbamento de cancelamento de matrícula. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

2. Por cada averbamento de cancelamento de inscrição e pelos de penhora, arresto, penhor ou arrolamento de créditos hipotecários, bem como de cessão ou transmissão de direitos, constantes da inscrição serão devidos os emolumentos do artigo 3 reduzidos a metade.

3. Nos cancelamentos parciais referentes a parte do valor da inscrição ou, simultaneamente, a parte desse valor de bens o emolumento variável será calculado considerando-se como valor de inscrição o valor cancelado.

4. O emolumento correspondente ao averbamento de cancelamento de matrículas transferidas nas condições previstas no artigo anterior, a realizar officiosamente na Conservatória onde essas matrículas forem inicialmente abertas, será cobrado na Conservatória da transcrição, conjuntamente com os emolumentos devidos por esta e enviado a Conservatória do cancelamento.

#### **Artigo 6**

Por cada averbamento, excluídos os referidos no artigo anterior. \_\_\_\_\_ 150,00 MT.

#### **Artigo 7**

Por cada nota do registo. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

#### **Artigo 8**

1. Pelo acto de rectificação, não sendo esta proveniente de erro ou iniciativa do Conservador, além do respectivo averbamento e rasa. \_\_\_\_\_ 150,00 MT.
2. Se houver a exposição de que trata o n.º 3 do artigo 232 do Código do Registo Predial, mais \_\_\_\_\_ 150,00 MT.

#### **Artigo 9**

1. Para efeitos desta tabela, o valor do facto registado será em regra, o que conste dos respectivos títulos ou o que lhe for atribuído pelas partes, na falta daquele ou se lhe for superior.
2. Se no título forem mencionados diversos valores atender-se-á ao mais elevado ou a soma desses valores, quando acresçam sobre si, em relação ao facto registado.

#### **Artigo 10**

1. Se a inscrição tiver por objecto a constituição duma sociedade ou o reforço, incorporação ou reintegração de capital, o valor do facto inscrito será respectivamente o do capital ou do aumento ou reintegração.
2. Os registos de alteração do pacto social, prorrogação, transformação e fusão de sociedade, quando desacompanhados de aumento de capital, bem como os de redução de capital, falência, moratória, concordata ou acordo de credores são considerados de valor indeterminado.
3. Nas inscrições de dissolução, liquidação e partilha, o valor é o do capital social ou da diferença entre o activo e passivo, se for superior àquele.

4. Operando-se a liquidação e partilha posteriormente a dissolução e reconhecendo-se que o emolumento cobrado por esta foi inferior ao fixado no n.º 3 deste artigo, cobrar-se-á a diferença conjuntamente com o emolumento do averbamento da liquidação e partilha.

5. O valor do usufruto é igual a metade do valor da propriedade perfeita; no caso de valor declarado ser superior, a ele se atendera para efeitos emolumentares.

### **Artigo 12**

1. Na hipoteca ou no penhor relativos a crédito que vença juros, só os de um ano serão considerados para a determinação do valor do facto registado.

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

3. O valor de qualquer averbamento sobre créditos hipotecários ou pignoratícios nunca será superior ao valor do respectivo crédito.

### **Artigo 13**

Os emolumentos devidos pelos registos em que seja determinado o valor, mas representado em moeda estrangeira são calculados pelo câmbio da véspera do dia da apresentação.

### **Artigo 14**

Por cada certificado de registo. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

### **Artigo 15**

1. Por cada certidão de reserva de nome. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

2. Por cada certidão. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

3. Por cada certidão de cópia integral. \_\_\_\_\_ 200,00 MT.

4. Se a certidão ocupar mais de uma página, por cada página ou fracção a mais acrescem \_\_\_\_\_ 25,00 MT.

### **Artigo 16**

1. Pelo impresso para realização de qualquer acto. \_\_\_\_\_ 100,00 MT:
- a) Acresce, por cada acto de registo além do primeiro. \_\_\_\_\_ 50,00 MT;
  - b) Quando o requerimento se destinar a outras repartições. \_\_\_\_\_ 100,00 MT;
  - c) Pelo estudo e organização do processo pré-registral. \_\_\_\_\_ 200,00 MT;
  - d) Se o estudo previsto na alínea anterior exceder a simples apreciação da viabilidade do pedido, em face dos documentos apresentados e dos registos anteriores, acresce o seguinte emolumento:
    - e) Por requerimento até dois actos de registo. \_\_\_\_\_ 450,00 MT;
    - f) Por requerimento de três ou mais actos de registo. \_\_\_\_\_ 700,00 MT.
2. Os emolumentos do n.º 2 deste artigo têm natureza de emolumentos pessoais.

### **Artigo 17**

Pela legalização dos livros previstos no artigo 44 do Código Comercial, por cada folha.  
\_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 18**

Por cada reconhecimento nos contratos sociais. \_\_\_\_\_ 20,00 MT.

### **Artigo 19**

Recaindo o registo sobre navios situados na área de mais de uma Conservatória e não se designando a parte do valor do acto, que corresponde a cada navio será o valor total dividido igualmente por eles de modo que cada Conservatória liquide o emolumento do n.º 2 do artigo 3 na proporção do número de navios que lhe pertencer.

## Tabela de Emolumentos do Registo das Associações e Fundações

### Artigo 1

Por cada nota de apresentação no Diário. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### Artigo 2

1. Por cada registo da associação. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.
2. Por cada registo da fundação. \_\_\_\_\_ 10.000,00 MT.
3. Pelo registo requerido fora do prazo legal acresce a taxa de (50%) ao emolumento respectivo.

### Artigo 3

1. Pelo registo fundado na mudança voluntária da sede da associação. \_ 250,00 MT;
2. Pelo registo fundado na mudança voluntária da sede da fundação. \_ 10.000,00 MT.

### Artigo 4

Por cada averbamento. \_\_\_\_\_ 20,00 MT.

### Artigo 5

Por cada certidão. \_\_\_\_\_ 30,00 MT.

### Artigo 6

Por cada informação dada por escrito. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

# Tabela Emolumentar do Registo da Propriedade Automóvel

## Artigo 1

Por cada nota de apresentação no diário. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

## Artigo 2

1. Por cada inscrição de propriedade, usufruto ou reserva de propriedade ou suas transmissões:

a) De automóvel pesado. \_\_\_\_\_ 3.000,00 MT;

b) De automóvel ligeiro. \_\_\_\_\_ 2.000,00 MT;

c) De motociclos. \_\_\_\_\_ 1.000,00 MT.

2. O emolumento devido pelas inscrições a que se refere o número anterior será contado pelo dobro, quando o registo for requerido fora do prazo.

## Artigo 3

1. Por cada inscrição das não previstas no artigo anterior. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.

2. Sendo a inscrição de valor determinado, acrescem sobre o total:

a) Até 5000.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 4 por mil;

b) Acima de 5000.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 3 por mil.

## Artigo 4

1. Por cada averbamento de cancelamento, pelos de penhor, penhora ou arresto de créditos inscritos, e pelos de cessão ou transmissão de direitos inscritos serão devidos os emolumentos artigo 3 reduzido a metade.

2. Nos cancelamentos parciais, referentes à parte do valor da inscrição, o emolumento variável será calculado tomando-se por base o valor cancelado.

3. Se o cancelamento parcial respeitar apenas alguns dos veículos sobre que incide a inscrição e não afectar o valor desta, não se a devido emolumento variável, mas o emolumento fixo por inteiro.

## Artigo 5

Por qualquer averbamento, excluídos os referidos no artigo anterior, e por cada anotação de alteração dos elementos de identificação de proprietário inscrito ou de mudança de residência habitual ou sede. \_\_\_\_\_ 450,00 MT.

#### **Artigo 6**

1. Por cada certificado, certidão ou fotocópia. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.
2. Se o certificado, certidão ou fotocópia ocupar mais de uma página, por cada página ou fracção a mais acrescem. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

#### **Artigo 7**

Por cada nota de registo. \_\_\_\_\_ 200,00 MT.

#### **Artigo 8**

1. Pela emissão de título de registo de propriedade será apenas cobrado o custo do impresso. \_\_\_\_\_ 150,00 MT.
2. Pela emissão de novo título em substituição de exemplar deteriorado, destruído ou extraviado, ao custo do imposto acresce o emolumento de \_\_\_\_\_ 600,00 MT.

#### **Artigo 9**

Por cada informação por escrito:

- a) Em relação a um só veículo. \_\_\_\_\_ 200,00 MT;
- b) De cada veículo a mais. \_\_\_\_\_ 150,00 MT;
- c) Não sendo relativa a veículos. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

#### **Artigo 10**

1. Por cada cálculo de emolumento a que se refere o n.º 2 do artigo 3, na determinação do valor de hipoteca relativa a Crédito que vença juros serão considerados os juros de três anos.
2. As despesas de cobrança ou outros encargos acessórios, diversos do previsto no número anterior, não serão considerados para fins de determinação do valor do direito inscrito.

#### **Artigo 11**

1. Recaindo o Registo sobre veículos que não pertençam à mesma conservatória, e não se designando a quota-parte do valor do acto correspondente a cada veículo, será o valor total dividido igualmente por todos eles, de modo que cada Conservatória

liquide o emolumento do n.º 2 do artigo 3 na proporção do número dos veículos que lhe pertencer.

2. Se o registo foi lavrado por averbamento, a divisão prevista no número anterior só terá lugar se for junto documento comprovativo de o facto que deu lugar à inscrição a que o averbamento se reporta ter sido registado sobre todos os veículos.

### **Artigo 12**

O emolumento devido pelo registo em que o valor seja representado em moeda estrangeira será calculado pelo câmbio da véspera do dia da apresentação.

### **Artigo 13**

O imposto de selo devido por certificados, certidões, fotocópias ou notas de registos, será pago em separado, pelas partes.

### **Artigo 14**

1. Para reembolso das despesas de expediente relativas a serviços requisitados, por correspondência, o conservador pode cobrar a taxa, não registável de \_\_\_ 100,00 MT.

2. O disposto no número anterior é aplicável quer na Conservatória intermediária, quer na Conservatória competente para a realização do serviço.

### **Artigo 15**

O total da conta dos emolumentos será sempre arredondado por excesso, em meticais.

### **Artigo 16**

1. A presente tabela não admite qualquer interpretação extensiva, ainda que haja identidade ou maioria de razão.

2. No caso de dúvida se é devido um ou outro emolumento, cobrar-se-á sempre o menor.

## Tabela Emolumentar do Registo Predial

### Artigo 1

Por cada apresentação no Diário. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.

### Artigo 2

Por cada descrição. \_\_\_\_\_ 1.000,00 MT.

### Artigo 3

1. Por cada inscrição. \_\_\_\_\_ 1.500,00 MT.

2. Sendo a inscrição de valor determinado e superior a 5.000.000,00 MT. acresce sobre o total do valor:

a) Até 5.000.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 4 por mil;

b) Acima de 5.000.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 0,3 por mil.

3. O emolumento previsto no n.º 2 não é devido pelas inscrições de transmissão intermédia desde o último proprietário inscrito até àquele que se apresente a requerer o registo em seu nome.

4. O emolumento previsto no n.º 1 é elevado para o dobro em caso de inscrição de alteração de título constitutivo de propriedade horizontal de valor indeterminado.

### Artigo 4

1. Por cada averbamento às descrições de algum facto que altere e aumente o valor anteriormente registado serão devidos os emolumentos previstos no artigo anterior reduzidos a metade.

2. O emolumento variável será, porém, calculado sobre a diferença entre o antigo e novo valor.

3. Para o efeito do cálculo previsto no número anterior considera-se inexistente o valor de qualquer edifício demolido.

### Artigo 5

1. Por cada averbamento de cancelamento, pelos de penhora, arresto, penhor, arrolamento ou afectação de créditos hipotecários ou garantidos por consignação de rendimentos e pelos de sessão ou transmissão de direitos inscritos serão devidos os emolumentos do artigo 3 reduzidos a metade.

2. Nos cancelamentos parciais referentes a parte do valor da inscrição ou, simultaneamente, a parte desse valor de bens o emolumento variável será calculado considerando-se como valor de inscrição o valor cancelado.

3. Se o cancelamento parcial respeitar apenas a bens, não será devido o emolumento variável, mas o emolumento do n.º 1 do artigo 3 será contado por inteiro.

#### **Artigo 6**

Por cada averbamento de simples menção ou actualização de artigos matriciais.  
\_\_\_\_\_ 500,00 MT.

#### **Artigo 7**

1. Por qualquer averbamento, excluídos os referidos nos artigos anteriores.  
\_\_\_\_\_ 600,00 MT.

2. Se o averbamento for de conversão de uma inscrição provisória verificando-se que o valor do facto averbado é superior àquele que serviu de base para a determinação do emolumento cobrado pela inscrição acrescerá ao emolumento do n.º 1 deste artigo o previsto no n.º 2 do artigo 3, calculado sobre a diferença entre os dois valores.

#### **Artigo 8**

1. Pela desistência ou recusa do facto de registo requerido e bem assim pelo levantamento dos títulos depois de efectuada a apresentação, sem prejuízo do emolumento devido por esta. \_\_\_\_\_ 750,00 MT.

2. No caso de simples pedido de certidão cobrar-se-á apenas a apresentação elevado ao dobro.

#### **Artigo 9**

1. Pela busca de cada prédio. \_\_\_\_\_ 200,00 MT.

2. Quando simultaneamente forem requeridos pelo mesmo requerente vários actos de registo referentes ao mesmo prédio busca só será contada em relação ao primeiro acto.

3. O emolumento de busca não será devido quando o requerente indique o número da descrição.

#### **Artigo 10**

Por cada certificado. \_\_\_\_\_ 750,00 MT.

### **Artigo 11**

1. Por cada certidão ou fotocópia para fins de alienação. \_\_\_\_\_ 350,00 MT.
2. Por cada certidão ou fotocópia para quaisquer outros fins. \_ 450,00 MT.
3. Se a certidão ou fotocópia ocupar mais de uma página, por cada página ou fracção a mais. \_\_\_\_\_ 125,00 MT.

### **Artigo 12**

Por cada nota de registo. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

### **Artigo 13**

Pela redacção antecipada de cada minuta avulsa para fins de passagem de certidão comprovativa de que o registo requerido está em condições de ser realizado.  
\_\_\_\_\_ 100,00 MT.

### **Artigo 14**

Por cada informação dada por escrito:

- a) Em relação a um prédio. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.
- b) Por cada prédio a mais. \_\_\_\_\_ 150,00 MT.
- c) Não sendo relativa a prédios. \_\_\_\_\_ 125,00 MT.

### **Artigo 15**

Por cada endosso em título de propriedade. \_\_\_\_\_ 750,00 MT.

### **Artigo 16**

Pela verificação de títulos de propriedade, além dos emolumentos fixados nesta tabela para a respectiva apresentação, averbamentos e notas de registo a que houver lugar. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.

### **Artigo 17**

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

2. O ónus de redução eventual das doações, quando sujeitas a colação, será considerado como facto de valor indeterminado.
3. Na hipoteca relativa a crédito que vença juros serão considerados para a determinação do valor do direito hipotecário os juros de três anos.
4. O valor da penhora, arresto ou arrolamento será o da importância líquida que se destina a assegurar ou o dos bens a acautelar.
5. O valor do usufruto é o declarado ou o de dez vezes o rendimento colectável do prédio, se o tiver e for superior ao declarado; o valor da propriedade onerada com o usufruto é da propriedade plena.
6. Na alteração de propriedade horizontal, quando dela resulte aumento do valor do prédio, o valor a considerar será a diferença entre o antigo e o novo; em qualquer outro caso a inscrição da alteração será considerada de valor indeterminado.

#### **Artigo 18**

1. Recaindo o registo sobre prédios situados na área de mais de uma Conservatória e não se designando a parte do valor do acto, que corresponde a cada prédio será o valor total dividido igualmente por eles de modo que cada Conservatória liquide o emolumento do n.º 2 do artigo 3 na proporção de número de prédios que lhe pertencer.
2. Se o registo for lavrado por averbamento, a divisão prevista no número anterior só terá lugar se for junto o documento comprovativo de o facto que deu lugar a inscrição a que o averbamento se reporta ter sido registado sobre todos os prédios.

#### **Artigo 19**

Os emolumentos devidos pelo registo em que o valor seja determinado, mas representado em moeda estrangeira, serão calculados pelo câmbio da véspera do dia da apresentação.

#### **Artigo 20**

As despesas de correio e do imposto do selo serão pagas separadamente pelos requerentes.

#### **Artigo 21**

Os totais dos emolumentos e das importâncias referidas no artigo anterior serão arredondados, por excesso, em meticais.

## **Artigo 22**

1. A presente tabela não admite qualquer interpretação extensiva, ainda que haja identidade ou maioria de razão.
2. No caso de dúvida sobre se é devido um ou outro emolumento, cobrar-se-á sempre o menor.

## **Artigo 23**

1. Pelo requerimento para realização de qualquer acto de registo 500,00 MT.:
  - a) Acresce, por cada acto de registo além do primeiro. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.
  - b) Quando o requerimento se destinar a outras repartições. \_\_\_\_750,00 MT.
2. Pelo estudo e organização do processo pré-registral. \_\_\_\_\_ 1.000,00 MT:
  - a) Se o estudo previsto na alínea anterior exceder a simples apreciação da viabilidade do pedido, em face dos documentos apresentados e dos registos anteriores, acresce o seguinte emolumento:
    - i. Por requerimento até dois actos de registo. \_\_\_\_\_ 1.500,00 MT.
    - ii. Por requerimento de três ou mais actos de registo. \_\_\_\_\_ 2.000,00 MT.
3. Os emolumentos deste artigo têm a natureza de emolumentos pessoais.

# Tabela de Emolumentos dos Actos Notariais

## CAPÍTULO I

### Valores dos actos

#### Artigo 1

1. O valor dos actos notariais é, em geral, o dos bens que constituem o seu objecto.
2. Em especial o valor dos actos será:
  - a) Nas permutas, a soma do valor dos bens permutados;
  - b) Na dação em cumprimento, o das dívidas pagas ou o dos bens dados em cumprimento, se for superior àquele;
  - c) Nos de garantia, o do capital garantido;
  - d) Nos que estipulem prestações periódicas ou pensões, o da importância total deles, ou o das prestações ou pensões de 20 anos, se o respectivo número for indeterminado ou superior àquele limite;
  - e) Nos de constituição de sociedade, de modificação do respectivo pacto social ou de dissolução, com ou sem nomeação de liquidatários, o do capital, ainda que não totalmente realizado;
  - f) Nos de aumento de capital, com ou sem a alteração de cláusulas do pacto que lhe respeitem, o do aumento;
  - g) Nos de aumento de capital, com alteração parcial de cláusulas do pacto diversas da directamente determinada pelo aumento, o valor deste ou da modificação referida ao capital com que a sociedade ficar, conforme o que produzir maior emolumento;
  - h) Nos de aumento de capital, com transformação ou com substituição total do pacto social, o do capital com que a sociedade ficar;
  - i) Nos de redução de capital, com ou sem alteração de outras cláusulas do pacto, o da importância a que o capital ficar reduzido;
  - j) Nos de acordo de credores, o do capital da nova sociedade;
  - l) Nos de associação em participação com entradas, o valor destas;
  - m) Nos de alteração do título constitutivo de propriedade horizontal que envolva criação ou alteração da composição das fracções autónomas, o das correspondentes fracções;
  - n) Nos de simples rectificação que envolva aumento de valor do acto rectificado, o da diferença entre o valor primitivo e o novo;

**o)** Na liquidação ou partilha de bens sociais, ainda que feita simultaneamente com dissolução o dos bens do activo liquidado ou partilhado, ou o do capital, se for superior.

## **Artigo 2**

São considerados de valor indeterminado, os seguintes actos: exemplificava e não taxativa:

- a)** De constituição ou alteração de associações, cooperativas e fundações;
- b)** De revogação, adiamento ou alteração de cláusulas que não sejam do pacto social, quando não envolvam aumento do valor do acto inicial;
- c)** De aceitação e ratificação;
- d)** De certificação que não envolva aumento do valor do acto rectificado;
- e)** De habilitação;
- f)** De repúdio de herança ou de legado;
- g)** De renúncia ou de confissão, desistência ou transacção, quando o seu valor económico não resulte do respectivo conteúdo;
- h)** De alteração de titulo constitutivo de propriedade horizontal que apenas diga respeito ao destino das fracções ou á fracção do seu valor relativo.

## **Artigo 3**

O valor dos bens será para cada verba, o que as partes lhes atribuem ou, se for superior, o que lhes corresponder em resultado da aplicação das regras seguintes:

- a)** Quanto a bens imóveis, o seu valor fiscal, independentemente de ser ou não devidos direitos à Fazenda Nacional;
- b)** Quanto a acções, certificados de dívida pública e outro título de crédito, o da cotação oficial, referidas, no caso de se tratar de partilha, à data da abertura da sucessão, nos outros casos, na falta de cotação, cobrar-se-á o dobro do seu valor nominal;
- c)** Quanto a objectos de ouro, para moedas estrangeiras, pedras preciosas e semelhantes, o que lhes for atribuído, com referência às datas previstas na alínea anterior, pelo avaliador oficial;
- d)** Quanto a estabelecimentos comerciais ou industriais, o quántuplo do rendimento colectável correspondente ao prédio, ou parte dele, que o estabelecimento ocupar, ou o valor da renda de cinco anos, se for superior;

- e) Quanto a partes ou quotas em sociedades que não sejam por acções, o valor nominal, ou, se for superior, aquele sobre que já tiver sido liquidado o imposto relativo à transmissão;
- f) Quanto à cessão de créditos, o valor nominal do crédito cedido;
- g) Quanto à prestação em géneros, o último preço oficial, ou, na falta deste, o preço médio dos últimos três anos;
- h) Quanto a bens ou actos cujo valor seja fixado em moeda estrangeira, o que lhe corresponder em moeda moçambicana, segundo o último câmbio oficial publicado.

## **CAPÍTULO II**

### **SECÇÃO I**

#### **Actos lavrados em livros de notas ou em instrumentos avulsos.**

##### **Artigo 4**

1. Por cada testamento público ou instrumento de aprovação de testamento cerrado.  
\_\_\_\_\_ 200.00 MT.
2. Ao emolumento previsto no número anterior acrescem por cada lauda ou fracção.  
\_\_\_\_\_ 20,00 MT.
3. As laudas que apenas contenham assinaturas e as menções legais posteriores a elas não são consideradas para o efeito do disposto no número anterior.

##### **Artigo 5**

1. Por cada escritura com um só acto:
  - a) De constituição de sociedades, cooperativas, associações e fundações ou de convenção antenupcial. \_\_\_\_\_ 250.00 MT.
  - b) De habilitação ou justificação. \_\_\_\_\_ 150.00 MT.
  - c) De qualquer outra espécie. \_\_\_\_\_ 150.00 MT.
2. Ao emolumento previsto no número anterior, acrescem por cada lauda ou fracção.  
\_\_\_\_\_ 50,00 MT.
3. É aplicável às laudas de escritura o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

##### **Artigo 6**

Se o acto que constitui objecto de escritura for de valor determinado, aos emolumentos previstos no artigo anterior acrescem sobre o total do valor:

- a) Até 5.000.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 4 por mil;
- b) Acima de 5.000.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 0,3 por mil.

### **Artigo 7**

Por cada instrumento de abertura de testamento cerrado. \_\_\_\_\_ 150,00 MT.

### **Artigo 8**

1. Por cada instrumento de procuração:

a) Com poderes de gerência comercial. \_\_\_\_\_ 800,00 MT.

b) Com poderes gerais de gerência dos negócios de estabelecimento, sucursais, filiais ou agências de sociedades anónimas ou em comandita por acções, quando por elas passadas aos gerentes ou agentes. \_\_\_\_\_ 900,00 MT.

c) Com poderes para alienação gratuita ou onerosa, administração de bens imóveis e moveis sujeitos a registo. \_\_\_\_\_ 800,00 MT.

d) Com simples poderes forenses. \_\_\_\_\_ 300,00 MT.

e) Com quaisquer outros poderes. \_\_\_\_\_ 200,00 MT.

2. Pelos instrumentos de substabelecimento é devida metade do emolumento correspondente à procuração com idênticos poderes, mas nunca inferior a 200,00 MT.

3. Se aos poderes conferidos ou substabelecidos corresponder emolumento diferente, será devido o emolumento mais elevado.

### **Artigo 9**

Para cada instrumento de protesto de título de créditos:

a) De valor até 100,00 MT. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

b) De valor superior a 100,00 MT. e não superior a 1.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

c) De valor superior a 1.000,00 MT. \_\_\_\_\_ 150,00 MT.

### **Artigo 10**

1. Por cada instrumento de acta de reunião de algum organismo social e assistência a ela:

a) Durante a reunião até uma hora. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.

b) Por cada hora ou fracção. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.

2. O tempo de permanência no local de reunião é contado a partir da hora para que foi pedida a presença do notário.

### **Artigo 11**

1. Por qualquer outro instrumento avulso com um só acto diverso dos previstos nos artigos anteriores. \_\_\_\_\_ 250,00 MT.
2. É aplicável aos instrumentos a que se refere o número anterior o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.
3. Se o objecto do instrumento for de valor determinado, ao emolumento do n.º 1 acresce metade do emolumento previsto no artigo 6.

## **SECÇÃO II**

### **Outros actos lavrados em livros**

#### **Artigo 12**

1. Por cada apresentação de títulos a protesto:
  - a) De valor até 100,00 MT. \_\_\_\_\_ 50,00 MT;
  - b) De valor superior a 100,00 MT. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.
2. Se o título apresentado for retirado do protesto depois de expedidos os avisos de notificação, aos emolumentos do número anterior acrescem por cada título retirado. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

#### **Artigo 13**

Por cada registo lavrado no livro a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 9 do Código do Notariado. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

## **SECÇÃO III**

### **Actos lavrados fora dos livros**

#### **Artigo 14**

1. Por cada termo de autenticação com um só interveniente. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.
2. Por cada interveniente a mais. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.
3. Os cônjuges são sempre contados como um só interveniente.

#### **Artigo 15**

1. Pela legalização de cada assinatura por via de reconhecimento:
  - a) Reconhecimento presencial. \_\_\_\_\_ 20,00 MT.
  - b) Reconhecimento presencial com menções especiais. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.
2. Pelo reconhecimento da letra e assinatura e pelos reconhecimentos que contenham a menção de qualquer circunstância especial é devido o emolumento previsto na alínea b) do número anterior. 3.

Se o documento for escrito em língua estrangeira. \_\_\_\_\_ 200,00 MT.

### **Artigo 16**

1. Pela tradução de documento realizado pelo notário, por cada página do mesmo. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.
2. As fracções da página, para além da primeira, não são consideradas para fins emolumentares.
3. Pelo certificado de exactidão da tradução de cada documento realizado por tradutor ajuramentado. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.
4. Ao número anterior acrescem por cada lauda a mais o valor de \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 17**

1. Por cada certidão pública-forma, fotocópia ou certificado, diverso do previsto no artigo anterior. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.
2. Ao emolumento previsto no número anterior acrescem por cada lauda. \_20,00 MT.
3. Pela conferência de fotocópia de cada documento apresentado pelas partes e respectivo certificado. \_\_\_\_\_ 25,00 MT.
4. É aplicável às laudas dos actos previstos no n.º 1 deste artigo no disposto no n.º 2 do artigo anterior.
5. Pelas fotocópias destinadas a instruir instrumentos de protesto e extraídas officiosamente, não são devidos emolumentos.

## **SECÇÃO IV**

### **Outros actos e serviços**

### **Artigo 18**

Por cada averbamento não officioso. \_\_\_\_\_ 75,00 MT.

### **Artigo 19**

Por cada informação dada por escrito, referente a registo lavrado no livro de protesto de título de crédito:

- a) Relativo a um só título. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.
- b) Por cada título a mais. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### **Artigo 20**

1. Pela celebração de qualquer acto dentro das horas regulamentares, mas fora do cartório, a requisição dos interessados, acrescem aos emolumentos que ao acto competirem. \_\_\_\_\_ 1000,00 MT.
2. Ao emolumento do número anterior acrescem as despesas de transporte, quando a elas houver lugar.
3. O emolumento do n.º 1 é contado por inteiro quanto ao primeiro acto praticado e por metade quanto aos demais, se o encargo de pagamento da conta competir ao mesmo interessado.
4. Contar-se-á apenas uma vez o emolumento deste artigo quando se trate exclusivamente de reconhecimentos e termos de autenticação.
5. Não é devido o emolumento quanto a reconhecimentos e termos de autenticação que se pratiquem juntamente com outro acto.

### **Artigo 21**

1. Pela celebração de qualquer acto fora das horas regulamentares, a requisição do interessado, aos emolumentos que o acto competirem acrescem \_\_\_\_\_ 1.500.00 MT.
2. Ao emolumento do número anterior acrescem as despesas de transporte, quando a elas houver lugar.
3. O emolumento do n.º 1 é contado por inteiro quanto ao primeiro acto praticado e por metade quanto aos demais, se o encargo do pagamento da conta competir ao mesmo interessado.
4. Contar-se-á apenas uma vez o emolumento deste artigo quando se trate exclusivamente de reconhecimentos e termos de autenticação.
5. Não é devido o emolumento quanto a reconhecimentos e termos de autenticação que se pratiquem conjuntamente com outro acto.

### **Artigo 22**

1. Pela celebração de qualquer acto fora das horas regulamentares, à requisição do interessado aos emolumentos que ao acto competirem acrescem \_\_\_\_ 2. 0000, 00 MT.
2. Ao emolumento do número anterior é aplicável conforme os casos, o disposto nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 do artigo anterior.
3. O emolumento do n.º 21 é elevado ao dobro sempre que os actos forem celebrados de harmonia com a requisição, antes das 7h30 ou depois das 18h00, bem como em dia em que o Cartório esteja encerrado.

### **Artigo 23**

1. Pelos actos requisitados, que não chegam a realizar-se, ou não sejam concluídos por motivos só imputáveis as partes são devidos os seguintes encargos:

a) Se o notário apenas tiver redigido a minuta, metade dos emolumentos que competiriam ao acto;

b) Se o acto chegou a ser lavrado na sua parte substancial, todos os emolumentos que lhe corresponderiam;

c) Se a parte substancial do acto não for integralmente escrita, mas já contém os elementos necessários para determinar a sua natureza, e o valor, metade dos emolumentos correspondentes;

d) Se o acto for interrompido, sem que se verifiquem as circunstâncias previstas na alínea anterior, cobrar-se-á a taxa fixa de 100,00 MT, tratando-se de acto lavrado em livro de notas, e de 50,00 MT, tratando-se de outro acto;

e) Se, no caso de alínea anterior, o notário tiver elaborado a minuta para o acto, será apenas cobrado o emolumento correspondente, nos termos da alínea a);

f) Se a requisição for para o acto de serviço externo e o notário saiu da repartição, além dos emolumentos indicados nas alíneas anteriores que forem devidos, cobrar-se-á o emolumento previsto no artigo 21 acrescido das despesas de transporte.

2. No caso da alínea d) do número anterior, se o emolumento correspondente ao acto, quando concluído, for inferior às taxas previstas, apenas será cobrado esse emolumento.

## **CAPÍTULO III**

### **Alteração e cumulação de emolumentos**

#### **SECÇÃO I**

##### **Agravamento e redução de emolumentos**

### **Artigo 23**

1. Sofrem o agravamento de 50%:

a) O emolumento do artigo 6, nas escrituras de divisão de coisa comum, de partilha de bens doados, realizada em vida do doador nos termos do artigo 209 do código civil e nas de partilha de herança;

**b)** O emolumento do artigo 18, nas certidões e públicas-formas de documentos da segunda metade do século XIX de escritos em cifra ou em língua que não seja a oficial e de mapas ou contas por algarismos, exceptuadas as contas dos actos notariais.

#### **Artigo 24**

**1.** Os emolumentos dos artigos 5 e 6 são reduzidos a metade nas escrituras de justificação para fins de registo predial, quando referentes a prédios cujo o valor não exceda 100.000,00 MT emolumento do artigo 6 é reduzido a metade nas seguinte escrituras:

- a)** De quitação de dívidas provenientes do empréstimo ou depósito;
- b)** De distrate ou revogação de actos notariais;
- c)** De modificação parcial de pacto social, de prorrogação da sociedade ou de simples dissolução, com ou sem nomeação de liquidatários.

**2.** O emolumento do artigo 21 é reduzido:

- a)** A metade se algum dos outorgantes estiver sob prisão ou internado em estabelecimento hospitalar;
- b)** A um terço quando a saída se destina exclusivamente a lavrar reconhecimentos e termos de autenticação.

**3.** Quando se cumulare as circunstâncias previstas nas alíneas no número anterior, só haverá lugar à redução da alínea a).

#### **Artigo 25**

Os emolumentos fixados nesta tabela são pagos em dobro:

- a)** Nos actos que, de harmonia com a requisição, forem realizados fora das horas regulamentadas ou em sábado, domingo ou dia de feriado;
- b)** No caso do n.º 2 do artigo 158 do Código do Notariado.

### **SECÇÃO II**

#### **Cumulação de emolumentos**

#### **Artigo 26**

**1.** Quando a escritura contiver mais de um acto, observar-se-á as seguintes regras:

- a)** Dos emolumentos do artigo 5 correspondentes a cada um dos actos cumulados, é devido por inteiro o mais elevado, e por metade cada um dos outros;

**b)** Se o emolumento fixo correspondente a cada um dos actos for o mesmo, cobrar-se-á por inteiro em relação ao primeiro acto, e por metade em relação a cada um dos restantes;

**c)** Quando se cumularem actos de valor determinado, o emolumento do artigo 6 é devido por cada acto em relação ao respectivo valor.

**2.** As regras previstas nas alíneas anteriores são igualmente aplicadas com referências aos respectivos emolumentos fixos e variáveis, aos instrumentos avulsos que contenham mais de um acto.

### **Artigo 27**

**1.** Para os efeitos do disposto no artigo anterior, entende-se que há pluralidade de actos, se a denominação correspondente a cada um dos negócios jurídicos acumulados for diferente ou se os respectivos sujeitos activos e passivos não forem os mesmos.

**2.** Não são considerados novos actos:

**a)** As intervenções, aquiescências e renúncias de terceiros, necessárias à plenitude dos efeitos jurídicos ou a perfeição do acto que respeitem;

**b)** Os actos de garantia entre os mesmos sujeitos.

**3.** Contar-se-á como um só acto:

**a)** A venda e a cessão onerosa entre os mesmos sujeitos;

**b)** O arrendamento e o aluguer, bem como o contrato misto de locação e de parceria, entre os mesmos sujeitos pelo mesmo prazo;

**c)** A dissolução de sociedades e a liquidação ou partilha do respectivo património;

**d)** A aquiescência recíproca entre os cônjuges ou a aquiescência conjunta de marido e mulher, para actos lavrados ou a lavrar noutro instrumento;

**e)** A outorga de poderes de representação ou o seu substabelecimento por marido e mulher, desde que o representante seja o mesmo;

**f)** As diversas garantias prestadas por terceiros e obrigações assumidas no mesmo título entre os mesmos sujeitos.

**4.** Consideram-se actos entre sujeitos diversos:

**a)** As habilitações respeitantes a heranças diferentes;

**b)** As partilhas de heranças diferentes, salvo se os seus autores forem marido e mulher.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 28**

O total da conta será arredonda por excesso, em meticais.

#### **Artigo 29**

Não são devidos emolumentos:

- a) Pelos reconhecimentos em atestados de pobreza ou em documentos escritos destinados a obter assistência jurídica ou quaisquer benefícios de assistência pública;
- b) Pelos reconhecimentos de recibos de juros de dívida ou de pensões até ao valor de salário mínimo nacional;
- c) Pelos actos que a lei declarar gratuitos;
- d) Pelas Associações não lucrativas.

#### **Artigo 30**

Nos instrumentos, certificados, certidões, públicas-formas, cada linha deve conter, em média, vinte e cinco letras, quando manuscritas, a quarenta e cinco, quando escritas por forma mecânica.

#### **Artigo 31**

1. Por qualquer acto praticado nos termos do n.º 2 do artigo 3 desta tabela:

- a) Pelo requerimento para realização de qualquer acto. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.
- b) Pela assessoria na elaboração de estatutos, contratos de sociedade ou outros.  
\_\_\_\_\_ 5.000,00 MT.
- c) Qualquer outra assessoria. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.

#### **Artigo 32**

1. Têm a natureza de emolumentos pessoais os emolumentos previstos nos artigos 10 n.º 1, alínea b), 16 n.º 1, 20, 21 e 31.
2. Os emolumentos dos artigos 10 n.º 1, alínea b), 16 n.º 1, 21 e 31 reverterem na totalidade para o funcionário que efectuar o correspondente serviço.

#### **Artigo 33**

1. As disposições da presente tabela não admitem interpretação extensiva ainda que haja identidade ou maioria de razão.

2. No caso de dúvida sobre qual seja o emolumento devido, cobrar-se-á sempre o menor.

## Tabela Emolumentar do Registo Criminal

### Artigo 1

Por cada certificado do registo criminal:

1. Para efeitos de Emprego:

a) Normal. \_\_\_\_\_ 10,00 MT.

b) Urgente. \_\_\_\_\_ 15,00 MT.

2. Para quaisquer outros fins:

a) Normal. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

b) Urgente. \_\_\_\_\_ 150,00 MT.

### Artigo 2

Por qualquer acto praticado fora da Repartição, além do emolumento respectivo.

\_\_\_\_\_ 400,00 MT.

### Artigo 3

Por qualquer acto praticado fora das horas regulamentares, a pedido do interessado, aos emolumentos que competirem acrescem. \_\_\_\_\_ 300,00 MT.

### Artigo 4

Busca Onomástica. \_\_\_\_\_ 20,00 MT.

### Artigo 5

Os emolumentos dos artigos 2 e 3 têm a natureza de emolumentos pessoais.

## Tabela de Emolumentos do Registo da Nacionalidade

### Artigo 1

Pela inscrição do processo de aquisição da nacionalidade. \_\_\_\_\_ 5.000,00 MT.

### Artigo 2

Pela inscrição do processo de reaquisição da nacionalidade. \_\_\_\_\_ 3.000,00 MT.

### Artigo 3

Pela inscrição de perda de nacionalidade. \_\_\_\_\_ 1.500,00 MT.

### Artigo 4

1. Por cada inscrição de nascimento e atribuição da nacionalidade dentro dos 120 dias imediatos. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

2. Por cada transcrição de registo de nascimento e atribuição de nacionalidade. \_\_\_\_\_ 1.500,00 MT.

### Artigo 5

1. Pela transcrição de qualquer sentença sujeita a registo. \_\_\_\_\_ 200,00 MT.

2. Pela transcrição de qualquer registo lavrado no estrangeiro. \_\_\_\_\_ 75,00 MT.

### Artigo 6

1. Por cada impresso de declaração de nacionalidade. \_\_\_\_\_ 25,00 MT.

2. Pela passagem de duplicado de cédulas ou boletins. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

3. Por cada certificado ou certidão de nacionalidade. \_\_\_\_\_ 100,00 MT.

### Artigo 7

Por cada reconhecimento de assinatura. \_\_\_\_\_ 50,00 MT.

### Artigo 8

Por cada certificado de nacionalidade. \_\_\_\_\_ 300,00 MT.

### Artigo 9

Pelos actos não previstos na presente tabela aplicar-se-á a do registo civil.

### **Artigo 10**

1. Pelo estudo de processo pré-registral. \_\_\_\_\_ 500,00 MT.
2. Por cada requerimento pela realização de qualquer acto de registo. \_\_\_\_ 50,00 MT.


### **Artigo 11**

Têm a natureza de emolumentos pessoais os emolumentos previstos nos artigos 10.

**Modelos de requisições, fichas e  
certidões de registo aprovados por  
despacho do Sr. Ministro da Justiça,  
Assuntos Constitucionais e Religiosos de  
22/11/2018**



## Modelo de Requisição de Registo

Direção Nacional dos Registos e Notariado	
 <b>Requisição de Registo</b>	
Conservatória do Registo Predial de _____ Apresentante: Nome: _____ _____	
<input type="checkbox"/> Interessado <input type="checkbox"/> Notario      Outro <input type="checkbox"/> _____ E-mail: _____@_____._____ Telefone/Telemovel: _____ Residencia/Sede: _____ Nr de Identificacao: _____ <input type="checkbox"/> BI <input type="checkbox"/> Passaporte <input type="checkbox"/> Cedula Profissional <input type="checkbox"/> Outro: _____ Emitido em: ____/____/____ Por: _____ NUIT: _____ —	
<b>(A preencher pelos servicos)</b>	
Req. Nr _____ Ap.(s) nr: _____ Data: ____/____/20____	
<input type="checkbox"/> Presencial <input type="checkbox"/> Correo <input type="checkbox"/> Entregue no BAU de: _____ Emolumentos: _____ <input type="checkbox"/> Dinheiro <input type="checkbox"/> Pagamento electrónico <input type="checkbox"/> Cheque <input type="checkbox"/> Outro: _____ Assinatura do funcionario: _____	
a) Registo de aquisição <input type="checkbox"/> A favor de _____ b) Registo de hipoteca Registo de aquisição <input type="checkbox"/> A favor de _____ c) Cancelamento de hipoteca ou de outros ônus ou encargos <input type="checkbox"/> Cancelamento de hipoteca – Indique quais: _____ <input type="checkbox"/> Outros ônus ou encargos – Indique quais: _____ d) Registo de aquisição provisória por natureza <input type="checkbox"/> A favor de _____ _____(Preencher declaração no campo “Declarações Complementares”) e) Registo de hipoteca provisório por natureza <input type="checkbox"/> A favor de _____ _____(Preencher declaração no campo “Declarações Complementares”) f) Conversão de registos provisórios <input type="checkbox"/> Aquisição – Indique quais: _____ <input type="checkbox"/> Hipotecas – Indique quais: _____ <input type="checkbox"/> Outros – Indique quais: _____ g) Penhora <input type="checkbox"/> Exequente: _____ h) Arresto <input type="checkbox"/> Requerente: _____ i) Locação financeira <input type="checkbox"/> A favor de: _____ j) Outros registos: _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____	

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Declarações complementares:**  
 Declaração - **Registo provisório de aquisição:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Declara(m) que pretende(m) o registo provisório de aquisição do prédio \_\_\_\_\_  
a favor de: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Por lhe ter prometido \_\_\_\_\_ (*indica causa. Por exemplo vender, doar, permuta*) pelo  
preço de \_\_\_\_\_  
Assinatura(s): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Declaração - Registo provisório de hipoteca** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Declara(m) que pretende(m) o registo provisório de hipoteca do prédio \_\_\_\_\_  
a favor de: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
para garantia de \_\_\_\_\_ (fundamento – por exemplo empréstimo, abertura de crédito, etc.no  
montante de capital \_\_\_\_\_ a taxa de juro anual de \_\_\_\_\_ %, cláusula penal \_\_\_\_\_ %,  
despesas extrajudiciais \_\_\_\_\_  
Assinatura(s): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Outras declarações:**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Documentos entregues (preenchimento obrigatório):**

Escritura pública    Documento particular    Certidão Judicial   Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Autorização de cancelamento de hipoteca de: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Outros (Indicar natureza do documento e data e emissão): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Declaro que os documentos que instruem o pedido de registo, entregues ou transmitidos por telecopia na sequência deste requerimento, estão conformes com o respectivo original.

**Assinatura(s)**


\_\_\_\_\_

---


**Instruções de preenchimento:**

- 1) Quanto aos documentos que devem ser obtidos pela Conservatória, deve indicar-se o seguinte:
  - Quanto as certidões ou fotocópias de processos: o nr e o ano do processo e o tribunal
  - Quanto aos instrumentos notariais: a natureza, a data e o cartório
  - Quanto a outros documentos: o tipo, a data e a entidade emitente
- 2) Quanto aos documentos já arquivados nos serviços dos registos e notariado: indicar o registo para cuja instrução foram apresentados e o serviço, bem como o livro, a folha e o cartório.
- 3) Prédios descritos: indicar o nr da descrição, folhas, livro distrito/município e provincia.
- 4) Prédios não descritos: indicar o artigo matricial, a natureza, distrito/município e provincia
- 5) Se o prédio nao estiver descrito deve-se indicar em declaração complementar o nome, estado e residência dos proprietários ou possuidores.
- 6) No pedido de registo de aquisição provisória por natureza antes de efectuar o contrato – não sendo junto o contrato de promessa, a requisição deve ser assinada pelos titulares dos prédios a transmitir com o reconhecimento presencial das assinaturas, o adquirente deve ser identificado pelo nome completo, denominação ou firma, NUIT, estado civil, residência habitual ou sede. Quando casado deve indicar-se o nome do cônjuge, NUIT e o regime do casamento.
- 7) No pedido de registo de hipoteca provisória, antes de efectuar o contrato – a requisição deve ser assinada pelos titulares dos prédios a hipotecar com o reconhecimento da assinatura presencial

## Modelo de Requisição de Certidão

Direção Nacional dos Registos e Notariado		
		
<b>Requisição de Certidão</b>		
Conservatória do Registo Predial _____		
Apresentante: Nome: _____		
_____		
<input type="checkbox"/> Interessado <input type="checkbox"/> Notario      Outro <input type="checkbox"/> _____		
E-mail: _____@_____._____		
Telefone/Telemovel: _____		
Residencia/Sede: _____		
Nr de Identificacao: _____		
<input type="checkbox"/> BI <input type="checkbox"/> Passaporte <input type="checkbox"/> Cedula Profissional <input type="checkbox"/> Outro: _____		
Emitido em: ____/____/____ Por: _____ NUIT: _____		
(A preencher pelos servicos)		
Req. Nr _____ Ap.(s) nr: _____ Data: ____/____/20____		
<input type="checkbox"/> Presencial <input type="checkbox"/> Correo <input type="checkbox"/> Entregue no BAU de: _____		
Emolumentos: _____		
<input type="checkbox"/> Dinheiro <input type="checkbox"/> Pagamento electronico <input type="checkbox"/> Cheque <input type="checkbox"/> Outro: _____		
Assinatura do funcionario: _____		
<b>(a), preencha os campos e indique os documentos)</b>		
Identificação do(s) prédio(s)		
Nr de descrição _____	Distrito/Município _____	Provincia _____
Nr de descrição _____	Distrito/Município _____	Provincia _____
Nr de descrição _____	Distrito/Município _____	Provincia _____
Nr de descrição _____	Distrito/Município _____	Provincia _____
<b>Pedido:</b>		
<input type="checkbox"/> Teor da(s) descriça(oes) e de todas as inscricoes em vigor		
<input type="checkbox"/> Teor da(s) descrica(oes) e de todas as inscrições		
<input type="checkbox"/> Narrativa		
Assinatura(s)		
_____		
_____		

## Modelo de Requisição de Certidão Negativa

Direção Nacional dos Registos e Notariado	
 <b>Requisição de Certidão negativa</b>	
Conservatória do Registo Predial de _____ Apresentante: Nome: _____ _____	
<input type="checkbox"/> Interessado <input type="checkbox"/> Notário      Outro <input type="checkbox"/> _____ E-mail: _____@_____._____ Telefone/Telemovel: _____ Residência/Sede: _____ Nr de Identificação: _____ <input type="checkbox"/> BI <input type="checkbox"/> Passaporte <input type="checkbox"/> Cedula Profissional <input type="checkbox"/> Outro: _____ Emitido em: ____/____/____ Por: _____ NUIT: _____	
<b>(A preencher pelos serviços)</b>	
Req. Nr _____ Ap.(s) nr: _____ Data: ____/____/20____ <input type="checkbox"/> Presencial <input type="checkbox"/> Correio <input type="checkbox"/> Entregue no BAU de: _____ Emolumentos: _____ <input type="checkbox"/> Dinheiro <input type="checkbox"/> Pagamento electrónico <input type="checkbox"/> Cheque <input type="checkbox"/> Outro: _____ Assinatura do funcionario: _____ <b>(a), preencha os campos e indique os documentos)</b>	
<b>Identificação do prédio</b>	
Natureza: _____ Artigo: _____ Distrito/Município: _____ Provincia _____ Área: _____ Situação: _____ Confrontações: _____ _____ _____ <b>Obs.:</b> _____ _____ _____	
<b>Possuidores:</b> _____ _____ _____	
<b>Ante – Possuidores:</b> _____ _____ _____	
<b>Assinatura(s)</b> _____ _____	

Decreto-Lei n.º 2/2021 de 9 de Agosto – Alteração do Código  
Civil (modalidades de titulação de atos)

Tornando necessário proceder à alteração pontual do Código Civil aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, por forma a adequá-lo ao regime do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 2/2018, de 23 de Agosto, reforçado pela necessidade de se dar resposta a desburocratização, flexibilização e simplificação de procedimentos de modo a permitir a introdução e reconhecimento de uma nova forma para os contratos, ao abrigo do disposto no artigo 1 da Lei n.º 2/2021 de 15 de Abril, o Conselho de Ministros determina:

**Artigo 1**  
**(Alterações)**

São alterados os artigos 377, 714, 875 e 1143 do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, que passam a ter seguinte redacção:

**Artigo 377**  
**(Documentos Autenticados)**

1. (...).
2. Nos casos de contrato de hipoteca, compra e venda e de mútuo celebrados por modelos de contratos aprovados por uma autoridade competente o reconhecimento notarial das assinaturas dos particulares atribui aos mesmos o valor de documento autêntico.

## **Artigo 714**

### **(Forma)**

1. O acto de constituição ou modificação de hipoteca voluntária quando recaia sobre bens imóveis, deve constar de escritura pública, de testamento ou de modelos de contratos aprovados por autoridade competente.
2. Os contratos que sejam celebrados por modelos, nos termos do número anterior o reconhecimento notarial das assinaturas dos particulares atribui aos mesmos o valor de documento autêntico.

## **Artigo 875**

### **(Forma)**

1. O contrato de compra e venda de bens imóveis só é valido se for celebrado por escritura pública ou por modelos de contratos aprovados por autoridade competente.
2. Os contratos que sejam celebrados por modelos, nos termos do número anterior, o reconhecimento notarial das assinaturas dos particulares atribui aos mesmos o valor de documento autêntico.

## **Artigo 1143**

### **(Forma)**

O contrato de mútuo de qualquer valor é válido se constar de documento particular ou de modelo de contrato aprovado por autoridade competente devidamente autenticado, nos termos do Código do Notariado.

## **Artigo 2**

### **(Entrada em Vigor)**

O presente Decreto-Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Aprovado pelo Conselho de Ministros, aos 13 de Julho de 2021.

Publicado no Boletim da República, I Série, número 152, em 9 de Agosto de 2021

**Modelos de contratos aprovados por  
despacho da Sr<sup>a</sup> Ministra da Justiça,  
Assuntos Constitucionais e Religiosos de  
23/08/2021**

# Modelo A – Contrato de Compra e Venda



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

DIRECÇÃO NACIONAL DOS REGISTOS E NOTARIADO

REGISTO PREDIAL

## MODELO DE COMPRA E VENDA

**Modelo A** (Art. 188 do Código do Registo Predial)

(Aprovado pelo Decreto Lei nº 2/2018 de 23 de Agosto)

**Entre:**

**Primeiro outorgante:**

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) \_\_\_\_\_ **NUIT**  
\_\_\_\_\_ ,
- f) \_\_\_\_\_ **e**

**Segundo outorgante:**

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) \_\_\_\_\_
- f) **NUIT** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- a) Nome |
- b) Estado civil. Se for casado, o regime de bens do casamento e nome do cônjuge.
- c) Naturalidade e nacionalidade, se for estrangeiro.
- d) Documento de identificação, entidade emissora e data de emissão.
- e) Residência ou sede: Mencionar a respetiva rua, avenida, Bairro, quarteirão, número de policia e o andar, havendo-os.
- f) Escrever se o registo for requerido por procurador. Identificar o representado, observando a nota (b)

**É celebrado o presente contrato de compra e venda de prédio nos seguintes termos:**

**O primeiro outorgante é proprietário do prédio registado na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_, sob \_\_\_\_\_ número (SIRP) \_\_\_\_\_, e na matriz predial urbana inscrito sob o artigo \_\_\_\_\_;**

Que, pelo presente contrato o primeiro outorgante vende o prédio acima descrito a favor do segundo outorgante, pelo preço de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ meticais que lhe confere plena quitação.

Menções especiais \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Pelos outorgantes foi dito que aceitam e assumem o presente contrato de compra e venda nos precisos termos aqui exarados, bem como os respectivos efeitos legais, estando cientes da obrigatoriedade de requererem o registo deste acto na Conservatória competente no prazo máximo de noventa dias, contados a partir da data sua assinatura, sob pena do pagamento em dobro do emolumento devido.

Instruem este acto:

- Certidão do Registo Predial.
- Comprovativo de pagamento de SISA.
- Documentos de Identificação dos Outorgantes.
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**O primeiro contratante**

---

**O segundo contratante**

---

# Modelo B – Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Hipoteca



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

DIRECÇÃO NACIONAL DOS REGISTOS E NOTARIADO

REGISTO PREDIAL

## MODELO DE COMPRA E VENDA COM MÚTUO E HIPOTECA

**Modelo B** (Art. 188 do Código do Registo Predial)

(Aprovado pelo Decreto Lei nº 2/2018 de 23 de Agosto)

**Entre:**

**Primeiro outorgante:**

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) \_\_\_\_\_
- NUIT \_\_\_\_\_,
- f) \_\_\_\_\_

**Segundo outorgante:**

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) \_\_\_\_\_
- NUIT \_\_\_\_\_
- f) \_\_\_\_\_ e

- a) Nome
- b) Estado civil. Se for casado, o regime de bens do casamento e nome do cônjuge.
- c) Naturalidade e nacionalidade, se for estrangeiro.
- d) Documento de identificação, entidade emissora e data de emissão.
- e) Residência ou sede: Mencionar a respectiva rua, avenida, Bairro, quarteirão, número de polícia e o andar, havendo-os.
- f) Escrever se o registo for requerido por procurador. Identificar o representado, observando a nota (b)

A preencher pelos serviços

**Terceiro outorgante:**

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) \_\_\_\_\_ NUIT  
\_\_\_\_\_ ,
- f) \_\_\_\_\_

**É celebrado o presente contrato de compra e venda com mútuo e hipoteca de prédio nos seguintes termos:**

**O primeiro outorgante é proprietário do prédio registado na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_, sob \_\_\_\_\_ número (SIRP) \_\_\_\_\_, e na matriz predial urbana inscrito sob o artigo \_\_\_\_\_;**

Que, pelo presente contrato o primeiro outorgante vende o prédio acima descrito a favor do segundo outorgante, pelo preço de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ meticais que lhe confere plena quitação.

O segundo outorgante, aceita transmissão do prédio e constitui a favor do terceiro outorgante a hipoteca voluntária para garantia de um empréstimo no valor de \_\_\_\_\_ pelo prazo de \_\_\_\_\_, respectivos juros à taxa de \_\_\_\_\_%, taxa de mora \_\_\_\_\_%, com todas as suas construções ou benfeitorias edificadas para garantia do pagamento pontual,

Que para efeitos do disposto na al. a) do n.º 1 do art. 108.º, do Código de Registo Predial, e do art. 693.º do Código Civil, as partes convencionam que o montante máximo de crédito assegurado e dos respectivos acessórios, incluindo os juros e despesas abrangidas pela presente hipoteca, é de \_\_\_\_\_

Outras declarações: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Pelos outorgantes foi dito que aceitam e assumem o presente contrato de compra e venda com mútuo e hipoteca nos precisos termos aqui exarados, bem como os respectivos efeitos legais, estando cientes da obrigatoriedade de requererem o registo deste acto na Conservatória competente no prazo máximo de noventa dias, contados a partir da data sua assinatura, sob pena do pagamento em dobro do emolumento devido.

Instruem este acto:

- Certidão do Registo Predial.
- Comprovativo de pagamento de SISA.
- Documentos de Identificação dos Outorgantes.
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**O primeiro outorgante**

\_\_\_\_\_

**O segundo outorgante**

---

**O terceiro outorgante**

---

## Modelo C – Contrato de Compra e Venda e Mútuo



**REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE**  
**DIRECÇÃO NACIONAL DOS REGISTOS E NOTARIADO**

### REGISTO PREDIAL

## MODELO DE COMPRA E VENDA COM MÚTUO

**Modelo C** (Art. 188 do Código do Registo Predial)

(Aprovado pelo Decreto Lei nº 2/2018 de 23 de Agosto)

**Entre:**

**Primeiro outorgante:**

a) \_\_\_\_\_

b) \_\_\_\_\_

c) \_\_\_\_\_

d) \_\_\_\_\_

e) \_\_\_\_\_

NUIT \_\_\_\_\_,

f) \_\_\_\_\_

**Segundo outorgante:**

a) \_\_\_\_\_

b) \_\_\_\_\_

c) \_\_\_\_\_

d) \_\_\_\_\_

e) \_\_\_\_\_

NUIT \_\_\_\_\_

f) \_\_\_\_\_ e

a) Nome

b) Estado civil. Se for casado, o regime de bens do casamento e nome do cônjuge.

c) Naturalidade e nacionalidade, se for estrangeiro.

d) Documento de identificação, entidade emissora e data de emissão.

e) Residência ou sede: Mencionar a respectiva rua, avenida, Bairro, quarteirão, número de polícia e o andar, havendo-os.

f) Escrever se o registo for requerido por procurador. Identificar o representado, observando a nota (b)

**Terceiro outorgante:**

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) \_\_\_\_\_
- NUIT \_\_\_\_\_,
- f) \_\_\_\_\_

É celebrado o presente contrato de compra e venda de prédio com mútuo nos seguintes termos:

O primeiro outorgante é proprietário do prédio registado na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_, sob número (SIRP) \_\_\_\_\_, e na matriz predial urbana inscrito sob o artigo \_\_\_\_\_;

Que, pelo presente contrato o primeiro outorgante vende o prédio acima descrito a favor do segundo outorgante, pelo preço de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_meticais que lhe confere plena quitação.

O segundo outorgante, aceita transmissão do prédio e contrai um empréstimo ao terceiro outorgante no valor de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ pelo prazo de \_\_\_\_\_, respectivos juros à taxa de \_\_\_\_\_%, taxa de mora \_\_\_\_\_%,

Outras declarações: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

Pelos outorgantes foi dito que aceitam e assumem o presente contrato de compra e venda com mútuo nos precisos termos aqui exarados, bem como os respectivos efeitos legais, estando cientes da obrigatoriedade de requererem o registo deste acto na Conservatória competente no prazo máximo de noventa dias, contados a partir da data sua assinatura, sob pena do pagamento em dobro do emolumento devido.

Instruem este acto:

- Certidão do Registo Predial.
- Comprovativo de pagamento de SISA.
- Documentos de Identificação dos Outorgantes.

- ---

---
- ---

---
- ---

---

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**O primeiro outorgante**

\_\_\_\_\_

**O segundo outorgante**

---

**O terceiro outorgante**

---

## Modelo D – Contrato de Mútuo com Hipoteca



### REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE DIRECÇÃO NACIONAL DOS REGISTOS E NOTARIADO

#### REGISTO PREDIAL

#### MODELO DE MÚTUO COM HIPOTECA

**Modelo D** (Art. 188 do Código do Registo Predial)

(Aprovado pelo Decreto Lei nº 2/2018 de 23 de Agosto)

#### Entre:

##### Primeiro outorgante:

- a) \_\_\_\_\_
  - b) \_\_\_\_\_
  - c) \_\_\_\_\_
  - d) \_\_\_\_\_
  - e) \_\_\_\_\_
- NUIT \_\_\_\_\_,
- f) \_\_\_\_\_

##### Segundo outorgante:

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_

- a) Nome
- b) Estado civil. Se for casado, o regime de bens do casamento e nome do cônjuge.
- c) Naturalidade e nacionalidade, se for estrangeiro.
- d) Documento de identificação, entidade emissora e data de emissão.
- e) Residência ou sede: Mencionar a respectiva rua, avenida, Bairro, quarteirão, número de policia e o andar, havendo-os.
- f) Escrever se o registo for requerido por procurador. Identificar o representado, observando a nota (b)

e) \_\_\_\_\_

NUIT \_\_\_\_\_

f) \_\_\_\_\_

É celebrado o presente contrato de mútuo com hipoteca de prédio nos seguintes termos:

O primeiro outorgante é proprietário do prédio registado na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_, sob número (SIRP) \_\_\_\_\_, e na matriz predial urbana inscrito sob o artigo \_\_\_\_\_;

O primeiro outorgante constitui a favor do segundo outorgante a hipoteca voluntária para garantia de um empréstimo no valor de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ pelo prazo de \_\_\_\_\_, respectivos juros à taxa de \_\_\_\_\_%, taxa de mora \_\_\_\_\_%, com todas as suas construções ou benfeitorias edificadas para garantia do pagamento pontual,

Que para efeitos do disposto na al. a) do n.º 1 do art. 108.º, do Código de Registo Predial, e do art. 693.º do Código Civil, as partes convencionam que o montante máximo de crédito assegurado e dos respectivos acessórios, incluindo os juros e despesas abrangidas pela presente hipoteca, é de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Outras declarações: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

---

---

Pelos outorgantes foi dito que aceitam e assumem o presente contrato de mútuo e hipoteca nos precisos termos aqui exarados, bem como os respectivos efeitos legais, estando cientes da obrigatoriedade de requererem o registo deste acto na Conservatória competente no prazo máximo de noventa dias, contados a partir da data sua assinatura, sob pena do pagamento em dobro do emolumento devido.

Instruem este acto:

- Certidão do Registo Predial.
- Comprovativo de pagamento de SISA.
- Documentos de Identificação dos Outorgantes.

- \_\_\_\_\_  
—
- \_\_\_\_\_  
—
- \_\_\_\_\_  
—

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**O primeiro outorgante**

\_\_\_\_\_

**O segundo outorgante**

\_\_\_\_\_

## Modelo E – Contrato de Hipoteca



**REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE**  
**DIRECÇÃO NACIONAL DOS REGISTOS E NOTARIADO**

### REGISTO PREDIAL

#### MODELO DE HIPOTECA

**Modelo E** (Art. 188 do Código do Registo Predial)

(Aprovado pelo Decreto Lei nº 2/2018 de 23 de Agosto)

#### Entre:

##### Primeiro outorgante:

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_
- d) \_\_\_\_\_
- e) \_\_\_\_\_
- NUIT \_\_\_\_\_,
- f) \_\_\_\_\_

##### Segundo outorgante:

- a) \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_
- c) \_\_\_\_\_

- a) Nome
  - b) Estado civil. Se for casado, o regime de bens do casamento e nome do conjuge.
  - c) Naturalidade e nacionalidade, se for estrangeiro.
  - d) Documento de identificação, entidade emissora e data de emissão.
  - e) Residência ou sede: Mencionar a respectiva rua, avenida, Bairro, quarteirão, número de polícia e o andar, havendo-os.
  - f) Escrever se o registo for requerido por procurador. Identificar o representado, observando a nota (b)
- A preencher pelos serviços

d) \_\_\_\_\_

e) \_\_\_\_\_

NUIT \_\_\_\_\_

f) \_\_\_\_\_

É celebrado o presente contrato de hipoteca de prédio nos seguintes termos:

O primeiro outorgante é proprietário do prédio registado na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_, sob número (SIRP) \_\_\_\_\_, e na matriz predial urbana inscrito sob o artigo \_\_\_\_\_;

O primeiro outorgante constitui a favor do segundo outorgante a hipoteca voluntária para garantia de cumprimento das obrigações \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ pelo prazo de \_\_\_\_\_ respectivos juros à taxa de \_\_\_\_\_%, taxa de mora \_\_\_\_\_%, com todas as suas construções ou benfeitorias edificadas para garantia das obrigações,

Que para efeitos do disposto na al. a) do n.º 1 do art. 108.º, do Código de Registo Predial, e do art. 693.º do Código Civil, as partes convencionam que o montante máximo de crédito assegurado e dos respectivos acessórios, incluindo os juros e despesas abrangidas pela presente hipoteca, é de \_\_\_\_\_

Outras declarações: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
—  
\_\_\_\_\_  
—

Pelos outorgantes foi dito que aceitam e assumem o presente contrato de hipoteca nos precisos termos aqui exarados, bem como os respectivos efeitos legais, estando cientes da obrigatoriedade de requererem o registo deste acto na Conservatória competente no prazo máximo de noventa dias, contados a partir da data sua assinatura, sob pena do pagamento em dobro do emolumento devido.

Instruem este acto:

- Certidão do Registo Predial.
- Comprovativo de pagamento de SISA.
- Documentos de Identificação dos Outorgantes.

- \_\_\_\_\_  
—
- \_\_\_\_\_  
—
- \_\_\_\_\_  
—

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**O primeiro outorgante**

\_\_\_\_\_

**O segundo outorgante**

\_\_\_\_\_

Como meio universal de criação de riqueza e do bem-estar social, o uso e aproveitamento de terra é direito de todo o povo moçambicano.

O desafio que o País enfrenta para o seu desenvolvimento, bem como a experiência na aplicação da Lei n° 6/79, de 3 de Julho, Lei de Terras, mostram a necessidade da sua revisão, de forma a adequá-la à nova conjuntura política, económica social e garantir o acesso e a segurança de posse de terra, tanto dos camponeses moçambicanos, como dos investidores nacionais e estrangeiros.

Pretende-se, assim, incentivar o uso e o aproveitamento da terra, de modo que esse recurso, o mais importante de que o país dispõe, seja valorizado e contribua para o desenvolvimento da economia nacional.

Nestes termos e ao abrigo do preceituado no n° 1 do artigo 135 da Constituição, Assembleia da República determina:

## CAPÍTULO I

### Disposições Gerais

#### ARTIGO 1

##### Definições

Para efeitos da presente Lei, entende-se por:

**1. Comunidade Local:** agrupamento de famílias e indivíduos, vivendo numa circunscrição territorial de nível de localidade ou inferior, que visa a salvaguarda de interesses comuns através de protecção de áreas habitacionais, áreas agrícolas, sejam cultivadas ou em pousio, florestas, sítios de importância cultural, pastagens, fontes de água e áreas de expansão.

**2. Direito de uso e aproveitamento da terra:** direito que as pessoas singulares ou colectivas e as comunidades locais adquirem sobre a terra, com as exigências e limitações da presente Lei.

**3. Domínio Público:** áreas destinadas à satisfação do interesse público.

**4. Exploração familiar:** actividade de exploração da terra visando responder às necessidades do agregado familiar utilizando predominantemente a capacidade de trabalho do mesmo.

**5. Licença especial:** documento que autoriza a realização de quaisquer actividades económicas nas zonas de protecção total ou parcial.

**6. Mapa de uso da terra:** carta que mostra toda a ocupação da terra, incluindo a localização da actividade humana e os recursos existentes numa determinada área.

**7. Ocupação:** forma de aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra por pessoas singulares nacionais que, de boa fé, estejam a utilizar a terra há pelo menos dez anos, ou pelas comunidades locais.

**8. Pessoa colectiva nacional:** qualquer sociedade ou instituição constituída e registada nos termos da legislação moçambicana com sede na República de Moçambique, cujo o capital social pertença, pelo menos cinquenta por cento, a cidadãos nacionais, sociedades ou instituições moçambicanas privadas ou públicas.

**9. Pessoa colectiva estrangeira:** qualquer sociedade ou instituição constituída nos termos da legislação moçambicana ou estrangeira, cujo capital social seja detido em mais de cinquenta por cento, por cidadãos, sociedades ou instituições estrangeiras.

**10. Pessoa singular nacional:** qualquer cidadão de nacionalidade moçambicana.

**11. Pessoa singular estrangeira:** qualquer pessoa singular cuja nacionalidade não seja moçambicana.

**12. Plano de exploração:** documento apresentado pelo requerente do pedido de uso e aproveitamento da terra, descrevendo o conjunto de actividades, trabalhos e construções que se compromete a realizar, de acordo com um determinado calendário.

**13. Plano de uso da terra:** documento aprovado pelo Conselho de Ministros, que visa fornecer, de modo integrado, orientações para o desenvolvimento geral e sectorial de determinada área geográfica.

**14. Plano de urbanização:** documento que estabelece a organização de perímetros urbanos, a sua concepção e forma, parâmetros de ocupação, destino das construções, valores patrimoniais a proteger, locais destinados à instalação de equipamento, espaços livres e traço esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais.

**15. Propriedade da terra:** direito exclusivo do Estado consagrado na Constituição da República de Moçambique, integrando, para além de todos os direitos do proprietário, a faculdade de determinar as condições do seu uso e aproveitamento por pessoas singulares ou colectivas.

**16. Requerente:** pessoa singular ou colectiva que solicita, por escrito, autorização para o uso e aproveitamento da terra ao abrigo da presente Lei.

**17. Titular:** pessoa singular ou colectiva que tem direito ao uso e aproveitamento da terra, ao abrigo duma autorização ou através da ocupação.

**18. Título:** documento emitido pelos Serviços Públicos de Cadastro, gerais ou urbanos, comprovativo do direito de uso e aproveitamento da terra.

**19. Zona de protecção da natureza:** bem do domínio público destinado à conservação ou preservação de certas espécies animais ou vegetais, da biodiversidade, de monumentos históricos, paisagísticos e naturais, em regime de maneo preferencialmente com a participação das comunidades locais, determinado em legislação específica.

## **ARTIGO 2**

### **Âmbito**

A presente Lei estabelece os termos em que se opera a constituição, exercício, modificação, transmissão e extinção direito de uso e aproveitamento da terra.

## **CAPÍTULO II**

### **Propriedade da Terra e Domínio Público**

## **ARTIGO 3**

### **Princípio geral**

A terra é propriedade do Estado e não pode ser vendida ou, por qualquer outra forma, alienada, hipotecada ou penhorada.

## **ARTIGO 4**

### **Fundo Estatal de Terras**

Na República de Moçambique, toda a terra constitui o Fundo Estatal de Terras.

## **ARTIGO 5**

### **Cadastro Nacional de Terras**

1. O Cadastro Nacional de Terras compreende a totalidade dos dados necessários, nomeadamente para:

- a) conhecer a situação económico - jurídica das terras;
- b) conhecer os tipos de ocupação, uso e aproveitamento, bem como a avaliação da fertilidade dos solos, manchas florestais, reservas hídricas de fauna e de flora, zonas de exploração mineira e de aproveitamento turístico;
- c) organizar eficazmente a utilização da terra, sua protecção e conservação;
- d) determinar as regiões próprias para produções especializadas.

2. O Cadastro Nacional de Terras procede à qualificação económica dos dados definidos no número anterior do presente artigo, de modo a permitir fundamentar a planificação e a distribuição dos recursos do país.

## **ARTIGO 6**

### **Domínio Público**

São de domínio público as zonas de protecção total e parcial.

## **ARTIGO 7**

### **Zonas de protecção total**

Consideram-se zonas de protecção total as áreas destinadas a actividades de conservação ou preservação da natureza e de defesa e segurança do Estado.

## **ARTIGO 8**

### **Zonas de protecção parcial**

Consideram-se zonas de protecção parcial:

- a) o leito das águas interiores, do mar territorial e da zona económica exclusiva;
- b) a plataforma continental;
- c) a faixa da orla marítima e no contorno das ilhas, baías e estuários, medida da linha das máximas preia-mares até 100 metros para o interior do território;

- d) a faixa de terreno até 100 metros confinante com as nascentes de água;
- e) a faixa de terreno no contorno de barragens e albufeiras até 250 metros;
- f) os terrenos ocupados pelas linhas-férreas de interesse público e pelas respectivas estações com uma faixa confinante de 50 metros de cada lado do eixo da via;
- g) os terrenos ocupados pelas auto-estradas e estradas de quatro faixas, instalações e condutores aéreos, superficiais, subterrâneos e submarinos de electricidade, de telecomunicações, petróleo, gás e água, como uma faixa confinante de 50 metros de cada lado, bem como os terrenos ocupados pelas estradas, com uma faixa confinante de 30 metros para as estradas primárias e de 15 metros para as estradas secundárias e terciárias;
- h) a faixa de dois quilómetros ao longo da fronteira terrestre;
- i) os terrenos ocupados por aeroportos e aeródromos, com uma faixa confinante de 100 metros;
- j) a faixa de terreno de 100 metros confinante com instalações militares e outras instalações de defesa e segurança do Estado.

## **ARTIGO 9**

### **Licenças especiais para o exercício de actividades nas zonas de produção total e parcial**

Nas zonas de protecção total e parcial não podem ser adquiridos direitos de uso e aproveitamento da terra, podendo, no entanto, ser emitidas licenças especiais para o exercício de actividades determinadas.

## **CAPÍTULO III**

### **Direito de Uso e Aproveitamento da Terra**

## **ARTIGO 10**

### **Sujeitos nacionais**

1. Podem ser sujeitos do direito de uso e aproveitamento da terra as pessoas nacionais, colectivas e singulares, homens e mulheres, bem como as comunidades locais.

2. As pessoas singulares ou colectivas nacionais podem obter o direito de uso e aproveitamento da terra, individualmente ou em conjunto com outras pessoas singulares ou colectivas, sob a forma de co-titularidade.

3. O direito de uso e aproveitamento da terra das comunidades locais obedece aos princípios de co-titularidade, para todos os efeitos desta Lei.

## **ARTIGO 11**

### **Sujeitos estrangeiros**

As pessoas singulares e colectivas estrangeiras podem ser sujeitos de direito de uso e aproveitamento da terra, desde que tenham projecto de investimento devidamente aprovado e observem as seguintes condições.

a) sendo pessoas singulares, desde que residam há pelo menos cinco anos na República de Moçambique;

b) sendo pessoas colectivas, desde que estejam constituídas ou registadas na República de Moçambique.

## **ARTIGO 12**

### **Aquisição**

O direito de uso e aproveitamento da terra é adquirido por:

a) ocupação por pessoas singulares e comunidades locais, segundo as normas e práticas costumeiras no que não contrariem a Constituição;

b) ocupação por pessoas singulares nacionais que, de boa fé, estejam a utilizar a terra há pelo menos dez anos;

c) autorização de pedido apresentado por pessoas singulares ou colectivas na forma estabelecida na presente Lei.

## **ARTIGO 13**

### **Titulação**

1. O título será emitido pelos Serviços Públicos de Cadastro, gerais ou urbanos.

2. A ausência de título não prejudica o direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação nos termos das alíneas a) e b) do artigo anterior.

3. O processo de titulação do direito de uso e aproveitamento da terra inclui o parecer das autoridades administrativas locais, precedido de consultas às respectivas comunidades, para efeitos de confirmação de que a área está livre e não tem ocupantes.

4. Os títulos emitidos para as comunidades locais são nominativos, conforme a denominação por elas adoptada.

5. As pessoas singulares, homens e mulheres, membros de uma comunidade local podem solicitar títulos individualizados, após desmembramento do respectivo terreno das áreas da comunidade.

## **ARTIGO 14**

### **Registo**

1. A constituição, modificação, transmissão e extinção do direito de uso e aproveitamento da terra estão sujeitas a registo.

2. A ausência de registo não prejudica o direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação, nos termos das alíneas a) e b) do artigo 12, desde que devidamente comprovado nos termos da presente Lei.

## **ARTIGO 15**

### **Prova**

A comprovação do direito de uso e aproveitamento da terra pode ser feita mediante:

a) apresentação do respectivo título;

b) prova testemunhal apresentada por membros, homens e mulheres das comunidades locais;

c) peritagem e outros meios permitidos por Lei.

## **ARTIGO 16**

### **Transmissão**

1. O direito do uso e aproveitamento da terra pode ser transmitido por herança, sem distinção de sexo.

2. Os titulares do direito de uso e aproveitamento da terra podem transmitir, entre vivos, as infra-estruturas, construções e benfeitorias nela existentes, mediante escritura pública precedida de autorização da entidade estatal competente

3. Nos casos referidos no número anterior, a transmissão é averbada no respectivo título.

4. No caso de prédios urbanos, com a transmissão do imóvel transmite-se o direito do uso e aproveitamento do respectivo terreno.

5. O titular do direito de uso aproveitamento da terra pode constituir hipoteca sobre os bens imóveis e as benfeitorias que, devidamente autorizado, edificou no terreno ou sobre os quais legalmente tenha adquirido o direito de propriedade.

## **ARTIGO 17**

### **Prazo**

1. O direito de uso e aproveitamento da terra para fins de actividades económicas está sujeito a um prazo máximo de 50 anos, renovável por igual período a pedido do interessado.

Após o período da renovação, um novo pedido deve ser apresentado.

2. Não está sujeito a prazo o direito de uso e aproveitamento da terra:

- a) adquirido por ocupação pelas comunidades locais;
- b) destinado à habitação própria;
- c) destinado à exploração familiar exercida por pessoas singulares nacionais.

## **ARTIGO 18**

### **Extinção do direito de uso e aproveitamento da terra**

1. O direito de uso e aproveitamento da terra extingue-se:

- a) pelo não cumprimento do plano de exploração ou do projecto de investimento, sem motivo justificado, no calendário estabelecido na aprovação do pedido, mesmo que as obrigações fiscais estejam a ser cumpridas;

**b)** por revogação do direito de uso e aproveitamento da terra por motivos de interesse público, precedida do pagamento de justa indemnização e/ou compensação;

**c)** no termo do prazo ou da sua renovação;

**d)** pela renúncia do titular.

**2.** No caso de extinção do direito de uso e aproveitamento da terra, as benfeitorias não removíveis reverterem a favor do Estado.

## **CAPÍTULO IV**

### **Exercício de Actividades Económicas**

#### **ARTIGO 19**

##### **Plano de exploração**

O requerente de um pedido do direito de uso e aproveitamento da terra deve apresentar um plano de exploração.

#### **ARTIGO 20**

##### **Licenciamento e direito de uso e aproveitamento da terra**

A aprovação do pedido do direito de uso e aproveitamento da terra não dispensa a obtenção de licenças ou outras autorizações exigidas por:

**a)** legislação aplicável ao exercício das actividades económicas pretendidas, nomeadamente agro-pecuárias ou agro-industriais, industriais, turísticas, comerciais, pesqueiras e mineiras e à protecção do meio ambiente;

**b)** directrizes dos planos de uso da terra.

#### **ARTIGO 21**

##### **Prazo das licenças**

As licenças terão o seu prazo definido de acordo com a legislação aplicável, independentemente do prazo autorizado para o exercício do direito de uso e aproveitamento da terra.

## CAPÍTULO V

### Competências

#### ARTIGO 22

##### Áreas não cobertas por planos de urbanização

Em áreas não cobertas por planos de urbanização, compete:

**1. Aos Governadores Provinciais:**

- a) autorizar pedidos de uso e aproveitamento da terra de áreas até ao limite máximo de 1000 hectares;
- b) autorizar licenças especiais nas zonas de protecção parcial;
- c) dar parecer sobre os pedidos de uso e aproveitamento da terra relativos a áreas que correspondam à competência do Ministro da Agricultura e Pescas.

**2. Ao Ministro da Agricultura e Pescas.**

- a) autorizar os pedidos de uso e aproveitamento da terra de áreas entre 1000 e 10.000 hectares.
- b) autorizar licenças especiais nas zonas de protecção total;
- c) dar parecer sobre os pedidos de uso e aproveitamento da terra relativos a áreas que ultrapassam a sua competência.

**3. Ao Conselho de Ministros:**

- a) autorizar pedidos de uso e aproveitamento da terra de áreas que ultrapassam a competência do Ministro da Agricultura e Pescas, desde que inseridos num plano de uso da terra ou cujo enquadramento seja possível num mapa de uso da terra;
- b) criar, modificar ou extinguir zonas de protecção total e parcial;
- c) deliberar sobre a utilização do leito das águas territoriais e da plataforma continental.

#### ARTIGO 23

##### Conselhos Municipais e de Povoação e Administradores de Distrito

Compete aos Presidentes dos Conselhos Municipais e de Povoação e aos Administradores de Distrito, nos locais onde não existam órgãos municipais,

autorizar pedidos de uso e aproveitamento da terra nas áreas cobertas por planos de urbanização e desde que tenham Serviços Públicos de Cadastro.

## **ARTIGO 24**

### **Comunidades Locais**

1. Nas áreas rurais, as comunidades locais participam:

a) na gestão de recursos naturais;

b) na resolução de conflitos;

c) no processo de titulação, conforme o estabelecido no n° 3 do artigo 13 da presente Lei;

d) na identificação e definição dos limites dos terrenos por elas ocupados.

2. No exercício das competências referidas nas alíneas a) e b) do n° 1 do presente artigo, as comunidades locais utilizam, entre outras, as normas e práticas costumeiras.

## **CAPÍTULO VI**

### **Processo de Autorização do Pedido de Uso e Aproveitamento da Terra**

## **ARTIGO 25**

### **Autorização provisória**

1. Após a apresentação do pedido do uso e aproveitamento da terra, é emitida uma autorização provisória.

2. A autorização provisória tem a duração máxima de cinco anos para as pessoas nacionais e de dois anos para as pessoas estrangeiras.

## **ARTIGO 26**

### **Autorização definitiva**

Desde que cumprido o plano de exploração dentro do período de autorização provisória, é dada a autorização definitiva de uso e aproveitamento da terra e emitido o respectivo título.

## **ARTIGO 27**

## **Revogação da autorização provisória**

No término da autorização provisória, constatado o não cumprimento do plano de exploração sem motivos justificados, pode a mesma ser revogada, sem direito a indenização pelos investimentos não removíveis, entretanto realizados.

## **CAPÍTULO VII**

### **Pagamentos**

#### **ARTIGO 28**

##### **Taxas**

1. Os titulares do direito de uso e aproveitamento da terra estão sujeitos ao pagamento de taxas, cujo valor é determinado tendo em conta a localização dos terrenos, a sua dimensão e a finalidade do seu uso e aproveitamento, a saber:

- a) taxa de autorização;
- b) taxa anual, a qual poderá ser progressiva ou regressiva, de acordo com os investimentos realizados.

2. São fixadas taxas preferenciais para os cidadãos nacionais.

#### **ARTIGO 29**

##### **Utilização gratuita da terra**

O uso e aproveitamento da terra é gratuito quando se destina:

- a) ao Estado e suas instituições;
- b) às associações de utilidade pública reconhecidas pelo Conselho de Ministros;
- c) às explorações familiares, às comunidades locais e pessoas singulares que as integram;
- d) às cooperativas e associações agro-pecuárias nacionais de pequena escala.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Disposições Finais e Transitórias**

## **ARTIGO 30**

### **Representação e actuação das comunidades locais**

Os mecanismos de representação e actuação próprios das comunidades locais, no que respeita ao uso e aproveitamento da terra são fixados por lei.

## **ARTIGO 31**

### **Plano de uso da terra**

Os princípios para aprovação de planos de uso da terra são definidos por lei.

## **ARTIGO 32**

### **Aplicação da Lei**

1. Os direitos de uso e aproveitamento da terra, sejam adquiridos por ocupação ou por aprovação de um pedido, passam a reger-se pela presente Lei, salvaguardados os direitos adquiridos.
2. A resolução de conflitos sobre a terra é feita em foro moçambicano.

## **ARTIGO 33**

### **Regulamentação**

Compete ao Conselho de Ministros aprovar a regulamentação da presente Lei.

## **ARTIGO 34**

### **Legislação anterior**

São revogadas as Leis nº 6/79, de 3 de Julho, e nº 1/86, de 16 de Abril, e a demais legislação anterior contrária à presente Lei.

## **ARTIGO 35**

### **Entrada em vigor**

A presente Lei entra em vigor noventa dias após a sua publicação.

Aprovada pela Assembleia da República, a 31 de Julho de 1997.

Promulgada, a 1 de Outubro de 1997.

Publicada em 7 de Outubro de 1997

## Decreto nº 66/98 de 8 de Dezembro - Regulamento da Lei das Terras

Através do Decreto 16/87, de 15 Julho, foi aprovado o Regulamento da Lei de Terras. A experiência resultante da aplicação do Regulamento demonstrou a necessidade de alterar várias das suas disposições, de modo a simplificar os procedimentos administrativos e facilitar, deste modo, o acesso à terra por parte dos investidores nacionais e estrangeiros.

A revisão da Lei de Terras, efectuada pela Lei nº 19/97, de 1 de Outubro, introduziu várias inovações que importa regulamentar, nomeadamente o reconhecimento dos direitos adquiridos por ocupação pelas comunidades locais e pelas pessoas singulares nacionais que, de boa-fé, ocupam a terra há pelo menos dez anos.

Nestes termos, e ao abrigo da competência atribuída pelo artigo 33 da Lei nº 19/97, de 1 de Outubro, o Conselho de Ministros decreta:

### **ARTIGO 1.**

É aprovado o Regulamento da Lei de Terras, anexo no presente decreto e que dele faz parte integrante.

### **ARTIGO 2.**

É revogado o Decreto nº 16/87, de 15 de Julho.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

ARTIGO 1

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

1. *Benfeitoria*: toda a despesa feita para conservar ou melhorar a terra. As benfeitorias classificam-se em necessárias, úteis ou voluptuárias. São benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da terra; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreios do benfeitorizante.
2. *Construção*: edifício, muro, canal ou outra obra.
3. *Edifício*: construção constituída necessariamente por paredes que delimitam o solo e o espaço por todos os lados, com uma cobertura superior (telhado ou terraço), normalmente por paredes divisórias interiores e podendo ter um ou vários pisos.
4. *Prédio rústico*: parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, em que a fonte de rendimento depende principalmente da terra em si, enquanto que as construções têm como função uma actividade de apoio à exploração da terra.
5. *Prédio urbano*: edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, em que a fonte de rendimento depende principalmente das construções existentes e não da terra em si.
6. *Registo*: sumário do conteúdo de documentos legais definindo o direito de uso e aproveitamento da terra, organizado segundo o número da parcela, consistindo numa parte textual e num mapa cadastral, que faz parte do Cadastro Nacional de Terras.
7. *Serviços de Cadastro*: Serviço Público responsável pela implementação e actualização do Cadastro Nacional de Terras a nível central e local.

## **ARTIGO 2**

### **Âmbito**

O presente Regulamento aplica-se às zonas não abrangidas pelas áreas sob jurisdição dos Municípios que possuam Serviços Municipais de Cadastro, à excepção do artigo 45, que é aplicável em todo território nacional.

## **ARTIGO 3**

### **Cadastro Nacional de Terras**

1. O Cadastro Nacional de Terras funciona junto dos Serviços de Cadastro.
2. Os Serviços de Cadastro organizarão em cada Província uma secção local de Cadastro Nacional de Terras.
3. As entidades que superintendem nas áreas dos solos, floresta e fauna bravia, águas, minas, turismo e outras do domínio público, enviarão os dados necessários à organização e actualização do Cadastro Nacional de Terras, de acordo com as normas definidas pelos Serviços de Cadastro.

## **CAPÍTULO II**

### **Domínio Público**

## **ARTIGO 4**

### **Zonas de Protecção total**

O regime aplicável às áreas destinadas a actividades de conservação e preservação da natureza e de defesa e segurança do Estado será definido em regulamento próprio.

## **ARTIGO 5**

### **Zonas de protecção parcial criadas pelo efeito da lei.**

As seguintes zonas de protecção parcial são criadas pelo efeito da própria lei:

- a) A faixa de terreno que orla as águas fluviais e lacustres navegáveis até 50 metros medidos a partir da linha máxima de tais águas;
- b) A faixa de terreno até 100 metros confinante com as nascentes de água;
- c) A faixa da orla marítima e no contorno de ilhas, baías e estuários, medida da linha das máximas preia-mares até 100 metros para o interior do território;
- d) A faixa de terreno no contorno de barragens e albufeiras até 250 metros;
- e) A faixa de dois quilómetros ao longo da fronteira terrestre.

## **ARTIGO 6**

## **Implantação de infra-estruturas públicas**

1. A aprovação dos projectos de construção das infra-estruturas públicas a seguir indicadas, pelo Conselho de Ministros ou pelas entidades competentes segundo a legislação em vigor, implica a criação automática das zonas de protecção parcial que as acompanham:

- a) Estradas secundárias e terciárias e a faixa de terreno de 15 metros confinante;
- b) Estradas primárias e a faixa de 30 metros confinante;
- c) Auto-estradas e estradas de quatro faixas e a faixa de 50 metros confinante;
- d) Instalações e condutores aéreos, superficiais, subterrâneos e submarinos de electricidade, de telecomunicações, petróleo, gás e água, e a faixa de 50 metros confinante;
- e) Linhas férreas e respectivas estações e a faixa de terreno de 50 metros confinante;
- f) Aeroportos e aeródromos e a faixa de terreno de 100 metros confinante;
- g) Instalações militares e outras instalações de defesa e de segurança do Estado e a faixa de terreno de 100 metros confinante;
- h) Barragens e a faixa de terreno de 250 metros confinante com as albufeiras.

2. Para a implantação de infra-estruturas públicas será organizado o processo técnico relativo à demarcação e os documentos referidos nas alíneas d) a f) do n.º 1 do artigo 24 do presente Regulamento.

## **ARTIGO 7**

### **Restrições**

- 1. Nas zonas de protecção parcial não pode ser adquirido o direito de uso e aproveitamento da terra.
- 2. Exceptua-se o caso das pessoas singulares nacionais nos aglomerados urbanos nas zonas fronteiriças.

## **ARTIGO 8**

### **Exercício de actividades nas zonas de protecção parcial**

- 1. O exercício de quaisquer actividades nas zonas de protecção parcial é licenciado pela entidade responsável nos termos da legislação em vigor.
- 2. Nas áreas referidas nas alíneas a) a d) do artigo 5 do presente Regulamento, a realização de qualquer tipo de construção é licenciada por entidades que superintendem os sectores de gestão das águas interiores e marítimas.

## CAPÍTULO III

### Direito de uso e aproveitamento da terra

#### ARTIGO 9

##### **Aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra por ocupação pelas comunidades locais**

1. As comunidades locais que estejam a ocupar a terra segundo as práticas costumeiras adquirem o direito de uso e aproveitamento da terra.
2. Exceptuam-se os casos em que a ocupação recaia sobre áreas reservadas legalmente para qualquer fim ou seja exercida nas zonas de protecção parcial.
3. Quando necessário ou a pedido das comunidades locais, as áreas onde recaia o direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação segundo as práticas costumeiras, poderão ser identificadas e lançadas no Cadastro Nacional de Terras, de acordo com os requisitos a serem definidos num Anexo Técnico.

#### ARTIGO 10

##### **Aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra por ocupação de boa-fé por pessoas singulares nacionais**

1. As pessoas singulares nacionais que, de boa-fé, estejam a utilizar a terra há pelo menos dez anos, adquirem o direito de uso e aproveitamento da terra.
2. Exceptuam-se os casos em que a ocupação recaia sobre áreas reservadas legalmente para qualquer fim ou seja exercida nas zonas de protecção parcial.
3. Quando necessário ou a pedido dos interessados, as áreas onde recaia o direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação de boa-fé poderão ser identificadas e lançadas no cadastro nacional de terras, de acordo com os requisitos a serem definidos num Anexo Técnico.

#### ARTIGO 11

##### **Aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra por autorização de um pedido**

A autorização definitiva de um pedido de aquisição de direito de uso e aproveitamento da terra apresentado por pessoas singulares ou colectivas, nacionais ou estrangeiras, é dada nos termos do artigo 31 do presente Regulamento.

## **ARTIGO 12**

### **Co-titularidade**

À co-titularidade do direito de uso e aproveitamento da terra entre pessoas singulares e/ou colectivas nacionais ou das comunidades locais aplicam-se as regras da compropriedade, fixadas nos artigos 1403 e seguintes do Código Civil.

## **ARTIGO 13**

### **Direitos dos titulares**

1. São direitos dos titulares do direito de uso e aproveitamento da terra, seja adquirido por ocupação, seja por autorização de um pedido:
  - a) Defender-se contra qualquer intrusão de uma segunda parte, nos termos da lei;
  - b) Ter acesso à sua parcela e aos recursos hídricos de uso público através das parcelas vizinhas, constituindo para o efeito as necessárias servidões.
2. Os requerentes ou titulares de direito de uso e aproveitamento da terra podem apresentar a certidão de autorização provisória ou do título às instituições de crédito, no contexto de pedidos de empréstimos.

## **ARTIGO 14**

### **Deveres do Titulares**

São deveres dos titulares de direito de uso e aproveitamento da terra, seja adquirido por ocupação seja autorizado por um pedido:

- a) Utilizar a terra respeitando os princípios definidos na Constituição e demais legislação em vigor, e, no caso do exercício de actividades económicas, em conformidade com o plano de exploração e de acordo com o definido na legislação relativa ao exercício da respectiva actividade;
- b) Dar acesso através da sua parcela aos vizinhos que não tenham comunicação com via pública, ou com os recursos hídricos de uso do público, constituindo para o efeito as necessárias servidões;
- c) Respeitar as servidões constituídas e registadas nos termos do nº 2 do artigo 17 do presente Regulamento e os direitos de acesso ou utilização pública com elas relacionados;
- d) Permitir a execução de operações e/ou a instalação de acessórios de equipamento conduzidas ao abrigo da licença de prospecção e pesquisa mineira, concessão mineira ou certificado mineiro, mediante justa indemnização;

- e) Manter os marcos das fronteiras, de triangulação, de demarcação cadastral e outros que sirvam de pontos de referência ou apoio situados na sua respectiva área;
- f) Colaborar com os Serviços de Cadastro, agrimensores ajuramentados e agentes de fiscalização sectorial.

## **ARTIGO 15**

### **Transacções relativas a prédios rústicos**

1. O desmembramento de áreas das comunidades, com vista à emissão de títulos individualizados para pessoas singulares membros das mesmas, não dispensa o processo de consulta e não pode abranger áreas de uso comum;
2. A compra e venda de infra-estruturas, construções e benfeitorias existentes em prédios rústicos não implica a transmissão automática de direito de uso e aproveitamento da terra, a qual está dependente da autorização dada pela mesma entidade que tiver autorizado o pedido. O pedido de transmissão será previamente apresentado nos serviços de cadastro, acompanhado de comprovativo do pagamento das taxas anuais, bem como do cumprimento do plano de exploração, nos casos aplicáveis.
3. A escritura pública de compra e venda é celebrada após apresentação da certidão relativa à aprovação do pedido, emitida pelos Serviços de Cadastro.
4. A celebração do contrato de cessão de exploração está igualmente sujeita à aprovação prévia da entidade que autorizou o pedido de aquisição ou de reconhecimento do direito de uso e aproveitamento da terra e, no caso das comunidades locais, depende do consentimento dos seus membros.
5. Os contratos de cessão de exploração só são válidos quando celebrados por escritura pública.

## **ARTIGO 16**

### **Transmissão de prédios urbanos**

1. A transmissão de prédios urbanos propriedade de pessoas singulares ou colectivas não carece de prévia autorização do Estado.
2. Com a transmissão de prédios urbanos, transmite-se o direito de uso e aproveitamento da terra.

## **ARTIGO 17**

### **Servidões de interesse público**

1. Quando, por motivo de necessidade de utilização de parte de um terreno objecto do direito de uso e aproveitamento da terra, seja para a instalação de condutores aéreos, superficiais ou subterrâneos de electricidade, de telecomunicação, petróleo, gás, água ou outros, houver restrição desse direito, deverá a entidade pública ou privada indemnizar o titular do direito, em quantia que represente o efectivo prejuízo pela não utilização da parte afectada, constituindo-se sobre ela a respectiva servidão, a qual será registada no Cadastro Nacional de Terras e averbada no título.
2. As servidões relativas as vias de acesso público ou comunitário e passagens para o gado, estabelecidas por práticas costumeiras, serão registadas no Cadastro Nacional de Terras.

## **ARTIGO 18**

### **Prazo**

1. O direito de uso e aproveitamento da terra adquirido para realização de um projecto de investimento, aprovado nos termos da legislação aplicável aos investimentos nacionais e estrangeiros, terá o prazo correspondente ao prazo fixado pela Autorização de Investimento, não podendo exceder 50 anos e pode ser renovado em conformidade com o disposto na Lei de Terras e com os termos de prorrogação da referida Autorização.
2. O titular deverá solicitar aos Serviços de Cadastro, doze meses antes do fim do prazo fixado no título, que lhe seja renovado o período do exercício do direito, demonstrando que continua a exercer a actividade económica para o qual o pedido foi inicialmente feito.
3. Nos casos em que o pedido de renovação dê entrada nos Serviços de Cadastro fora do período indicado no número anterior, o titular ficará sujeito ao pagamento de multa, nos termos fixados no presente Regulamento.

## **ARTIGO 19**

### **Extinção**

1. No caso de aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra para o exercício de actividades económicas, o incumprimento do plano de exploração, sem motivo

justificado, implica a extinção do direito de uso e aproveitamento da terra e é constatado pelos serviços que superintendem a respectiva actividade económica.

**2.** Quando a terra não se destine ao exercício de actividades económicas, a não realização do empreendimento proposto, sem motivo justificado, implica a extinção do direito de uso e aproveitamento da terra e é constatado pelos Serviços de Cadastro.

**3.** O processo de extinção do direito de uso e aproveitamento da terra, por motivo de interesse público, será paralelo ao processo de expropriação e é precedido de pagamento de justa indemnização e/ou compensação.

**4.** A declaração da extinção do direito de uso e aproveitamento da terra é feita pela entidade que autorizou o pedido de emissão do título ou reconheceu o direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação.

## **ARTIGO 20**

### **Registo \*\*\***

**1.** Estão sujeitos a registo junto das Conservatórias do Registo Predial e por iniciativa dos titulares:

**a)** A Autorização Provisória do pedido de direito de uso e aproveitamento da terra;

**b)** O Título;

**c)** Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação do direito de uso e aproveitamento da terra;

**d)** Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação de servidões a que se referem a alínea b) do n.º 1 do artigo 13 e alínea b) do artigo 14 do presente Regulamento;

**e)** Os contratos de cessão de exploração celebrados para a exploração parcial ou total de prédios rústicos ou urbanos;

**f)** Os demais factos previstos na legislação aplicável.

**2.** No caso de transmissão por herança do direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por autorização de pedido, os herdeiros do(a) falecido(a), munidos de documentos comprovativos da sua qualidade, nomeadamente habilitação ou sentença judicial, devem solicitar o registo à Conservatória de Registo Predial da respectiva área.

**3.** As comunidades locais podem solicitar à Conservatória de Registo Predial da respectiva área que proceda ao registo do direito de uso e aproveitamento da terra, das servidões relativas a vias de acesso comunitário e passagens para o gado, bem como de outros direitos reconhecidos por lei, através da apresentação da certidão de

delimitação, do título ou outros documentos comprovativos, não ficando os mesmos direitos ou servidões prejudicadas no caso de ausência de registo.

4. A informação sobre a revogação da autorização provisória e sobre a extinção do direito de uso e aproveitamento da terra, bem como quaisquer alterações pertinentes nos termos da Lei n.º 19/97, de 1 de Outubro, deve ser transmitida pelos Serviços de Cadastro à Conservatória de Registo Predial da respectiva área.

**\*\*\* Nova redacção – Decreto n.º 1/2003 de 2016, 18 de Fevereiro**

## **ARTIGO 21**

### **Prova**

1. A prova do direito de uso e aproveitamento da terra pode ser feita mediante:

- a) Certidão do extracto do registo;
- b) Prova testemunhal apresentada por quem tenha conhecimento da aquisição do direito por ocupação;
- c) Peritagem e outros meios permitidos por lei.

2. No caso de reivindicação do direito de uso e aproveitamento da terra por duas partes, apresentado ambas prova testemunhal, prevalecerá o direito adquirido em primeiro lugar, excepto no caso em que a aquisição tiver sido de boa-fé e dure há pelo menos dez anos.

## **CAPÍTULO IV**

### **Processo de titulação**

## **ARTIGO 22**

### **Atendimento**

Os Serviços de Cadastro prestarão aos interessados as informações e esclarecimentos relativos:

- a) À legislação aplicável;
- b) Aos documentos necessários à instrução do processo;
- c) Aos encargos do processo e às taxas aplicáveis;
- d) Às exigências do processo de demarcação;
- e) Aos benefícios, impedimentos ou restrições à pretensão dos interessados;
- f) Às formas de reclamação e recurso.

## **ARTIGO 23**

### **Configuração do terreno**

1. A identificação das parcelas será padronizada, de modo a facilitar o manuseamento da informação a elas relativa.
2. As parcelas terão, quanto possível, uma forma regular. Cabe aos Serviços de Cadastro mandar alterar a configuração, antes da demarcação, quando este preceito poder ser aplicado.
3. A dimensão do lado da parcela que confronta com zonas de protecção parcial não poderá exceder um terço da perpendicular a esse lado.
4. O terreno, depois de demarcado, não é divisível, quando da divisão resulte prejuízo para a sua utilidade económica.

## **ARTIGO 24**

### **Processo relativo ao direito de uso e aproveitamento**

1. O processo relativo ao direito de uso e aproveitamento de terra adquirido ao abrigo de uma autorização conterà:
  - a) Documento de identificação do requerente, se for pessoa singular, e Estatutos, no caso de se tratar de uma pessoa colectiva;
  - b) Esboço de localização do terreno;
  - c) Memória descritiva;
  - d) Indicação da natureza e dimensão do empreendimento que o requerente se propõe a realizar;
  - e) Parecer do Administrador do Distrito, precedido de consulta à comunidade local;
  - f) Edital e comprovativo da sua afixação na sede do respectivo Distrito e no respectivo lugar, durante um período de trinta dias;
  - g) Guia comprovativa de depósito para o pagamento da taxa de autorização provisória.
2. Quando a terra se destine ao exercício de actividades económicas, para além dos documentos referidos no n.º 1 do presente artigo, o processo conterà ainda o plano de exploração e parecer técnico sobre o mesmo emitido pelos Serviços que superintendem a respectiva actividade económica.
3. Todos os documentos exigidos pelos n.ºs 1 e 2 do presente artigo serão entregues em triplicado, excepto as guias comprovativas do depósito para o pagamento da taxa de autorização provisória, as quais serão entregues em quadruplicado.

## **ARTIGO 25**

### **Projecto de investimento privado**

1. Para a realização de projectos de investimento privado que impliquem a aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra, será feito um trabalho para identificação prévia do terreno, envolvendo os Serviços de Cadastro, as autoridades administrativas locais e as comunidades locais, o qual será documentado no esboço e memória descritiva, seguindo-se o disposto no artigo 24 do presente Regulamento.

## **ARTIGO 26**

### **Pareceres técnicos**

1. Compete aos Serviços que superintendem as actividades económicas para as quais foi pedido o terreno emitir um parecer técnico sobre o plano de exploração.
2. Se a informação contendo o parecer técnico não for emitida até quarenta e cinco dias após a solicitação dos Serviços de Cadastro, o processo será submetido ao Governo Provincial com a indicação sobre esse facto.
3. Quando a competência para autorização do pedido não for do Governador Provincial, os Serviços de Cadastro solicitarão informações complementares às instituições centrais que tutelam a actividade que o requerente pretende realizar.
4. Os requisitos para apresentação e alteração do plano de exploração são fixados pelos serviços que superintendem a respectiva actividade económica.

## **ARTIGO 27**

### **Parecer da Administração do Distrito e consulta às comunidades locais**

1. Os Serviços de Cadastro enviarão ao Administrador do respectivo Distrito um exemplar do pedido, para efeitos de afixação do respectivo Edital e obtenção do seu respectivo parecer, prestando-lhe a assistência técnica necessária para a recolha de informações sobre o terreno pretendido e os terrenos limítrofes.
2. Será feito um trabalho conjunto, envolvendo o Administrador do Distrito ou seu representante, os Serviços de Cadastro, os membros dos Conselhos Consultivos de Povoação e de Localidade, os membros da comunidade local, os titulares ou ocupantes dos terrenos limítrofes e o requerente ou seu representante. O resultado desse trabalho é reduzido a escrito e assinado pelos membros dos Conselhos Consultivos de Povoação e de Localidade. \*\*\*
3. O parecer do Administrador do Distrito incidirá sobre a existência ou não, na área requerida, do direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação. Caso

sobre a área requerida recaiam outros direitos, o parecer incluirá os termos pelos quais se regerá a parceria entre os titulares do direito de uso e aproveitamento da terra por ocupação e o requerente.

**\*\*\* Nova redacção do número 2 – Decreto nº 43/2010 de 20 de Outubro**

## **ARTIGO 28**

### **Autorização provisória**

1. Uma vez completo o processo, os Serviços de Cadastro apresentarão a proposta ao Governador da Província, para decisão nos casos da sua competência.
2. Nos restantes casos, após a apreciação do processo pelo Governador da Província, o processo será enviado aos Serviços Centrais de Cadastro, que o submeterá à decisão da entidade competente.
3. Em ambos os casos referidos nos números anteriores, a autorização requerida terá carácter provisório, válida por um período de cinco anos para nacionais e de dois anos para estrangeiros. **MOZLEGAL**

## **ARTIGO 29**

### **Conteúdo da autorização provisória**

A autorização provisória conterá os seguintes elementos:

- a) Identificação da entidade que autorizou o pedido e data do despacho da autorização;
- b) Número de autorização;
- c) Identificação do requerente;
- d) Esboço, área, localização e número de identificação da parcela no registo cadastral;
- e) Prazo da autorização provisória;
- f) Tipo ou tipos de exploração para que foi concedida a autorização;
- g) Taxas devidas;
- h) Data e local de emissão;
- i) Assinatura do responsável pelos serviços que emitem a autorização e respectiva chancela.

## **ARTIGO 30**

### **Demarcação**

1. Emitida a autorização provisória, no caso de um processo relativo ao direito de uso e aproveitamento da terra adquirido ao abrigo de uma autorização, os Serviços de Cadastro notificarão o requerente para comunicação do despacho e para a necessidade de fazer a demarcação.
2. Após a notificação, o requerente deverá proceder à demarcação no prazo de um ano, seja por via oficial, através dos Serviços de Cadastro, seja solicitando a aprovação do contrato com um agrimensor ajuramentado.
3. Findo o prazo de um ano sem que tenha sido apresentado o respectivo processo técnico e não tenha sido recebida uma justificação aceitável pelos Serviços de Cadastro, estes notificarão o requerente do iminente cancelamento da autorização provisória.
4. O requerente poderá solicitar que, em vez do cancelamento, lhe seja prorrogado o prazo por mais noventa dias. Este segundo prazo é improrrogável.
5. Os requisitos para a demarcação serão definidos no Anexo Técnico.

## **ARTIGO 31**

### **Transformação da autorização provisória em definitiva**

Após o fim do período da autorização provisória, ou mesmo antes desse período, se o interessado assim o requerer, será feita uma vistoria para a verificação da realização do empreendimento proposto ou do cumprimento do plano de exploração, segundo o calendário aprovado. Constatada a realização do empreendimento ou do cumprimento do plano de exploração, será dada a autorização definitiva do uso e aproveitamento da terra e emitido o respectivo título.

## **ARTIGO 32**

### **Revogação da autorização provisória**

1. No termo da autorização provisória, se se constatar o não cumprimento do plano de exploração sem motivos justificados, no caso de aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra para o exercício de actividades económicas, ou a não realização do empreendimento proposto, nos restantes casos, os Serviços de Cadastro promoverão a sua revogação.
2. A revogação da autorização provisória não dá direito a indemnização pelos investimentos não removíveis, entretanto realizados.

3. Após o despacho da revogação da autorização provisória, os Serviços de Cadastro procederão ao cancelamento do processo.

### **ARTIGO 33**

#### **Redução da área de exploração**

No termo da autorização provisória, o interessado poderá solicitar que lhe seja reduzida a área inicialmente autorizada.

### **ARTIGO 34**

#### **Processo relativo ao direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação de boa-fé**

1. O processo relativo ao direito de uso e aproveitamento adquirido por pessoas singulares nacionais por ocupação de boa-fé da terra conterà o processo técnico relativo à demarcação e os documentos referidos nos n° 1 e 2 do artigo 24, conforme o caso.

2. Dispensam-se o esboço, a memória descritiva e a autorização provisória.

### **ARTIGO 35**

#### **Processo relativo ao direito de uso e aproveitamento da terra adquirido por ocupação pelas comunidades locais**

O processo relativo ao direito de uso e aproveitamento da terra das comunidades locais conterà:

- a) Denominação da comunidade;
- b) Processo técnico relativo à demarcação;
- c) Parecer do Administrador do Distrito;
- d) Decisão da entidade competente em função da área, conforme definido na alínea a) do n° 1, alínea a) do n° 2 e alínea a) do n° 3 artigo 22 da 19/97 de 1 de Outubro; \*\*\*
- e) Guia comprovativa do depósito para pagamento das despesas com o processo.

\*\*\* Nova redacção da alínea d) – Decreto n° 50/2007 de 16 de Outubro

### **ARTIGO 36**

#### **Conteúdo do título**

1. O título conterà os seguintes elementos:

- a) Identificação da entidade que autorizou o pedido de emissão de título e data do despacho de autorização;

- b) Número do título;
  - c) Identificação do titular;
  - d) Área e sua definição geométrica, com as respectivas coordenadas, localização número de identificação da parcela no registo cadastral, bem como os números de identificação das parcelas confrontantes;
  - e) Prazo a que estiver sujeito o direito de uso e aproveitamento da terra;
  - f) Tipo ou tipos de exploração para que foi adquirido o direito de uso e aproveitamento da terra;
  - g) Descrição das benfeitorias existentes;
  - h) Taxas devidas;
  - i) Data e local da emissão;
  - j) Assinatura do responsável pelos Serviços que emitem o título e respectiva chancela.
2. A transmissão de infra-estruturas, construções e benfeitorias existentes em prédios rústicos, a tramitação de prédios urbanos, co-titularidade, renovação do prazo, encargos ou ónus e outras operações legalmente realizadas, serão averbadas no título.

## **CAPÍTULO V**

### **Fiscalização**

#### **ARTIGO 37**

##### **Fiscalização**

1. Compete aos Serviços de Cadastro fiscalizar o cumprimento do disposto no presente Regulamento, constatar as infracções e levantar o respectivo auto de notícia.
2. O disposto no número 1 do presente artigo não exclui a fiscalização exercida pelas entidades com competência definida em legislação sectorial.

#### **ARTIGO 38**

##### **Auto de notícia**

O auto de notícia é levantado nos termos seguintes:

- a) Descrição dos factos que constituem a infracção e indicação dos prejuízos havidos e dos presumíveis infractores;

- b) Indicação do dia, hora, local e circunstância em que foi cometida ou constatada a infracção;
- c) Identificação e assinatura do(s) agente(s) presente(s) à infracção, bem como de duas testemunhas que possam pronunciar-se sobre os factos constitutivos da infracção.

### **ARTIGO 39 \*\*\***

#### **Infracções e penalidades**

1. A destruição ou deslocação de marcos de fronteira, de triangulação, de demarcação cadastral e outros que sirvam de pontos de referência ou apoio implicará o pagamento de uma multa equivalente ao dobro dos custos da reposição.
2. O atraso na apresentação do pedido de renovação do prazo implicará o pagamento de uma multa equivalente ao valor da taxa de renovação multiplicado pelo número de anos ou fracção de atraso.
3. O pagamento da taxa anual fora do prazo fixado no artigo 42 do presente Regulamento implicará o pagamento de uma multa no valor equivalente ao duodécimo da taxa anual por cada mês em atraso.
4. O não pagamento da multa no prazo de quinze dias após a notificação do infractor implica a remessa do auto de notícia e demais expediente ao juízo das Execuções Fiscais para cobrança coerciva.

**\*\*\* Nova redacção – Decreto nº 1/2003 de 2016, 18 de Fevereiro**

### **ARTIGO 40**

#### **Recurso**

Das decisões referidas no artigo anterior cabe recurso hierárquico e/ou recurso contencioso, nos termos da lei.

## **CAPÍTULO VI**

### **Taxas**

#### **ARTIGO 41**

##### **Taxas**

1. São devidas taxas de autorização e anuais, a pagar pelos requerentes e titulares do direito de uso e aproveitamento da terra, em conformidade com a tabela 1 em anexo.
2. Os ajustamentos das taxas anuais, relativos à localização e dimensão dos terrenos e finalidade do seu uso, serão calculados pela aplicação dos índices, em conformidade com a tabela 2 em anexo.
3. As pessoas singulares nacionais beneficiarão da redução do valor das taxas anuais pela aplicação do índice, em conformidade com a tabela 3 em anexo.
4. Compete ao Ministro do Plano e Finanças e ao Ministro da Agricultura e Pescas efectuar a actualização periódica do valor das taxas de autorização e anuais.

#### **ARTIGO 42**

##### **Pagamentos**

1. A taxa relativa à autorização provisória é devida no início do processo.
2. A taxa relativa à autorização definitiva é devida no prazo de três meses após a notificação do requerente da sua emissão.
3. As taxas anuais são devidas a partir da notificação ao requerente da emissão da autorização provisória.
4. O pagamento da taxa anual será efectuado nos primeiros três meses do ano ou em duas prestações, a primeira a ser paga até ao fim do mês de Março e a segunda até o fim do mês de Junho.
5. As taxas são pagas aos Serviços de Cadastro ou, por delegação destes, ao órgão local do Ministério da Agricultura e Pescas.
6. Os Serviços de Cadastro ou órgão local do Ministério da Agricultura e Pescas farão a entrega dos valores arrecadados nos termos do número anterior, na Repartição de Finanças na área fiscal respectiva no mês seguinte ao da sua cobrança, através de guia modelo B, para efeitos de contabilização e entrada nos cofres do Estado.

## **ARTIGO 43**

### **Consignação de receitas**

1. As receitas resultantes da cobrança das taxas anuais serão consignadas em 60 por cento a favor dos Serviços de Cadastro.
2. A forma de distribuição das receitas consignadas nos termos do nº 1 do presente artigo será determinado por diploma ministerial conjunto dos Ministros de Plano e Finanças e da Agricultura e Pescas.
3. O levantamento das receitas consignadas nos termos do nº 2 do presente artigo será efectuada por meio de guia modelo 3 de operações de tesouraria, junto do sector de Contabilidade Pública.

## **ARTIGO 44**

### **Isenção temporária das taxas**

1. O titular do direito de uso e aproveitamento da terra que, devido a condições fora do seu controlo e responsabilidade, não puder cumprir com as condições do plano de exploração, pode requerer à entidade que autorizou o pedido, a isenção do pagamento da taxa anual até um período de três anos.
2. Os Serviços de Cadastro procederão à vistoria e em face do seu resultado poderão propor a autorização da isenção ou a redução da área inicialmente autorizada.

## **CAPÍTULO VII**

### **Disposições finais**

## **ARTIGO 45**

### **Extinção de direitos anteriores de uso e aproveitamento da terra**

1. Cessa a possibilidade de validação do direito de uso e aproveitamento da terra prevista no artigo 79 de Regulamento da Lei de Terras, aprovado pelo decreto nº 16/87, de 15 de Julho.
2. A extinção do direito de uso e aproveitamento da terra decorrente do disposto no número anterior do presente artigo e o cancelamento do respectivo processo não carecem de formalidades adicionais.

## **ARTIGO 46**

### **Processos em curso**

1. Os processos em curso de pedido de aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra ao abrigo de uma autorização ficam sujeitos ao disposto na Lei nº 19/79 e no presente Regulamento.
2. Os requerentes deverão, no prazo de um ano contado a partir da data de entrada em vigor do presente Regulamento, confirmar junto dos Serviços de Cadastro o seu pedido inicial ou proceder a sua reformulação, sob pena de cancelamento do processo.

## **ARTIGO 47**

### **Anexo técnico**

Compete ao Ministério da Agricultura e Pescas aprovar o Anexo Técnico referido no nº 3 dos artigos 9 e 10 e no artigo 30 do presente Regulamento.

Publicado no 3º Suplemento do Boletim da República de 8 de Dezembro de 1998.

## ANEXO QUE FAZ REFERÊNCIA AO ARTIGO 41

### TABELA 1

#### Valores das Taxas

Autorização provisória: 600.000,00 MT

Autorização definitiva: 1/2 do valor da taxa de autorização provisória

Taxa anual: 30.000,00 MT

### TABELA 2

#### Índices para os ajustamentos da taxa anual relativos à localização e dimensão dos terrenos e a finalidade do seu uso

##### Índice

**Localização:** Província de Maputo 2.0

##### Terrenos confrontantes com as:

Zonas de protecção parcial: 1.5

Zonas prioritárias de desenvolvimento: 0.5

Restantes zonas: 1.0

**Dimensão:** Até 100ha 1.0

De 101 a 1000ha 1.5

Superior a 1000ha 2.0

**Finalidade do uso:** Associações com fins de beneficência 0.5

### TABELA 3

#### Índice aplicável à taxa anual devida por pessoas singulares nacionais

Índice aplicável à taxa anual devida por pessoas singulares nacionais: 0.8

Decreto n.º 60/2006 de 26 de Dezembro Regulamento do Solo  
Urbano

Havendo necessidade de regulamentar a Lei de Terras na parte respeitante ao regime de uso e aproveitamento da terra nas áreas de cidades e vilas, o Conselho de Ministros, no uso das competências que lhe são conferidas pela alínea f) do n.º 1 do artigo 204, da Constituição da República, conjugado com o disposto no artigo 33 da Lei n.º 19/97, de 1 de Outubro, decreta:

Artigo 1. É aprovado o Regulamento do Solo Urbano anexo ao presente Decreto e que dele faz parte integrante.

Artigo 2. Compete aos Ministros da Coordenação da Acção Ambiental, das Obras Públicas e Habitação e da Administração Estatal estabelecer, por diploma conjunto, os mecanismos que se mostrarem necessários para a aplicação do presente Regulamento.

Aprovado pelo Conselho de Ministros, a 24 de Outubro de 2006.

Publicado no Boletim da República número 51 a 26 de Dezembro de 2006

# REGULAMENTO DO SOLO URBANO

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### ARTIGO 1

##### Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

1. Solo Urbano - toda a área compreendida dentro do perímetro dos municípios, vilas e das povoações legalmente instituídas.
2. Agentes imobiliários - entidades cuja actividade inclua a promoção da construção e/ou urbanização.
3. Área urbanizada - área de ocupação consolidada, onde os prédios urbanos ocupem exclusivamente as suas respectivas parcelas ou talhões sem a concorrência de outros prédios de posse de outrem e esteja integrada em plano de ordenamento.
4. Área urbanizável - área susceptível de ser edificada, constituída por parte ou pela totalidade de um ou mais prédios urbanos ou rústicos.
5. Índices urbanísticos - conjunto de indicadores que permitem definir as dimensões e a capacidade de suporte dos terrenos.
6. Órgãos Locais do Estado e Autárquicos - governos provinciais, governos distritais, autarquias.
7. Parcela: porção delimitada de terreno, susceptível de ser subdividida em conformidade com as regras do plano.
8. Planta topográfica - desenho à escala duma parcela ou talhão demarcado, especificando de forma inequívoca pelo menos a sua localização, identificação, limites e confrontações, servidões existentes, o uso autorizado e suas condicionantes, nome do titular do direito de uso e aproveitamento e identificação da autoridade emitente.
9. Prédio rústico - parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, em que a fonte de rendimento depende principalmente da terra em si, enquanto que as construções têm como função uma actividade de apoio a exploração da terra.
10. Prédio urbano - edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, bem como uma parcela ou talhão delimitados e integrados numa área urbanizada.

11. Serviços de Cadastro - serviço público dos órgãos locais da administração pública, responsável pela implementação e actualização do Cadastro de Terras.

12. Servidão - direito real em virtude do qual é possibilitado a um prédio o gozo de certas utilidades de um prédio diverso. Este proveito ou vantagem de que um prédio beneficia tem de encontrar-se objectivamente ligado a outro prédio, implicando, conseqüentemente, uma restrição ou limitação do direito de propriedade do prédio onerado, inibindo o respectivo proprietário de praticar actos que possam perturbar ou impedir o exercício da servidão.

13. Talhão - última porção indivisível de terreno, definida pelo plano de pormenor.

14. Taxa de urbanização - valor a pagar pelos beneficiários de talhões em operações de urbanização.

15. Urbanização - transformação do solo através da provisão de infra-estruturas, equipamentos e edificações que assegurem a fixação física das populações em condições de beneficiarem de serviços de crescente nível e qualidade nos domínios da saúde, ensino, tráfego rodoviário, saneamento, comércio e lazer, entre outros.

## **ARTIGO 2**

### **Âmbito**

O presente Regulamento aplica-se às áreas de cidade e vila legalmente existentes e nos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais organizados por um plano de urbanização.

## **CAPÍTULO II**

### **Domínio público**

## **ARTIGO 3**

### **Actividades nas zonas de protecção parcial**

1. Sem prejuízo de direitos adquiridos, nas áreas de protecção parcial não pode ser adquirido o direito de uso e aproveitamento da terra.

2. Órgãos Locais do Estado e Autárquicos podem emitir licenças especiais para exercício de actividades determinadas nestas zonas, de acordo com as normas e regulamentos aplicáveis, estabelecendo para o efeito os respectivos prazos de validade.

3. A emissão das licenças referidas no número anterior só pode ter lugar caso não haja objecção das entidades locais que superintendem na gestão das águas interiores

e marítimas, estradas e linhas férreas nacionais, aviação civil, energia, defesa e ordem pública, conforme for aplicável.

4. Para efeitos do número anterior, os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos devem solicitar parecer, que será dado num prazo não superior a 30 dias.

### **CAPÍTULO III**

#### **Planos de ordenamento**

##### **ARTIGO 4**

###### **Natureza**

1. Os planos de ordenamento são documentos estratégicos, informativos e ou normativos que têm como objectivo essencial a produção de espaços ou parcelas territoriais socialmente úteis, estabelecidos com base nos princípios e nas directivas do ordenamento do território.

2. O plano de ordenamento tem a natureza de regulamento administrativo.

##### **ARTIGO 5**

###### **Caracterização dos planos**

1. Os planos de ordenamento das cidades, vilas e dos assentamentos humanos ou aglomerados populacionais, classificam-se em:

- a) Plano de estrutura urbana;
- b) Plano geral e parcial de urbanização;
- c) Plano de pormenor.

2. Plano de estrutura urbana - estabelece a organização espacial da totalidade do território do município ou povoação, os parâmetros e as normas para a sua utilização, tendo em conta a ocupação actual, as infra-estruturas e os equipamentos sociais existentes e a implantar e a sua integração na estrutura espacial regional.

3. Plano geral e parcial de urbanização - instrumento de gestão territorial, de nível municipal, que estabelece a estrutura e qualifica o solo urbano, tendo em consideração o equilíbrio entre os diversos usos e funções urbanas, e define as redes de transporte, comunicações, energia e saneamento, e os equipamentos sociais, com especial atenção às zonas de ocupação espontânea como base sócio-espacial para a elaboração do plano.

4. Plano de pormenor - define com detalhe a tipologia de ocupação de qualquer área específica do centro urbano, estabelecendo a concepção do espaço urbano, dispendo sobre usos do solo e condições gerais de edificações, o traçado das vias de circulação,

as características das redes de infra-estruturas e serviços, quer para novas áreas ou para áreas existentes, caracterizando as fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres.

## **ARTIGO 6**

### **Articulação dos planos**

1. As regras técnicas a observar no processo de elaboração dos diferentes planos de ordenamento são objecto de regulamentação específica.

2. A classificação dos planos de ordenamento apresentada no n. ° 1 do artigo 5 é hierárquica, sendo vedado que planos de classificação inferior revoguem disposições dos planos de classificação superior.

3. O órgão central do Estado que superintende na administração local do Estado pode, sob proposta devidamente fundamentada, autorizar:

- a) A dispensa de planos de urbanização;
- b) Que a implementação do plano de estrutura seja realizada por intermédio de planos parciais de urbanização;
- c) Que o tratamento de áreas limitadas e bem caracterizadas nos planos de estrutura possa ser feito através de planos de pormenor, com dispensa dos planos de urbanização.

## **ARTIGO 7**

### **Competências**

1. Compete aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos:

a) Elaborar os planos de ordenamento, em colaboração com as entidades competentes da administração central;

b) Submeter os planos contendo o diagnóstico da situação actual, as propostas dos planos e as propostas das normas regulamentares à aprovação dos Governos Distritais e das Assembleias Municipais.

c) Enviar ao Ministro que superintende a área de administração local do Estado os planos de ordenamento, para a ratificação, no prazo de 30 dias após a sua aprovação.

2. Compete às Assembleias Municipais e aos governos distritais, aprovar os planos de ordenamento bem como as medidas preventivas e normas regulamentares a eles atinentes.

## **ARTIGO 8**

### **Reserva do Estado**

Na elaboração do plano deve ser tomada em consideração a necessidade de reserva de solo urbano para desenvolvimento de projectos do Estado.

## **ARTIGO 9**

### **Consulta**

1. A elaboração dos planos de ordenamento deve ser precedida de consultas às entidades provinciais que superintendem na gestão da terra, das águas interiores e marítimas, estradas e linhas férreas nacionais, aviação civil, defesa e guarda-fronteira, portos, energia, florestas e ambiente e à sociedade civil, com o objectivo de neles integrar o contributo dos diversos sectores.
2. O prazo para a resposta à consulta é fixado em 45 dias, findo o qual a falta de resposta deve ser interpretada como não existindo da entidade consultada quaisquer planos, programas ou projectos que obstem à aprovação do plano nos termos em que é proposto.
3. Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos deverão criar e manter um sistema que assegure a consulta por parte de todos os eventuais interessados dos planos de ordenamento com incidência sobre o território de sua jurisdição.

## **ARTIGO 10**

### **Inquérito aos ocupantes**

1. A elaboração do plano de pormenor deve ser precedida de inquérito com vista a identificar e recensear os ocupantes da zona do plano e caracterizar com exactidão a situação jurídica dos terrenos por eles ocupados,
2. O inquérito destina-se também ao recenseamento e decisão das reclamações e conflitos de direitos de uso e aproveitamento do solo urbano.
3. O inquérito aos ocupantes é realizado de forma ininterrupta na zona do plano por uma equipa técnica, que deverá ouvir também os representantes da comunidade local.

## **ARTIGO 11**

### **Efeitos do inquérito**

O inquérito estabelecido no artigo anterior habilita os ocupantes inquiridos a candidatarem-se a:

- a) Titulação do direito de uso e aproveitamento da área ocupada, nos termos do artigo 12 da Lei n 19/97, de 1 de Outubro, sempre que a área ocupada possa ser enquadrada nos planos de ordenamento da área;
- b) Ter prioridade na atribuição de novas áreas de ocupação e uso similar sempre que, reunidos os requisitos do reconhecimento do direito, este não possa ser razoavelmente enquadrado nos planos de ordenamento da área;
- c) Uma indemnização correspondente às benfeitorias de sua propriedade caso se enquadre na alínea anterior.

## **ARTIGO 12**

### **Parâmetros do inquérito**

Compete aos dirigentes dos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos determinar o início do inquérito e especificar os seus parâmetros, devendo para o efeito:

- a) Determinar com exactidão a área objecto do inquérito e as condições de realização;
- b) Aprovar as condições de realização do inquérito aos ocupantes;
- c) Designar a equipa técnica responsável;
- d) Fixar o prazo para a sua realização, as suas fases e prazos parcelares;
- e) Sem prejuízo do que se estatui neste Regulamento, fixar o quadro institucional de envolvimento da comunidade local, designadamente no que se refere à sua designação, composição, competências no processo do inquérito.

## **ARTIGO 13**

### **Competências da equipa técnica**

Compete à equipa técnica:

- a) Informar e divulgar publicamente os objetivos do inquérito;
- b) Recolher a informação relativa aos ocupantes e ocupações existentes;
- c) Elaborar e publicar os mapas e listas das ocupações;
- d) Receber e processar as reclamações que lhe sejam apresentadas.
- e) Elaborar o relatório de inquérito e submetê-lo à aprovação do respectivo órgão local da administração pública.

## **ARTIGO 14**

### **Atribuições dos líderes comunitários**

No quadro da realização do inquérito, compete aos líderes comunitários locais acompanhar a equipa técnica e participar, como órgão consultivo:

- a) Na informação aos ocupantes e outros interessados sobre os objectivos do inquérito;
- b) Na recolha de informação relativa aos ocupantes e ocupações existentes;
- c) Na recepção e tratamento das reclamações e observações.

## **ARTIGO 15**

### **Relatório do inquérito**

1. A equipa técnica deve apresentar um relatório preliminar do inquérito obedecendo ao conteúdo e prazos que lhe foram fixados.
2. O relatório preliminar do inquérito deve conter no mínimo os seguintes elementos:
  - a) Mapa da área objecto de inquérito;
  - b) Mapa das ocupações existentes devidamente identificadas;
  - c) Mapa descritivo das áreas com limitações naturais e ambientais à ocupação;
  - d) O Lista dos ocupantes com discriminação da situação jurídica de ocupação;
  - e) Lista das reclamações e observações apresentadas com clara identificação dos autores e dos terrenos a que se referem;
  - f) Informação relativa ao tratamento dado às reclamações e observações.
3. O relatório preliminar de inquérito deve ser produzido em número de originais que for fixado, devendo ser assinado por todos os elementos da equipa técnica.
4. O relatório preliminar de inquérito deve ser acompanhado do parecer e observações produzidos pelos líderes comunitários locais.

## **ARTIGO 16**

### **Aprovação do relatório do inquérito**

1. O relatório do inquérito será submetido à aprovação do órgão local do Estado ou Autárquico com jurisdição na cidade ou vila.
2. Antes da aprovação, o Órgão Local do Estado ou Autárquicos poderá auscultar os autores de reclamações e observações, os representantes da comunidade local, a equipa técnica e outras pessoas que entenda conveniente auscultar.
3. Após deliberar sobre os aspectos do relatório que entenda modificar, o Órgão Local do Estado ou Autárquicos aprova o relatório de inquérito.
4. As conclusões do relatório do inquérito são consideradas pressupostos e requisitos a serem observados na elaboração dos planos.

5. O relatório do inquérito aprovado é definitivo e público, cabendo aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos torná-lo disponível para consulta em locais apropriados.

## **ARTIGO 17**

### **Exposição e audição**

1. Recebidos os pareceres ou decorrido o respectivo prazo, os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos promoverão a exposição do plano na sua sede, em locais acessíveis ao público e junto das estruturas das comunidades locais, após o que procederão à recolha de observações e reclamações sobre as disposições nele contidas.
2. A exposição do plano e o inquérito público devem ser anunciados com a antecedência mínima de três dias, em dois dos órgãos da informação local mais importantes, um dos quais de âmbito nacional, bem como por meio de avisos afixados nos locais públicos habituais e divulgados junto das estruturas das comunidades locais.
3. O período de exposição e audição pública não pode ser inferior a 8 dias, após o que, finda a audição, os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos ponderarão os seus resultados num período de quinze dias.
4. Se da audição resultar a necessidade de uma alteração significativa são aplicáveis as disposições dos n.ºs 1 e 2 do artigo 9 do presente regulamento.

## **ARTIGO 18**

### **Aprovação dos planos**

Concluídos os procedimentos estabelecidos no artigo anterior, os planos são submetidos à aprovação da Assembleia Municipal ou do governo distrital, conforme for o caso e em atenção ao disposto no n.º 2 do artigo 7, devendo ser acompanhados dos pareceres a que se refere o n.º 1 do artigo 9 do presente regulamento, bem como dos resultados da audição pública.

## **ARTIGO 19**

### **Ratificação dos planos**

1. Aprovado o plano, este será submetido à ratificação do Ministro que superintende na área de Administração Local do Estado que o mandará publicar, ouvido o Ministro que superintende a actividade de urbanização, bem como do Ministro que superintenda a actividade de ordenamento do território.
2. Da ratificação ou da sua recusa, são os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos notificados no prazo de 45 dias a contar da data do acto, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 7 da Lei n.º 7/97, de 31 de Maio.

## **ARTIGO 20**

### **Publicação**

1. Após a ratificação, compete às entidades promotoras providenciar, em prazo não superior a 15 dias, a publicação no Boletim da República dos actos referidos no número 2 do artigo anterior e promover a exposição integral do plano nos locais referidos no n.º 2 do artigo 17.
2. A exposição do plano será realizada por um período não inferior a 30 dias, devendo ser observadas as regras e prazos fixados no artigo 17.

## **CAPÍTULO IV**

### **Urbanização**

## **ARTIGO 21**

### **Requisitos para atribuição do direito de uso e aproveitamento**

1. A urbanização é um pré-requisito à atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra nas zonas abrangidas pelo presente regulamento, sem prejuízo do disposto no artigo 29.
2. Não podem ser atribuídos direitos de uso e aproveitamento da terra em zonas urbanizadas que não incluam áreas destinadas a equipamentos sociais e serviços públicos.
3. Não pode ser concedido o direito de uso e aproveitamento de terra as áreas consideradas reserva do Estado.

## ARTIGO 22

### Níveis de urbanização

1. Consoante a quantidade e qualidade das facilidades de uso público, colocadas à disposição dos utentes, estabelecem-se os seguintes níveis de urbanização:

- a) Urbanização básica;
- b) Urbanização intermédia;
- c) Urbanização completa.

2. A urbanização básica é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos, as seguintes condições:

- a) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos estão fisicamente delimitados;
- b) O traçado dos arruamentos é parte de uma malha de acessos que integra a circulação de automóveis com acesso pedonais a cada morador;
- c) Existe fornecimento de água em quantidade e qualidade compatível com os usos através de fontes dispersas, nomeadamente fontanários públicos, poços ou furos;
- d) Os arruamentos estão arborizados.

3. A intermédia é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos, as seguintes condições:

- a) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos estão fisicamente delimitados;
- b) Os arruamentos são acabados com solos de boa qualidade estabilizados mecanicamente;
- c) Existe um sistema a céu aberto para drenagem de águas pluviais;
- d) O abastecimento de água é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- e) O abastecimento de energia eléctrica é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- j) Os arruamentos e zonas verdes estão completamente arborizados.

4. A urbanização completa é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos, as seguintes condições:

- a) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos estão fisicamente demarcados;
- b) Os arruamentos são acabados com asfalto ou betão, sendo limitados por lancis;
- c) A drenagem de águas pluviais é feita por rede apropriada;

- d) O abastecimento de água é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- e) O abastecimento de energia eléctrica é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- f) Os arruamentos e zonas verdes estão completamente arborizados;
- g) Os passeios públicos são revestidos;
- h) As comunicações telefónicas são asseguradas por redes apropriadas.

## **ARTIGO 23**

### **Competências**

1. Compete aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos promover ou realizar a urbanização em zonas abrangidas por planos de pormenor aprovados.
2. A competência dos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos na urbanização não prejudica iniciativas de apoio de órgãos centrais e provinciais do Estado, estabelecida nos quadros legais de articulação.
3. Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos podem autorizar que a implantação física das infra-estruturas seja feita por agências imobiliárias, nos termos a regulamentar.

## **CAPÍTULO V**

### **Direitos de uso e aproveitamento da terra**

#### **SECÇÃO I**

##### **Acesso ao direito**

## **ARTIGO 24**

### **Modalidades de acesso**

1. A aquisição do direito do uso e aproveitamento da terra nas zonas urbanizadas pode realizar-se através das seguintes modalidades:
  - a) Deferimento da atribuição;
  - b) Sorteio;
  - c) Hasta pública;
  - d) Negociação particular;
  - e) Ocupação de boa-fé.

2. O sorteio e a hasta pública serão regulados por cadernos de encargos específicos que, no mínimo estabelecerão:

- a) Número exacto de talhões ou parcelas a sortear ou a colocar em hasta pública;
- b) Identificação inequívoca dos talhões ou parcelas;
- c) Valor da taxa de urbanização e condições de seu pagamento;
- d) Data, hora e local fixado para a realização do sorteio ou hasta pública;
- e) Critérios para a designação do júri;
- f) Formas de divulgação dos resultados.

3. Compete aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos elaborar os cadernos de encargos e submetê-los à aprovação das respectivas Assembleias Municipais ou Governadores Provinciais.

4. Os ocupantes de boa-fé gozam de direito de preferência na atribuição de outro talhão ou parcela se, verificada a boa-fé e demais requisitos exigidos pelo inquérito se constatar que a utilização do solo urbano não é harmonizável com o plano.

5. Não sendo possível a transferência o ocupante terá direito a uma justa indemnização.

## **ARTIGO 25**

### **Deferimento da Atribuição**

1. Os pedidos para a atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra são feitos por requerimento do interessado, endereçado aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos competente, observando-se o disposto no artigo 40 do presente regulamento.

2. Esta modalidade só é aceite para cidadãos e pessoas jurídicas nacionais.

## **ARTIGO 26**

### **Sorteio**

1. O sorteio tem por objecto talhões ou parcelas localizadas em zonas de urbanização básica.

2. O sorteio é aberto somente a cidadãos nacionais.

3. Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos fixarão, sempre que houver solo urbano a ser sorteado, um mínimo de 20% do total de talhões, destinando-os a cidadãos de baixa renda e outros em situação menos favorecida.

## **ARTIGO 27**

### **Hasta pública**

1. A hasta pública tem por objecto a atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra em talhões ou parcelas localizadas em zonas de urbanização completa ou intermédia destinadas à construção de edifícios para habitação, comércio e serviços.
2. A base de licitação não poderá ser inferior ao valor da taxa de urbanização.

## **ARTIGO 28**

### **Negociação particular**

1. A negociação particular entre o Órgãos Locais do Estado e Autárquicos e os proponentes de projectos, tem por objecto a atribuição do direito de uso e aproveitamento da terra em talhões ou parcelas destinadas a:
  - a) Construção de habitação por iniciativa directa das cooperativas de habitação ou associações;
  - b) Instalação de unidades industriais e agropecuárias;
  - c) Instalação de unidades de comércio de grandes superfícies, terminais e entrepostos comerciais ou serviços que pelas suas características necessitem de superfícies de dimensão apreciável;
  - d) Construção de habitação associada a grandes projectos de investimento, nomeadamente os referidos nas alíneas b) e c).
2. Nos casos em que se justifique, a negociação particular deverá ser precedido de prospecção de possíveis candidatos e pré-qualificação.

## **ARTIGO 29**

### **Ocupação de boa-fé**

A aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra por ocupação de boa-fé é reconhecida no quadro dos resultados do inquérito realizado ao abrigo dos artigos 10 a 16, desde que a ocupação seja enquadrável no plano de ordenamento e que o ocupante assuma o compromisso de respeitar regras nele estabelecidas.

## **ARTIGO 30**

### **Acesso extraordinário à terra pelo Estado**

1. Para implementação de projectos com relevância para os interesses nacionais, o governo pode, a título extraordinário e após consulta ao Órgão Local do Estado ou

Autárquico reverter para o seu domínio directo os terrenos e expropriar as benfeitorias neles existentes.

2. A expropriação por utilidade pública dá lugar ao pagamento de uma justa indemnização a ser calculada com base nos critérios estabelecidos por lei.

## **SECÇÃO II**

Sujeitos

### **ARTIGO 31**

**Sujeitos**

Podem ser titulares do direito de uso e aproveitamento da terra, as pessoas nacionais ou estrangeiras nos termos dos artigos 10 e 11 da Lei nº 19/97, de 1 de Outubro.

### **ARTIGO 32**

**Co-titularidade**

À Co-titularidade do direito de uso e aproveitamento da terra aplicam-se, com as necessárias adaptações, as regras da compropriedade fixadas nos artigos 1403 e seguintes do Código Civil.

## **SECÇÃO III**

Direitos e deveres

### **ARTIGO 33**

**Direitos dos titulares**

1. O direito de uso e aproveitamento do solo urbano constitui-se sobre a superfície do terreno delimitado por marcos e sobre o espaço aéreo correspondente com tudo o que neles se contém e não esteja desintegrado do domínio público por lei ou negócio jurídico.

2. O titular do direito de uso e aproveitamento da terra tem os seguintes direitos:

- a) Usar o terreno, sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei;
- b) Ter acesso à via pública;
- c) Ter acesso aos serviços públicos de água, electricidade, telefones e outros, nas condições estabelecidas na lei;

- d)** Constituir hipoteca sobre os bens imóveis e as benfeitorias que devidamente autorizado edificou no terreno ou sobre os quais tenha adquirido o direito de propriedade;
- e)** Ser indemnizado em caso de expropriação por utilidade pública dos bens referidos na alínea anterior.

## **ARTIGO 34**

### **Deveres dos titulares**

- 1.** São deveres dos titulares do direito de uso e aproveitamento da terra:
  - a)** Materializar as construções e iniciar a actividade para que o terreno se destina, nos prazos estabelecidos;
  - b)** Não alterar a finalidade do uso do terreno sem a devida autorização;
  - c)** Respeitar a legislação pertinente sobre o direito de uso e aproveitamento da terra, sobre a construção e sobre a actividade que se propõe exercer no terreno;
  - d)** Manter os marcos de demarcação cadastral e elementos de infra-estruturas públicas existentes no terreno;
  - e)** Colaborar com os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos e outras entidades públicas ou do Estado, prestando o auxílio necessário ao desempenho das suas funções.
- 2.** A aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra nos termos do artigo 24, não dispensa a obtenção de licenças ou outras autorizações exigidas por lei.

## **ARTIGO 35**

### **Transmissão**

- 1.** A transmissão de prédios urbanos não carece de prévia autorização e obedece às regras fixadas na legislação em vigor, estando sujeita a averbamento nos termos do disposto no n.º 1, da alínea b) do artigo 43 do presente regulamento.
- 2.** A transmissão está sujeita ao pagamento dos encargos fiscais determinados por lei, e com ela transmite-se o direito de uso e aproveitamento da terra.

## **ARTIGO 36**

### **Prazo para início de obras**

- 1.** O direito de uso e aproveitamento da terra extingue-se se o seu titular não iniciar, no prazo para o efeito fixado, as obras indispensáveis à utilização do terreno para o fim a que se destina.

2. À extinção do direito nos termos do número anterior não carece de qualquer formalismo e opera-se de forma automática logo que expirado o prazo.
3. O prazo é fixado pelos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos e não pode ser superior a dois anos.
4. O prazo fixado pode ser prorrogado por período nunca superior a seis meses, mediante pedido justificado dirigido pelo titular do direito à entidade competente.

**\*\*\* Pelo Acórdão nº 4/CC/2016 de 1/09 do Conselho Constitucional foi declarada a inconstitucionalidade deste artigo com força obrigatória geral.**

## **ARTIGO 37**

### **Prazo para utilização**

1. Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos, a requerimento do titular, fixarão o prazo para o início da utilização do terreno para o fim a que foi destinado.
2. O prazo terá em consideração a necessidade de conclusão das obras ou de suas fases e da obtenção das licenças de utilização.
3. O prazo, contando a partir da data de aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra, não pode ser superior a dez anos.

## **ARTIGO 38**

### **Limitação do direito de uso e aproveitamento da terra**

Os Órgãos Locais do Estado e Autárquicos podem determinar a limitação de exercício do direito de uso e aproveitamento da terra mediante:

- a) Constituição de servidões;
- b) Instalação de infra-estruturas de serviços públicos para benefício comum;
- c) Pela limitação do direito de uso e aproveitamento deve o titular ser indemnizado em valor que represente o efectivo prejuízo pela não utilização da parte do terreno afectada à servidão.

## **ARTIGO 39**

### **Expropriação**

1. A expropriação de prédios urbanos por causa de necessidade, utilidade ou interesse público, é da iniciativa dos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos e opera-se nos termos da lei.

2. A expropriação pode ser também da iniciativa dos órgãos centrais do Estado quando os terrenos se destinem a fins por eles prosseguidos.

3. A expropriação por utilidade pública dá lugar ao pagamento de uma justa indemnização a ser calculada com base nos critérios estabelecidos por lei.

## **SECÇÃO IV**

### **Títulos e registos**

#### **ARTIGO 40**

##### **Instrução do processo de titulação**

1. O processo de instrução do título de uso e aproveitamento do solo urbano deve conter com os seguintes documentos:

a) Documento de identificação do candidato se for pessoa singular, e Estatutos, no caso de se tratar de uma pessoa jurídica;

b) Esboço da localização do terreno;

c) Indicação do empreendimento que o candidato se propõe a realizar.

2. Os órgãos locais da administração e poder local poderão providenciar a memória descritiva do terreno.

3. Dispensar-se-á a apresentação dos documentos referidos nas alíneas b) e c) do número 1 do presente artigo, desde que o acesso ao solo urbano se faça nos moldes referidos nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 24 do presente regulamento.

#### **ARTIGO 41**

##### **Título**

1. A comprovação do direito de uso e aproveitamento do solo urbano pode ser feita mediante a apresentação do respectivo título.

2. O título válido, obedecendo ao modelo em anexo e que faz parte do presente regulamento, deve conter os seguintes elementos:

a) Identificação da entidade emitente;

b) Nome completo do Presidente do Conselho Municipal ou Administrador do Distrito e descrição dos diplomas que lhes conferem essas qualidades;

c) Número do título;

d) Finalidade de uso;

e) Identificação completa do titular ou titulares;

f) Planta topográfica da parcela ou talhão;

- g)** Data e local da emissão;
- h)** Assinatura do Presidente do Conselho Municipal ou Administrador do Distrito, autenticada por selo branco da entidade emitente;
- i)** Prazo de extinção do direito a que se refere os números 1 e 3 do artigo 37.

## **ARTIGO 42**

### **Averbamentos ao título**

- 1.** Os averbamentos são parte integrante do título de uso e aproveitamento, sendo nulas e de nenhum efeito quaisquer disposições que contrariem o disposto neste artigo.
- 2.** Os averbamentos só são válidos se efectuados por funcionário superior do órgão local da administração pública com mandato expresso para o efeito e se contiverem:
  - a)** A descrição simples e inequívoca do acto que se averba;
  - b)** A citação dos documentos que suportam a autenticidade do acto;
  - c)** A citação das datas em que ocorreu o acto a averbar;
  - d)** Local e data do averbamento;
  - e)** O nome e assinatura do funcionário que efetua o averbamento autenticado por selo branco da instituição emitente.
- 3.** O conteúdo do averbamento de data mais recente prevalece sobre outro ou outros de data anterior.
- 4.** O averbamento é um acto administrativo sujeito a recurso hierárquico e contencioso, nos termos da lei.

## **ARTIGO 43**

### **Actos sujeitos a averbamento ao título**

- 1.** Estão sujeitos a averbamento obrigatório ao título os seguintes actos:
  - a)** A renovação do prazo do direito de uso e aproveitamento da terra;
  - b)** As transmissões do direito de uso e aproveitamento da terra;
  - c)** A emissão da licença de construção e suas prorrogações;
  - d)** Início das obras;
  - e)** A autorização de utilização do terreno com a descrição precisa das obras realizadas;
  - f)** Outras obras realizadas;
  - g)** A constituição de servidões.

2. Os averbamentos só poderão ser realizados mediante o comprovativo de pagamento das taxas exigíveis.

## **ARTIGO 44**

### **Registo**

1. Estão sujeitos a registo, junto das Conservatórias do Registo Predial e por iniciativa dos titulares:

- a) A constituição do direito de uso e aproveitamento da terra e o prazo para início de obras;
- b) Início das obras;
- c) A autorização de utilização do terreno com a descrição precisa das obras realizadas;
- d) Hipotecas;
- e) A extinção do direito e as expropriações;
- f) As limitações ao exercício do direito de uso e aproveitamento da terra.

2. O registo nas Conservatórias de Registo Predial obedece às prescrições contidas na lei.

## **CAPÍTULO VI**

### **Fiscalização**

## **ARTIGO 45**

### **Competências**

1. Compete aos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos fiscalizar o cumprimento do disposto no presente regulamento, constatar as infracções e levantar os respectivos autos de infracção com indicação das multas aplicáveis.

2. O disposto no n.º 1 do presente artigo não exclui a fiscalização exercida pelos órgãos centrais do Estado com competência para o efeito.

## **ARTIGO 46**

### **Infracções e penalidades**

1. Sem prejuízo das infracções e penalidades constantes em códigos, posturas e outra legislação aplicável, constituem infracções sujeitas a multa:

- a) O incumprimento do prazo fixado no n.º 1 do artigo 37 do presente Regulamento, que implicará o pagamento de uma multa de 10 000,00 Mtn a 30 000,00 Mtn;

**b)** O uso do terreno para fim diferente do constante no título que implicará o pagamento de uma multa de 10 000,00 Mtn a 30 000,00 Mtn.

**2.** O pagamento da taxa anual fora do prazo fixado no n.º 3 do artigo 51 do presente regulamento implicará o pagamento de uma multa no valor da taxa de renovação multiplicado pelo número de anos ou fracção de atraso.

**3.** O não pagamento da multa no prazo de quinze dias após a notificação do infractor implica a remessa do auto de notícia e demais expediente ao juízo das Execuções Fiscais para cobrança coerciva.

## **ARTIGO 47**

### **Multas**

Compete aos Ministros das Finanças e da Administração Estatal estabelecer por diploma próprio a actualização das multas constantes do presente Regulamento.

## **ARTIGO 48**

### **Recurso**

Das decisões referidas no presente regulamento, cabe recurso ao Tribunal Administrativo nos termos da lei.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Taxas**

## **ARTIGO 49**

### **Competências**

Compete às Assembleias Municipais e, onde elas não existam, aos governos provinciais:

**a)** Aprovar o valor das taxas devidas pela urbanização;

**b)** Aprovar as tabelas de emolumentos devidos pela emissão dos títulos e averbamentos;

## **ARTIGO 50**

### **Pagamento**

**1.** As taxas relativas às autorizações são devidas no prazo de três meses após a notificação dos requerentes da sua emissão.

2. A taxa anual é devida a partir da notificação ao requerente da emissão do título de uso e aproveitamento da terra.
3. O pagamento da taxa anual será efectuado nos primeiros três meses do ano ou em duas prestações, a primeira a ser paga até ao fim do mês de Março e a segunda até ao fim do mês de Junho.
4. As condições e critérios a observar no pagamento da taxa de urbanização serão definidos pelos Órgãos Locais do Estado e Autárquicos.
5. A taxa de urbanização pode ser paga num período não superior a três anos e o valor do pagamento inicial não deve ser inferior a 10% do total.

## **ARTIGO 51**

### **Taxas e Multas**

Os valores das taxas e multas referidos no presente regulamento deverão ser entregues na recebedoria de Fazenda da Repartição de Finanças respectiva, no mês seguinte ao da sua cobrança pela entidade responsável pela cobrança.

## **ARTIGO 52**

### **Destino das taxas e multas**

1. Os valores das taxas cobradas ao abrigo do presente Regulamento terão o seguinte destino:
  - a) 60% para o Orçamento do Estado;
  - b) 40% para entidade responsável pela sua cobrança.
2. Os valores das multas cobradas ao abrigo do presente Regulamento terão o seguinte destino:
  - a) 40% para o Orçamento do Estado;
  - b) 60% para entidade responsável pela sua cobrança.



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

(ÓRGÃO LOCAL DO ESTADO E AUTÁRQUICO)

TÍTULO DE USO E APROVEITAMENTO  
DE TERRENO URBANO

TÍTULO N.º \_\_\_\_\_

**(ÓRGÃOS LOCAIS DO ESTADO E AUTÁRQUICOS)**

TÍTULO N.º \_\_\_\_\_ / 200\_\_

**TERMOS DO TÍTULO DE USO E APROVEITAMENTO DO TERRENO URBANO**

(a) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Nos termos do artigo 23 da Lei n.º 19/97 de 1 de Outubro, atribuo o direito de uso e aproveitamento do terreno urbano, (b) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

(c) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

O prazo de utilização do terreno a que se refere o artigo 41 do Decreto n.º 60/2006 expira a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Nos termos do artigo 37 do mesmo Decreto o titular fica obrigado a iniciar a obra de aproveitamento do terreno até \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

(d) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(e) \_\_\_\_\_

- (a) Identificação completa da pessoa emitente (nome completo, e toda a identificação inerente ao cargo, o número da sessão onde foi decidida a atribuição do direito de uso e aproveitamento do terreno, ou o número do despacho).
- (b) Descrição exacta do terreno (localização, n.º da parcela ou do talhão, superfície do terreno em m<sup>2</sup>, coordenadas e descrição das confrontações) e o fim a que se destina (habitação, comércio, serviços, indústria ou agro-pecuária).
- (c) Identificação completa do titular (se for pessoa singular - nome completo do titular, n.º do BI/DIRE, local e data de nascimento, nacionalidade, estado civil, profissão, sendo casado nome do conjugue e regime de bens; se for pessoa jurídica - nome da pessoa jurídica, domicílio e identificação completa de quem obriga a sociedade).
- (d) Local e data da emissão do título.
- (e) Assinatura e selo branco da entidade oponente.

**(ÓRGÃOS LOCAIS DO ESTADO E AUTÁRQUICOS)**

TÍTULO N.º \_\_\_\_\_ / 200\_\_

**PLANTA**

TALHÃO N.º \_\_\_\_\_

SUPERFÍCIE: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

PARCELA N.º \_\_\_\_\_

ESCALA \_\_\_\_\_

O talhão identificado por esta planta e o seu diagrama confronta: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Coordenadas \_\_\_\_\_





**Decreto-Lei n.º 2/2014 de 2 de Dezembro - regime jurídico e  
contratual especial aplicável ao Projecto de Gás Natural Liquefeito  
nas Áreas 1 e 4 da Bacia do Rovuma**

Por via dos Decretos n.ºs 67/2006 e 68/2006, ambos de 26 de Dezembro, foram aprovados dois Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção, para as Áreas 1 e 4 da Bacia do Rovuma dos quais resultou na descoberta de enormes depósitos petrolíferos de gás natural não associado.

Havendo necessidade de celebrar contratos de modo a estabelecer os termos e condições para a concepção, construção, instalação, propriedade, financiamento, operação, manutenção, uso de poços, instalações e equipamento conexo, seja em terra ou no mar, para a produção, incluindo as unidades da GNL, cais multiusos, cais de descarregamento de materiais, base de construção de equipamento de superfície, instalações para operações marítimas e modificações, a optimização da capacidade e as respectivas expansões, necessárias para a produção, processamento, liquefacção, armazenamento, transporte, entrega e venda do gás natural proveniente dos depósitos de petróleo na Área 1 e/ou na Área 4 da Bacia do Rovuma ao abrigo da alínea d) do n.º 1 do artigo 204 da Constituição da República de Moçambique, conjugado com o artigo 1 da Lei n.º 25/2014, de 23 de Setembro, o Conselho de Ministros determina:

**CAPÍTULO I**

**Disposições Gerais**

**Artigo 1**

**Definições**

Os significados dos termos e expressões usados no presente Decreto-Lei constam do Anexo A, o qual contém o glossário que é parte integrante do mesmo.

## **Artigo 2**

### **Objecto e âmbito de aplicação**

1. O presente Decreto-Lei e respectivos anexos que são parte integrante, tem por objecto o estabelecimento de um regime jurídico e contratual especial aplicável ao Projecto da Bacia do Rovuma.
2. O Projecto da Bacia do Rovuma será implementado através de Empreendimentos da Bacia do Rovuma ao abrigo de um ou mais planos de desenvolvimento aprovados, conforme venham a ser alterados.
3. O presente Decreto-Lei aplica-se a cada Empreendimento da Bacia do Rovuma, quer seja realizado apenas nos termos de Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção ou nos termos conjugados de Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção e de Acordos Governamentais, bem como nos termos de outros instrumentos contratuais em que o Governo seja parte relativos à implementação do Projecto da Bacia do Rovuma.
4. Ficam sujeitas aos termos e condições do regime jurídico e contratual especial previsto no presente Decreto-Lei as seguintes pessoas:
  - a) Concessionárias dos contratos de pesquisa e produção da Área 1 e Área 4;
  - b) Entidades de Objecto Específico, directa ou indirectamente estabelecidos pela concessionária (s) conforme a alínea a) para efeitos do Projecto da Bacia do Rovuma;
  - c) Pessoas que celebrem contratos com a Concessionária (s), nos termos previstos na alínea a), ou com as Entidades de Objecto Específico previsto na alínea b) relativamente ao Projecto da Bacia do Rovuma;
  - d) Subcontratadas e quaisquer outras pessoas directamente envolvidas no Projecto da Bacia do Rovuma; e
  - e) Empresa Nacional de Hidrocarbonetos, E.P., também designada por ENH, suas afiliadas ou qualquer outra entidade qualificada como uma empresa detida pelo Estado como parte do Projecto da Bacia do Rovuma.
5. Com a entrada em vigor do presente Decreto-Lei, ficam salvaguardados para todos os efeitos jurídicos os Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção já existentes e ainda em vigor, bem como os seus efeitos e direitos adquiridos pelas Concessionárias.
6. Em tudo o que não esteja regulado no regime jurídico especial estabelecido no presente Decreto-Lei, aplicar-se-á subsidiariamente a legislação moçambicana sobre a matéria.

**Artigo 3**  
**Competência específica**

O Ministro que superintende o sector de petróleos fica autorizado a aprovar e assinar, quando o Governo seja parte, qualquer contrato de concessão ou qualquer outro contrato relativo ao Projecto da Bacia do Rovuma ou a ele conexo, conforme previsto nos contratos de concessão já celebrados.

**CAPÍTULO II**  
**Operações Petrolíferas**

**Artigo 4**  
**Implementação e Operação**

1. Podem ser constituídas Entidades de Objecto Específico para efeitos do Projecto da Bacia do Rovuma em conformidade com este artigo.
2. Para efeitos do Projecto da Bacia do Rovuma e mediante qualquer autorização do Governo, qualquer Entidade de Objecto Específico deverá:
  - a) ser constituída em Moçambique;
  - b) estar sujeita à lei moçambicana;
  - c) ter a sua sede localizada em Moçambique;
  - d) ser dotada de recursos humanos e estar autorizada a gerir de forma independente todas as actividades decorrentes da construção, propriedade, operação e uso das Infra- estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma relevantes ou com àquelas relacionadas.
3. As Entidades de Objecto Específico, mediante aprovação do Governo e observado o disposto no n.º 6 do presente artigo, para efeitos de desenvolvimento de actividades de financiamento, venda, transporte marítimo relacionadas com o Projecto da Bacia do Rovuma podem, excepcionalmente, ser constituídas em qualquer jurisdição fora da República de Moçambique com observância de regras de transparência aplicáveis ao sector.
4. Salvo convenção em contrário, está sujeita à aprovação do Governo:
  - a) a constituição de Entidades de Objecto Específico fora da República de Moçambique;

- b) os documentos constitutivos de quaisquer Entidades de Objecto Específico e qualquer alteração aos mesmos; e
- c) a transmissão de participações sociais ou a alteração do controlo de tais Entidades de Objecto Específico, excepto nas circunstâncias previstas no n.º 7 do artigo 16.
5. Todas as aprovações previstas neste artigo serão concedidas pelo Ministro que superintende o sector de petróleos no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de apresentação do respectivo pedido, salvo se houver sido fixado, pelo Governo, prazo diverso no âmbito de um plano de desenvolvimento aprovado em conformidade com o estatuído no n.º 7 do artigo 8 do presente Decreto-Lei.
6. Cada Entidade de Objecto Específico é obrigada a apresentar anualmente um relatório sobre as suas actividades relacionadas com qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma, podendo o Governo auditá-las uma vez por ano.
7. As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico não serão obrigadas a estar cotadas em qualquer bolsa de valores.

### **Artigo 5**

#### **Contratos**

1. Cada Empreendimento da Bacia do Rovuma pode ser implementado apenas nos termos dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção ou nos termos conjugados dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção e de Acordos Governamentais, bem como nos termos de outros instrumentos contratuais celebrados ou alterados.
2. Para efeitos do disposto no artigo 178 da Lei n.º 14/2011, de 10 de Agosto, os contratos ou acordos nos quais o Governo seja parte e os direitos relativos ao Projecto da Bacia do Rovuma apenas podem ser modificados ou rescindidos por mútuo acordo ou em conformidade com as respectivas disposições contratuais.

### **Artigo 6**

#### **Parcerias Público-Privadas, Projectos de Grande Dimensão e Concessões Empresariais**

1. Os Empreendimentos da Bacia do Rovuma classificam-

-se como projectos de grande dimensão para efeitos da Lei n.º 15/2011, de 10 de Agosto, salvo se os mesmos não estiverem sujeitos àquela lei nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 37.

**2.** A participação da ENH no Projecto da Bacia do Rovuma satisfaz os requisitos de participação moçambicana previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 33 da Lei n.º 15/2011, de 10 de Agosto.

**3.** A participação da ENH no Projecto da Bacia do Rovuma, a quota-parte do Estado no petróleo-lucro previsto nos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção e o regime fiscal aplicável às Concessionárias deve satisfazer os requisitos de geração de receita fiscal e de contributo positivo para o erário público previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 33 da Lei n.º 15/2011, de 10 de Agosto.

**4.** A partilha com equidade dos benefícios directos extraordinários previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 33 da Lei n.º 15/2011, de 10 de Agosto, é efectuada através do aumento progressivo da quota-parte de petróleo-lucro atribuída ao Governo nos termos dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção decorrente do aumento dos preços do petróleo.

**5.** Tendo em conta que os Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção foram adjudicados ao abrigo das normas de contratação pública à data aplicáveis, a celebração de qualquer novo contrato nos termos do n.º 1 do artigo 5 do presente Decreto-

-Lei será efectuada mediante negociação ou ajuste directo às Concessionárias e/ou a qualquer Entidade de Objecto Específico.

**6.** Os benefícios socio-económicos previstos no artigo 34 da Lei n.º 15/2011, de 10 de Agosto, são calculados em termos proporcionais no âmbito do Projecto da Bacia do Rovuma através, designadamente, do disposto no artigo 10 (Aquisição de Bens e Serviços), artigo 13 (Direitos de Uso de Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma por Terceiros), artigo 18 (Força de Trabalho) e artigo 19 (Formação) do presente diploma.

**7.** Em cumprimento do disposto na alínea f) do artigo 34 da Lei n.º 15/2011, de 10 de Agosto, o plano ou planos de desenvolvimento referentes ao Projecto da Bacia do Rovuma devem incluir um programa de actividades, projectos de responsabilidade, de desenvolvimento e de sustentabilidade social.

**8.** Os requisitos decorrentes da Lei n.º 15/2011, de 10 de Agosto, incluindo qualquer regulamentação da mesma, são satisfeitos nos termos do disposto no presente artigo.

## **Artigo 7**

### **Unificação**

1. É autorizado o desenvolvimento inicial autónomo e coordenado de 12 (doze) triliões de pés cúbicos (tcf) de gás natural da Área 1 e de 12 (doze) triliões de pés cúbicos (tcf) de gás natural da Área 4 a partir dos depósitos de petróleo que atravessam a delimitação entre essas áreas (depósitos transzonais ou straddling reservoirs), de acordo com o plano director de produção (master depletion plan) para tais depósitos de petróleo, elaborado em conjunto pelas Concessionárias da Área 1 e da Área 4.
2. Em virtude desta autorização, tanto as Concessionárias da Área 1 como as Concessionárias da Área 4 têm o dever de apresentar as respectivas declarações de comercialidade relativas a parte dos depósitos transzonais (straddling reservoirs) que se situe dentro da delimitação da área do respectivo Contrato de Concessão para Pesquisa e Produção e obrigam-se a apresentar o plano ou planos de desenvolvimento inicial autónomo e coordenado de 12 (doze) triliões de pés cúbicos (tcf), bem como de proceder à sua execução após a aprovação do Governo.
3. No prazo máximo de 6 (seis) meses após a entrada em vigor do presente Decreto-Lei, as Concessionárias devem celebrar e apresentar ao Governo um acordo de unificação, ficando as quantidades de gás produzidas a partir dos desenvolvimentos previstos nos termos do número anterior sujeitas a unificação.
4. Tendo em vista facilitar as negociações e o acordo entre as Concessionárias acerca da unificação, o Governo poderá nomear um perito independente, que e, quando solicitado, aconselhará sobre questões específicas relativamente às quais não haja acordo.
5. Se o acordo de unificação não for celebrado e apresentado pelas Concessionárias no prazo de 6 (seis) meses após a entrada em vigor do presente Decreto-Lei, o Governo procederá à nomeação de um perito independente para decidir sobre as questões relacionadas com a unificação onde não haja acordo. O perito deverá tomar uma decisão no prazo de 12 (doze) meses após a entrada em vigor do presente Decreto-Lei, devendo para este efeito cada operador da Área 1 e da Área 4 submeter ao perito as respectivas propostas relativas à unificação.
6. O perito deverá observar o princípio do contraditório, garantindo a transparência geral do processo, a confidencialidade da informação recebida das Concessionárias ou de que tenha tido conhecimento no exercício das suas funções, aplicando as boas práticas da indústria em matéria de unificação de campos de gás.

7. O Governo notificará as Concessionárias da decisão do perito independente, a qual será definitiva e vinculativa para as partes litigantes, devendo a sua implementação ser efectuada através de um acordo de unificação celebrado entre as Concessionárias e elaborado pelo perito numa base justa e equitativa, de forma que seja consistente com princípios de engenharia, técnicos e sócio-económicos aplicáveis.

8. Qualquer desenvolvimento adicional relativo a depósitos transzonais (straddling reservoirs) ficará sujeito ao acordo de unificação concluído nos termos dos n.ºs 3 e 5 deste artigo, com as necessárias adaptações.

9. Se as Concessionárias de uma área puserem em causa a decisão sobre unificação emitida pelo perito independente, o Governo tem a faculdade de aprovar qualquer desenvolvimento proposto pelas Concessionárias da área que não tenha posto em causa a decisão do perito independente nomeado pelo Governo, contanto que tal desenvolvimento seja referente a depósitos que se situem dentro da delimitação da área do respectivo Contrato de Concessão para Pesquisa e Produção.

## **Artigo 8**

### **Requisitos do Plano de Desenvolvimento**

1. Cada período de desenvolvimento e produção relativo a um Empreendimento da Bacia do Rovuma terá uma duração de 30 (trinta) anos a contar da data em que o respectivo plano de desenvolvimento tiver sido aprovado pelo Governo, desde que estejam verificadas quaisquer condições suspensivas nele previstas, podendo esse prazo ser prorrogado nos termos do respectivo contrato ou nos termos da lei.

2. Cada Empreendimento da Bacia do Rovuma, que pode abranger um ou mais depósitos de petróleo, será objecto de um ou mais planos de desenvolvimento, os quais devem regular as operações de desenvolvimento e produção, bem como a liquefacção, entrega e venda e, ainda, a instalação, manutenção e operação das Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma necessárias para o efeito, devendo esses planos de desenvolvimento ser submetidos ao Ministro que superintende o sector de petróleos em conformidade com o disposto neste artigo. Os planos de desenvolvimento poderão ser alterados por forma a abrangerem novos investimentos significativos.

3. Nos casos em que um Empreendimento da Bacia do Rovuma abranja um ou mais depósitos de petróleo que requeiram um desenvolvimento faseado, as

Concessionárias poderão submeter vários planos de desenvolvimento relativos a tal ou tais depósitos de petróleo para efeitos de aprovação pelo Governo.

4. Quando aplicável, poderá ser anexo ao plano ou planos de desenvolvimento iniciais um plano director de produção (master depletion plan) que estabeleça um plano exaustivo para o desenvolvimento integral e faseado desse depósito ou depósitos de petróleo, incluindo a previsão de planos de desenvolvimento subsequentes ou de alterações a planos de desenvolvimento existentes.

5. Nenhum novo plano de desenvolvimento poderá ser submetido relativamente a um Empreendimento da Bacia do Rovuma pretendido após o 10.º (Décimo) ano do início do período de avaliação comercial, nos termos previstos nos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção, relativo aos depósitos de petróleo objecto desse Empreendimento da Bacia do Rovuma.

6. O plano de desenvolvimento para Empreendimentos da Bacia do Rovuma deve incluir os elementos enumerados no Anexo B.

7. De forma a possibilitar o desenvolvimento de Empreendimentos da Bacia do Rovuma em terra e no mar, o Governo assegura que todos os Empreendimentos da Bacia do Rovuma sejam implementados, de forma coordenada, e que nenhum plano de desenvolvimento relativo a um Empreendimento apresentado por Concessionária (s) será aprovado quando susceptível de afectar negativamente a possibilidade das Concessionárias desenvolverem depósitos de que são detentoras de direitos ao abrigo do respectivo Contrato de Concessão para Pesquisa e Produção.

8. Em virtude do disposto no número anterior, os operadores ao abrigo dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção relativos à Área 1 e à Área 4 deverão, no prazo de 6 (seis) meses após a entrada em vigor do presente Decreto-Lei, apresentar em conjunto ao Governo: i) o plano director de produção (master depletion plan) referente aos depósitos transzonais (straddling reservoirs) previstos no n.º 1 do artigo 7 do presente Decreto-Lei; e ii) um plano de implementação (layout) das instalações de Afungi relativo à construção, desenvolvimento e operação das respectivas instalações terrestres da Área 1 e da Área 4, bem como das instalações marítimas que estabeleçam a ligação de cada Área à costa.

9. Cada plano de desenvolvimento elaborado nos termos do Contrato de Concessão para Pesquisa e Produção aplicável ou nos termos conjugados dos Contratos supra referidos e dos Acordos Governamentais será submetido ao Ministro que superintende o sector de petróleos para aprovação pelo Governo, devendo estar em conformidade com os procedimentos seguintes:

**a)** No prazo máximo de 9 (nove) meses após a data em que o plano de desenvolvimento em causa tenha sido submetido, o Ministro que superintende o sector de petróleos analisará e: i) dará resposta por escrito às Concessionárias ou Entidades de Objecto Específico, notificando-as, da existência de irregularidades ou deficiências no plano de desenvolvimento submetido ou solicitando a disponibilização de informação adicional que se revele necessária para que o Governo possa aprovar o plano de desenvolvimento, e/ou, em alternativa, ii) submetê-lo-á a aprovação do Governo.

**b)** No caso previsto na subalínea i) da alínea a) deste número, as Concessionárias ou as Entidades de Objecto Específico disporão de um prazo de 45 (quarenta e cinco) dias desde a data de recepção da resposta do Ministro que superintende o sector de petróleos para efectuar as alterações necessárias ao plano de desenvolvimento, ou disponibilizar a informação adicional solicitada relativa ao mesmo, sendo que após a apresentação de tais alterações ou informação adicional, o Ministro que superintende o sector de petróleos disporá do prazo de 1 (um) mês para comunicar ao operador relevante se aprova ou rejeita o plano de desenvolvimento submetido.

**10.** O plano de desenvolvimento produzirá efeitos após a verificação dos seguintes requisitos:

**a)** notificação escrita por parte do Ministro que superintende o sector de petróleos da aprovação do plano de desenvolvimento; e

**b)** notificação escrita por parte do operador relevante indicando que foram cumpridas todas as condições suspensivas previstas no plano de desenvolvimento.

**11.** O regime estabelecido nos termos deste artigo, incluindo os requisitos estabelecidos no Anexo B, apenas aplica-se aos planos de desenvolvimento submetidos após a entrada em vigor do presente Decreto-Lei.

## **Artigo 9**

### **Vendas**

**1.** Sem prejuízo do direito do Governo de aprovar vendas de gás natural, o direito a realizar quaisquer actividades de marketing e comercialização, numa base conjunta e dedicada, relativas ao petróleo produzido a partir de qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma, conforme previsto nos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção, consubstancia um direito adquirido para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 2 do presente Decreto-Lei.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, para efeitos de venda das quantidades de gás natural da titularidade do Estado correspondentes ao Imposto sobre a Produção de Petróleo e à quota-parte do Estado no petróleo-lucro ao abrigo dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção aplicáveis, a ENH actuará como representante autorizada do Governo.

3. O Ministro que superintende o sector de petróleos pode delegar à ENH a sua competência ao abrigo dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção aplicáveis para aprovar contratos com uma duração máxima de 12 (doze) meses para venda de Gás Natural.

4. A ENH é a entidade que representa o Estado, na qualidade de comprador, relativamente às vendas e marketing de Gás Natural destinadas ao consumo doméstico ou a outros desenvolvimentos industriais locais em projectos na República de Moçambique aprovados pelo Governo, devendo os termos e condições de vendas, incluindo os volumes e preços serem económicas e estabelecidos em contratos celebrados com as Concessionárias, considerando as condições comerciais de mercado.

## **Artigo 10**

### **Aquisição de Bens e Serviços**

1. A aquisição de bens e serviços pelas Concessionárias e por Entidades de Objecto Específico para o Projecto da Bacia do Rovuma, incluindo, designadamente, serviços, fornecimentos, materiais e contratos de construção ou de empreitada, deverá ser efectuada em conformidade com o presente artigo por forma a assegurar que o Projecto da Bacia do Rovuma seja construído em conformidade com os melhores padrões internacionais, de forma atempada, económica e segura e de acordo com o objectivo nacional de preferência na contratação de fornecimento de bens e serviços à empresas nacionais, detidas por cidadãos ou pessoas jurídicas moçambicanos e/ou detidas por cidadãos moçambicanos ou pessoas jurídicas em parceria com empresas estrangeiras, de modo a possibilitar uma transferência gradual de capacidade operacional e potenciar o sector privado da economia.

2. As pessoas indicadas no n.º 1 deste artigo devem, individualmente, elaborar um plano de conteúdo local para cada Empreendimento da Bacia do Rovuma, em conformidade com os princípios estabelecidos neste artigo, o qual será aprovado pelo Governo conjuntamente com a aprovação do plano de desenvolvimento para o

Empreendimento da Bacia do Rovuma em causa. Cada plano de conteúdo local definirá a participação de Pessoas físicas ou jurídicas moçambicanas e de cidadãos moçambicanos no fornecimento de bens e serviços destinados ao Empreendimento da Bacia do Rovuma em questão, devendo ser actualizado a cada 3 (três) anos pelas pessoas relevantes referidas no n.º 1 deste artigo e aprovado pelo Governo de modo a reajustar-se ao crescimento da indústria moçambicana de petróleo e gás.

**3.** O plano de conteúdo local deve ser elaborado de acordo com os seguintes princípios:

**a)** será dada preferência, nos termos previstos no n.º 8 deste artigo, a pessoas físicas ou jurídicas moçambicanas para bens e serviços;

**b)** a respeito a categorias de bens e serviços que requeiram know-how especializado, será dada preferência, nos termos previstos no número 8 deste artigo, a Pessoas físicas ou jurídicas moçambicanas, a empresas estrangeiras que se associem com pessoas físicas ou jurídicas moçambicanas, por qualquer meio legalmente permitido, incluindo através de subcontratação ou de parcerias sob a forma de sociedade ou outras não societárias, independentemente do nível de participação de cada um dos associados moçambicanos e estrangeiros;

**c)** relativamente a contratos principais e/ou contratos de fornecimento de bens ou de prestação de serviços relacionados com tecnologia, patentes ou fornecimento com requisitos especiais, incluindo, designadamente, os que se relacionem com a construção, funcionamento e manutenção de Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma, a entidade contratante poderá proceder livremente à sua aquisição, tanto de empresas estrangeiras como de pessoas físicas ou jurídicas moçambicanas.

**4.** O plano de conteúdo local aplicável deverá proceder ao estabelecimento dos valores e à especificação de cada categoria de bens e serviços referidos no n.º 3 deste artigo.

**5.** As pessoas indicadas no n.º 1 deste artigo podem adoptar regras diferentes das estabelecidas no presente Decreto-Lei no que respeita à aquisição de bens e serviços efectuada no âmbito de projectos total ou parcialmente financiados com recursos provenientes de Financiamento obtido junto de uma agência de crédito à exportação, na medida em que a adopção de regras distintas esteja expressamente prevista como condição no contrato de Financiamento em causa.

**6.** Salvo disposição em contrário neste artigo e salvo no caso de contratos com um valor inferior a USD 3.000.000,00 (três milhões de dólares norte americanos) ou equivalente em qualquer outra moeda, a aquisição de serviços, fornecimentos, materiais e contratos de construção ou de empreitada está sujeita a concurso.

**7.** A avaliação das propostas deverá ter em conta diversos critérios, tais como a qualidade, o preço, o prazo de entrega e as garantias oferecidas.

**8.** Deve ser dada preferência aos bens, materiais, serviços e equipamentos disponíveis na República de Moçambique, contanto que tais bens, materiais, serviços e equipamentos sejam competitivos em termos de qualidade e disponibilidade para entrega, obedeçam a padrões internacionais da indústria e o seu preço, não excedam mais de 10% (dez por cento), do preço incluindo impostos dos itens importados em causa.

**9.** No caso de contratos com um valor superior a USD 3.000.000,00 (três milhões de dólares norte americanos), mas inferior a USD 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de dólares norte americanos), ou o seu equivalente noutra moeda, o procedimento para a sua adjudicação está sujeito aos seguintes procedimentos:

**a)** o convite para apresentação de manifestações de interesse, incluindo uma descrição sumária do fornecimento a contratar, deve ser publicado em jornais de maior circulação na República de Moçambique e na página da Internet das pessoas indicadas no n.º 1 deste artigo;

**b)** após a avaliação dos concorrentes interessados resultante do anúncio público descrito na alínea anterior, os convites à apresentação de proposta (s) concreta (s) devem ser endereçados a um número razoável de fornecedores, nacionais e estrangeiros, em função da respectiva capacidade de fornecer os bens ou serviços, devendo todos os fornecedores seleccionados receber as mesmas especificações;

**c)** será dado um prazo razoável para a elaboração das propostas;

**d)** as especificações, prazos para apresentação de propostas e prazo de entrega devem ser formulados de modo a não excluir indevidamente fornecedores competitivos;

**e)** uma cópia da lista dos concorrentes pré-qualificados deve ser submetida ao Instituto Nacional de Petróleo para fins informativos e de cadastro; e

**f)** o Instituto Nacional de Petróleo deve ser informado sobre a adjudicação.

**10.** No caso de contratos principais, os quais, para efeitos do presente Decreto-Lei, consistem em contratos com um valor superior a USD 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de dólares norte americanos) ou o seu equivalente noutra moeda, o respectivo procedimento de adjudicação é o estabelecido nas alíneas a) à f) do número anterior, estando também sujeito aos seguintes procedimentos:

**a)** o Instituto Nacional de Petróleo deve ser informado acerca do concorrente seleccionado e sobre os fundamentos dessa selecção;

**b)** a adjudicação desse contrato está sujeita a prévia aprovação do Instituto Nacional de Petróleo, a qual, em caso de recusa deve ser devidamente fundamentada; e

**c)** o Instituto Nacional de Petróleos notificará a entidade contratante da sua decisão no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que tenha recebido o pedido de aprovação.

**11.** Será admitida a contratação em regime de aquisição de fonte única e por ajuste directo, não sendo, nesta situação concreta aplicáveis os requisitos de concurso estabelecidos nos n.ºs 9 e 10 deste artigo, nas seguintes circunstâncias:

**a)** quando apenas um fornecedor possa disponibilizar os produtos, materiais, serviços ou equipamentos em causa, bem como quando a entidade contratante tenha anteriormente adquirido esses mesmos produtos, materiais, serviços ou equipamentos desse fornecedor, designadamente devido a razões relacionadas com a tecnologia, patentes ou fornecimentos com requisitos especializados;

**b)** quando os bens e serviços a adquirir exijam um padrão uniforme relativamente a instalações e infra-estruturas existentes, por forma a garantir a compatibilidade total na construção, operação e manutenção;

**c)** quando, devido a condições de mercado demonstráveis, apenas o fornecedor identificado seja capaz de fornecer os bens e serviços no local exigido e dentro do prazo determinado;

**d)** em situações de emergência que possam causar prejuízos irreparáveis ou danos substanciais num Empreendimento da Bacia do Rovuma;

**e)** num período de guerra ou grave perturbação da ordem pública;

**f)** no caso de um concurso deserto ou, tendo havido concorrentes, nenhum destes tenha conseguido cumprir os requisitos do concurso, se o lançamento de um novo concurso tiver um impacto negativo sobre um Empreendimento da Bacia do Rovuma;

**g)** se a contratação for de tecnologia de segurança especializada necessária para um Empreendimento da Bacia do Rovuma;

**h)** no caso de contratos de arrendamento de imóveis para fins comerciais e/ou residenciais; e

**i)** noutras circunstâncias previamente autorizadas pelo Governo, devendo a entidade contratante, em cada uma dessas circunstâncias, notificar o Instituto Nacional de Petróleo da adjudicação do contrato.

**12.** A selecção de Financiadores e os contratos de Financiamento para os Empreendimentos da Bacia do Rovuma não estão sujeitos a quaisquer requisitos de

concurso ou de conteúdo local previstos no presente Decreto-Lei ou na demais legislação moçambicana.

**13.** Salvo no caso de contratos com as pessoas referidas na alínea a) do n.º 3 deste artigo, os quais se deverão reger pela lei moçambicana, é permitido às partes relevantes escolher a lei aplicável a qualquer contrato de aquisição de bens e serviços, incluindo de prestação de serviços, de fornecimento de bens, de engenharia, de aquisições, de construção, de instalação, de colocação em funcionamento e de empreitada ou quaisquer outros, relacionados ou não com Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma, bem como optar pela arbitragem internacional como mecanismo de resolução de conflitos em qualquer desses contratos de aquisição.

**14.** Os montantes expressos em dólares norte americanos constantes deste artigo são indicados com base no seu valor em 2014, o qual deve ser ajustado anual e automaticamente com referência ao mês de Janeiro do ano subsequente, tendo por base o índice de preços do consumidor dos Estados Unidos da América para produtos acabados (US consumer price index for finished goods).

**15.** As actividades a desenvolver ao abrigo deste artigo serão realizadas de acordo com os procedimentos e políticas internas de contratação de bens e serviços adoptados pelas pessoas referidas no n.º 1 deste artigo, os quais deverão ser consistentes com as melhores práticas internacionais em matéria de anticorrupção e de requisitos relativos a padrões de segurança e qualidade, boa reputação e não inscrição em nenhuma lista de sanções.

**16.** O disposto neste artigo apenas será aplicável aos procedimentos de aquisição de bens e serviços iniciados após a entrada em vigor do presente Decreto-Lei, com excepção do disposto no n.º 13 deste artigo, o qual será aplicável a quaisquer contratos celebrados após a data da entrada em vigor deste Decreto-Lei.

### **CAPÍTULO III**

#### **Terra e Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma**

##### **Artigo 11**

##### **Direitos sobre a terra**

**1.** As Concessionárias e/ou as Entidades de Objecto Específico têm, ao longo da duração do Projecto da Bacia do Rovuma, direitos de acesso, uso, aproveitamento e exploração sobre as áreas necessárias para a implementação do referido projecto,

incluindo as áreas onde se localizam as infra-estruturas do mesmo, devidamente tituladas e registadas, bem como o direito de obter as licenças especiais para as áreas costeira e marítima utilizadas por qualquer empreendimento da Bacia do Rovuma e necessárias para este Projecto.

**2.** As Concessionárias e/ou as Entidades de Objecto Específico têm direitos de propriedade, incluindo o direito de constituir hipoteca, sobre quaisquer Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma construídas ou cuja construção seja contratada por qualquer de tais entidades:

**a)** em terra que esteja sujeita a um direito de uso e aproveitamento da terra, provisório ou definitivo, concedido a essa Concessionária e/ou Entidade de Objecto Específico, incluindo por via de uma desanexação;

**b)** em terra que esteja sujeita a um contrato de cessão de exploração celebrado entre Concessionárias e/ ou Entidades de Objecto Específico, na qualidade de cessionárias, e o titular do direito de uso e aproveitamento da terra, provisório ou definitivo, em questão, na qualidade de cedente, incluindo por via de desanexação; ou

**c)** em zonas de protecção parcial onde seja implantado o Projecto da Bacia do Rovuma.

**3.** Na eventualidade de existir mais de uma entidade a implementar um Empreendimento da Bacia do Rovuma que conjuntamente construam ou promovam a construção de Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma, o direito de propriedade de tais Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma conjuntamente construídas ou promovidas será detido em regime de co-propriedade por essas entidades, salvo convenção em contrário.

**4.** Mediante requerimento das Concessionárias ou das Entidades de Objecto Específico, a competente Conservatória de Registo Predial registará os seguintes factos e efectuará quaisquer averbamentos necessários às respectivas descrições:

**a)** o direito de uso e aproveitamento da terra, seja provisório ou definitivo, concedido em conexão com qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma;

**b)** qualquer contrato de cessão de exploração celebrado em relação a qualquer terreno que seja objecto de qualquer direito de uso e aproveitamento da terra referido na alínea a) deste número;

**c)** o direito de propriedade, incluindo qualquer hipoteca, sobre Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma construídas ou cuja construção seja promovida por uma entidade que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma e que seja titular de qualquer dos direitos previstos nas alíneas a) e b) deste número; e

**d)** quaisquer outros factos sujeitos a registo relacionados com as áreas que sejam objecto dos direitos previstos na alínea a) deste número, bem como relacionados com as Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma construídas ou cuja construção tenha sido promovida sobre as referidas áreas ou em zonas de protecção parcial em que se implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma.

**5.** As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico, mediante autorização prévia da entidade que autorizou o pedido de aquisição do direito de uso e aproveitamento da terra ou que conferiu a licença especial em causa, terão o direito de:

**a)** celebrar contratos de cessão de exploração relativos a qualquer área que seja objecto dos direitos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 4 deste artigo;

**b)** ceder os seus direitos ou a sua posição contratual ao abrigo de qualquer contrato de cessão de exploração relativo a qualquer área que seja objecto dos direitos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 4 deste artigo;

**c)** transmitir ou ceder quaisquer dos seus respectivos direitos sobre qualquer Infra-estrutura do Projecto da Bacia do Rovuma referidos no n.º 2 deste artigo, incluindo no decurso da execução de uma hipoteca sobre tais Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma; e

**d)** transmitir ou ceder quaisquer hipotecas sobre qualquer Infra-estrutura do Projecto da Bacia do Rovuma referidas no n.º 2 deste artigo.

**6.** As certidões do registo predial que evidenciem o registo de uma cessão de exploração deverão conter as seguintes menções especiais:

**a)** a área territorial coberta pelo contrato de cessão de exploração, incluindo as respectivas coordenadas geográficas;

**b)** a duração do contrato;

**c)** o valor do contrato, se determinado;

**d)** os direitos do cessionário e as obrigações do titular do direito de uso e aproveitamento da terra, se aplicável; e

**e)** outras condições relevantes estabelecidas contratualmente que a entidade requerente do registo possa solicitar.

**7.** A certidão de registo predial que evidencie o registo do direito de propriedade ou de hipoteca sobre quaisquer Infra-

-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma construídas ou cuja construção seja promovida pelas Concessionárias ou Entidades de Objecto Específico deve conter, no

seu cadastro, uma descrição geral de tais Infra-estruturas do Projecto da Bacia da Rovuma, incluindo as respectivas áreas totais e coordenadas geográficas.

**8.** As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico que detenham qualquer dos direitos referidos no n.º 2 deste artigo têm, pelo tempo de duração dos Empreendimentos da Bacia do Rovuma, direitos de acesso, uso, aproveitamento e exploração sobre qualquer zona de protecção parcial adjacente à área sobre a qual detenham os referidos direitos ou que de outro modo seja necessária para a implementação dos Empreendimentos da Bacia do Rovuma, devendo a entidade Governamental competente, mediante solicitação, emitir a favor das mesmas as necessárias licenças especiais.

**9.** Cada pessoa que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma que detenha quaisquer direitos a que se refere a alínea b) do n.º 2 deste artigo tem, pelo tempo de duração dos respectivos Empreendimentos da Bacia do Rovuma, iguais direitos de acesso e exploração sobre as áreas onde as Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma comuns estejam ou venham a estar localizadas com base em documentos da mesma hierarquia e natureza. A falência ou insolvência de qualquer pessoa que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma não afectará o acesso, uso e aproveitamento das Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma comuns por qualquer outra pessoa que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma.

**10.** É confirmado o direito de uso e aproveitamento da terra atribuído à Rovuma Basin LNG Land, Lda., emitido a 12 de Dezembro de 2012, referente a uma área de 7.000 (sete mil) hectares localizados no Cabo Afungi, na Província de Cabo Delgado, o qual permanecerá válido durante a vigência do Projecto da Bacia do Rovuma.

## **Artigo 12**

### **Terminal Marítimo de GNL**

**1.** As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico têm direitos exclusivos de acesso e operação sobre as áreas terrestres e marítimas do Terminal Marítimo de GNL e sobre a Área do Terminal Marítimo de GNL, através da atribuição de uma parte da área geográfica da concessão da empresa Portos de Cabo Delgado, S.A., também designada por PCD, correspondente às áreas descritas nos mapas constantes dos Anexos C e D, ao abrigo de duas novas concessões directas e exclusivas outorgadas pelo Governo às Concessionárias ou Entidades de Objecto

Específico, conforme aplicável, a primeira relativa à instalação de descarga de materiais (materials offloading facility) e a segunda relativa ao Terminal Marítimo de GNL, cujos períodos de validade deverão corresponder ao período do Projecto da Bacia do Rovuma.

**2.** Em coordenação com as entidades competentes que possuam poderes de autoridade e jurisdição portuária, as Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico controlarão e dirigirão a entrada e saída de tráfego marítimo relacionado com as mesmas nos canais e áreas marítimas assinalados no mapa constante do Anexo C e com as coordenadas nele estabelecidas.

**3.** As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico, conforme aplicável, ficam autorizadas a realizar na Área do Terminal Marítimo de GNL as seguintes actividades:

**a)** sem prejuízo do disposto no n.º 5 deste artigo, conceber, construir, instalar, deter, financiar, onerar, usar e manter a instalação de descarga de materiais (materials offloading facility), mediante a concessão directa a atribuir às Concessionárias; e

**b)** conceber, construir, instalar, deter, financiar, onerar, usar, manter, gerir e operar, o Terminal Marítimo de GNL, mediante a concessão directa a atribuir às Concessionárias pela duração do período do Projecto da Bacia do Rovuma.

**4.** Nos termos dos acordos necessários a celebrar, incluindo acordos parassociais, os operadores ao abrigo de cada Contrato de Concessão para Pesquisa e Produção e a PCD constituirão uma Entidade de Objecto Específico, cujo capital social será detido em 40% (quarenta por cento) pela PCD e em 30% (trinta por cento) por cada um dos referidos operadores, para a gestão e operação da instalação de descarga de materiais (materials offloading facility), a qual procederá à contratação dos serviços necessários.

**5.** Após a satisfação das garantias de conclusão de construção (construction completion guarantees) da Primeira Fase do Projecto da Bacia do Rovuma, a concessão da instalação de descarga de materiais (materials offloading facility) referida na alínea a) do n.º 3 deste artigo será transferida a favor da Entidade de Objecto Específico indicada no n.º 4 deste artigo.

**6.** As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico devem integrar nos diversos níveis da organização do Terminal Marítimo de GNL cidadãos moçambicanos e providenciar formação sobre todos os aspectos das operações deste terminal, de acordo com o previsto no plano de formação acordado entre as partes ao abrigo do disposto no artigo 19 do presente Decreto-Lei.

7. Para o efeito do disposto no número anterior, será garantida a integração do pessoal da PCD nas operações relativas ao carregamento dos navios.
8. A PCD e outras entidades públicas competentes devem ter acesso às instalações do terminal marítimo de GNL, para fins de monitoria e verificação volumétrica dos carregamentos realizados.
9. O Instituto Nacional de Petróleo exerce o controlo e contabilização dos volumes manuseados, adoptando as melhores práticas da indústria de petróleo.
10. O Estado, através da PCD, prestará os serviços de autoridade portuária descritos no Anexo E. Outros serviços nos termos descritos no Anexo F serão prestados pela PCD ou sob o controlo da Entidade de Objecto Específico.
11. A ENH, enquanto representante exclusiva do Estado para as operações petrolíferas e Concessionária dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção, participará em toda a cadeia de valor das operações realizadas ao abrigo das concessões referidas neste artigo.
12. No exercício das funções relacionadas com o Terminal Marítimo de GNL estabelecidas neste artigo, as entidades em causa devem providenciar informação e submeter relatórios periódicos, incluindo informação sobre o uso do terminal, as taxas pagas e o pessoal empregue, bem como fornecer toda a documentação adicional relativa ao Terminal Marítimo de GNL conforme possa ser periodicamente solicitado pela Administração Pública. O Governo aprovará todos os protocolos, procedimentos e restrições necessárias da forma mais expedita possível.
13. Na medida em que a Área do Terminal Marítimo de GNL inclua uma zona de protecção parcial, a pessoa que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma terá o direito de usar aquela zona em conformidade com a licença especial, cujos termos e condições constam do Anexo G e se encontra assinalada no mapa constante do Anexo H ao presente Decreto-Lei.
14. É reconhecido que cada pessoa que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma terá, pelo período de duração do respectivo Empreendimento da Bacia do Rovuma, direitos iguais de acesso sobre a área, uso e aproveitamento do Terminal Marítimo de GNL em Afungi que diga respeito a esse Empreendimento da Bacia do Rovuma, com base em títulos da mesma natureza e hierarquia legal, seja através da criação de uma parceria entre a Área 1 e a Área 4 ou de qualquer outra forma. A falência ou insolvência de qualquer pessoa que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma não afectará o acesso, uso e aproveitamento do Terminal Marítimo

de GNL e da Área do Terminal Marítimo de GNL por qualquer outra pessoa que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma.

15. Mediante solicitação, o Governo emitirá, a favor de qualquer pessoa que implemente um Empreendimento da Bacia do Rovuma, quaisquer licenças ou autorizações necessárias ao abrigo da legislação aplicável para efeitos de execução das actividades previstas no presente artigo.

### **Artigo 13**

#### **Direito de Uso de Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma por Terceiros**

1. O Projecto da Bacia do Rovuma ficará sujeito ao regime de acesso por terceiros às Infra-estruturas do Projecto, conforme condições a serem acordadas entre as partes e sujeitas à aprovação do Governo.

2. Para efeitos deste regime são considerados terceiros quaisquer entidades que detenham quantidades significativas de gás natural disponível com especificações próximas às especificações do gás natural da Área 1 e da Área 4, mas excluindo as Concessionárias da Área 1 e da Área 4, Entidades de Objecto Específico e o Governo.

3. As Concessionárias deverão dar acesso a terceiros desde que estejam verificadas, entre outras, as seguintes condições:

(i) existência de Capacidade Disponível nas Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma de acordo com as melhores práticas internacionais para este tipo de indústria; (ii) que o acesso de terceiros não provoque qualquer efeito adverso ou lesivo aos direitos dos proprietários e utilizadores já existentes das Infra-estruturas da Bacia do Rovuma; e (iii) existência de acordos comerciais entre as partes.

## **CAPÍTULO IV**

### **Regime Cambial**

#### **Artigo 14**

##### **Âmbito subjectivo**

O presente regime cambial é aplicável às Concessionárias, às Entidades de Objecto Específico e a cada Subcontratado Principal, bem como, quando especificamente referidos neste Capítulo, aos Financiadores, aos Subcontratados não residentes e ao

pessoal expatriado, na qualidade de pessoas contempladas na alínea d) do n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei.

## **Artigo 15**

### **Operações e procedimentos cambiais**

**1.** Cada uma das pessoas referidas no artigo 14 do presente Decreto-Lei tem o direito de:

**a)** abrir, manter e movimentar uma ou mais contas bancárias em moeda nacional e uma ou mais contas bancárias em moeda estrangeira junto de qualquer banco na República de Moçambique licenciado pelo Banco de Moçambique;

**b)** depositar e manter valores relacionados com qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma em tais contas e dispor desses valores, num caso e noutro sem restrição. Contudo, na medida do que seja aplicável, deverão ser realizados com valores depositados nessas contas os seguintes pagamentos relativos ao Projecto da Bacia do Rovuma:

**i)** pagamentos de impostos e demais obrigações tributárias em Moçambique;

**ii)** pagamentos de bens e serviços em Moçambique nos termos do disposto no n.º 7 deste artigo; e

**iii)** pagamentos a trabalhadores em Moçambique nos termos do disposto no n.º 7 deste artigo;

**c)** comprar moeda nacional a qualquer instituição de crédito autorizada pelo Banco de Moçambique a operar no mercado cambial interno, excepto no que respeita à compra de moeda nacional para pagamento de impostos em cujo caso essa compra será feita directamente ao Banco de Moçambique observando a taxa de referência utilizada por esta resultante das cotações do mercado cambial interbancário.

**2.** Cada uma das pessoas referidas no artigo 14 do presente Decreto-Lei tem o direito de:

**a)** abrir, manter e movimentar uma ou mais contas bancárias em moeda estrangeira junto de qualquer banco fora da República de Moçambique;

**b)** receber, depositar e manter nas referidas contas quaisquer valores relacionados com o Projecto da Bacia do Rovuma, incluindo as receitas de venda de GNL, gás natural e outros hidrocarbonetos e quaisquer montantes pagos a quaisquer Entidades de Objecto Específico pela prestação de serviços, incluindo de liquefacção; e

**c)** dispor de quaisquer desses valores para os seguintes fins:

- i)** pagamentos às Concessionárias resultantes de vendas de petróleo ao abrigo dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção;
- ii)** pagamentos às Concessionárias e às Entidades de Objecto Específico relativos a serviços de liquefacção;
- iii)** pagamentos destinados ao serviço da dívida para fazer face às prestações vincendas, incluindo juros, comissões e outros encargos e à manutenção de outras provisões ao serviço da dívida conforme requerido ao abrigo dos acordos de financiamento aprovados pelo Banco de Moçambique;
- iv)** pagamentos destinados ao reembolso de contratos de suprimento e de empréstimo de empresas afiliadas, incluindo juros e outros encargos;
- v)** pagamentos de custos operacionais e despesas de capital, incluindo bens e serviços a subcontratados não-residentes e a Subcontratados Principais, remuneração de pessoal e demais obrigações que devam ser cumpridas no exterior do País;
- vi)** pagamentos a título de lucros e dividendos;
- vii)** pagamentos ao Estado resultantes da venda de petróleo ao abrigo dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção; e
- viii)** pagamentos e/ou distribuições devidas à ENH.

**3.** Tem que ser efectuadas a partir das contas previstas no número anterior transferências para as contas na República de Moçambique previstas no n.º 1 deste artigo para a realização dos pagamentos referidos na alínea b) do n.º 1.

**4.** Após o início da produção de cada Empreendimento da Bacia do Rovuma, 50% (cinquenta por cento) do valor a ser transferido conforme o n.º 3 deste artigo deve ser convertido em moeda nacional nas instituições de crédito autorizadas a operar na República de Moçambique.

**5.** Cada Concessionária e Entidade de Objecto Específico pode, em conformidade com os termos de quaisquer acordos de Financiamento, reembolsar os Financiadores fora da República de Moçambique de acordo com o plano de amortização directamente a partir de receitas provenientes da venda de GNL, gás natural e outros hidrocarbonetos ou de quaisquer montantes, incluindo taxas ou tarifas por serviços de liquefacção, devidos ao abrigo de quaisquer contratos relacionados com o Projecto da Bacia do Rovuma, que estejam depositados em contas bancárias em moeda estrangeira no exterior da República de Moçambique.

**6.** Cada Concessionária e Entidade de Objecto Específico tem o dever de apresentar periodicamente informação sobre a abertura e movimentação das contas bancárias referidas no n.º 2 deste artigo e, especificamente, de disponibilizar ao Banco de

Moçambique, com cópia ao Instituto Nacional de Petróleo, cópias dos extractos bancários mensais recebidos, incluindo eventuais rendimentos provenientes desses depósitos bancários, podendo este auditar essas contas uma vez por ano. Os valores despendidos com tais auditorias serão, quando aplicável, considerados custos recuperáveis, devendo cada uma das Concessionárias e Entidades de Objecto Específico renunciar ao sigilo bancário relativamente ao Banco de Moçambique, no que respeita a tais contas bancárias, a fim de facilitar a realização dessas auditorias.

**7.** Sem prejuízo de qualquer retenção na fonte de imposto a que possa haver lugar, qualquer Subcontratado Principal, Subcontratado não residente ou qualquer trabalhador expatriado das pessoas previstas no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei tem direito a receber e reter toda ou qualquer parte da respectiva remuneração em moeda estrangeira no exterior da República de Moçambique. Todos os pagamentos a Subcontratados residentes, que em caso algum devem incluir um Subcontratado Principal, deverão ser realizados exclusivamente em Moçambique.

**8.** O registo de despesas do projecto como investimento directo estrangeiro é realizado de acordo com os seguintes procedimentos:

**a)** através da apresentação de cópia do bordereaux bancário que comprove a recepção da moeda estrangeira, quando o investimento é realizado através da entrada de moeda estrangeira, no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva emissão;

**b)** através da apresentação da documentação pertinente, quando o investimento é realizado através da importação de equipamento, maquinaria ou outros bens materiais, no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva emissão; e

**c)** quando o investimento abranja serviços especializados, através da certificação dos auditores, cujo relatório deverá incluir prova do cumprimento das obrigações fiscais conexas, a efectuar semestralmente.

**9.** Cada Concessionária e Entidade de Objecto Específico pode realizar operações de capitais, incluindo, designadamente, a contratação de empréstimos junto de Entidades de Objecto Específico estabelecidas para efeitos de Financiamento, de Financiadores ou de qualquer das respectivas empresas afiliadas a prestação, por parte dessa pessoa, de cauções ou garantias conexas, respeitantes a qualquer Financiamento de qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma, mediante autorização prévia do Banco de Moçambique, a qual deve ser concedida no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a data de apresentação do respectivo pedido na falta de resposta do Banco de Moçambique no referido prazo, considera-se que a referida autorização foi concedida. Tais operações de capitais serão consideradas registadas

junto do Banco de Moçambique mediante recepção comprovável de uma declaração que evidencie tal operação. Os desembolsos ao abrigo das mesmas devem ser registados no Banco de Moçambique de acordo com os seguintes procedimentos:

**a)** através da apresentação de cópia do respectivo bordereaux ou documento equivalente, quando seja na forma de transferência bancária, no prazo de 10 (dez) dias após a data de desembolso;

**b)** através da apresentação da documentação pertinente, quando o desembolso é realizado para pagamento directo a fornecedores de equipamento, maquinaria ou outros bens materiais, no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva emissão; e

**c)** quando o desembolso seja realizado para pagamento directo a prestadores de serviços, através da certificação dos auditores, cujo relatório deverá incluir prova do cumprimento das obrigações fiscais conexas, a efectuar semestralmente.

**10.** As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico deverão, trimestralmente, fornecer ao Banco de Moçambique, para fins informativos e de acordo com o formato por aquele definido, uma relação detalhada dos contratos celebrados com fornecedores de bens e serviços não-residentes, podendo o Banco de Moçambique, quando o entenda necessário, solicitar a apresentação de cópias dos contratos, o que deverá ser feito na língua em que os contratos hajam sido celebrados.

**11.** De forma a possibilitar o acompanhamento da execução das operações cambiais do Empreendimento da Bacia do Rovuma, as Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico, conforme aplicável, devem remeter anualmente ao Banco de Moçambique, até ao dia 30 de Novembro, a previsão das receitas de exportação, das despesas e dos impostos devidos à República de Moçambique para o ano seguinte. Adicionalmente, as Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico, conforme aplicável, devem ainda remeter ao Banco de Moçambique até à referida data o orçamento anual de investimentos.

**12.** Mediante notificação prévia, o Banco de Moçambique pode visitar as instalações e áreas de operações do Projecto da Bacia do Rovuma, devendo as Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico, conforme aplicável, providenciar toda a colaboração necessária para efeitos dessa visita.

## CAPÍTULO V

### **Financiamento e Direitos dos Financiadores**

#### **Artigo 16**

#### **Financiamento**

1. As Concessionárias e quaisquer Entidades de Objecto Específico poderão obter Financiamento de Financiadores dentro ou fora da República de Moçambique, usando qualquer estrutura financeira que considerem ser a mais apropriada para o respectivo Empreendimento da Bacia do Rovuma e que tenha sido aprovada pelo Governo, incluindo quaisquer Contratos de Cobertura de Risco em conexão com qualquer Financiamento e com o desenvolvimento do respectivo Empreendimento da Bacia do Rovuma.
2. As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico não estão sujeitas a quaisquer rácios de “dívida-capital próprio”, de “adequação de capital” ou rácios financeiros semelhantes, em cada caso, excepto os estabelecidos em acordos de Financiamento, podendo combinar livremente o seu capital próprio com dívida e de outro modo estruturar e/ou acordar os termos e condições do financiamento das suas actividades relacionadas com qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma.
3. Mediante aprovação do Governo nos termos do n.º 1 deste artigo, as Concessionárias e quaisquer Entidades de Objecto Específico podem prestar ou contratar garantias pessoais ou assumir compromissos e constituir garantias reais relativamente a seus bens para garantir quaisquer obrigações no âmbito de qualquer Financiamento. Poderão, ainda, ceder a título de garantia os seus direitos ao abrigo de qualquer contrato, designadamente de seguro e resseguro, bem como hipotecar, empenhar ou sob qualquer outra forma onerar todo e qualquer bem de que sejam proprietárias, incluindo quaisquer Infra-estruturas do Projecto da Bacia da Rovuma construídas ou usadas com relação a qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma ou quaisquer contas bancárias.
4. As acções ou participações sociais representativas do capital social de qualquer Concessionária ou Entidade de Objecto Específico poderão ser empenhadas a favor de Financiadores para efeitos de qualquer Financiamento.
5. Qualquer garantia, hipoteca, relativa a direitos reais que incida sobre infraestruturas petrolíferas será registado, mantido e operado pelo Instituto Nacional de Petróleo.

**6.** Uma vez aprovada pelo Governo a estrutura de qualquer Financiamento, incluindo as garantias a prestar, não será exigida nenhuma aprovação adicional do Governo ou de qualquer outra autoridade ou entidade pública para a constituição de garantias sobre os direitos ao abrigo de contratos relacionados com a implementação dos Empreendimentos da Bacia do Rovuma.

**7.** Uma vez aprovada pelo Governo a estrutura de qualquer Financiamento, qualquer Financiador poderá exercer os seus direitos e recorrer a quaisquer meios de reparação disponíveis nos termos de tal Financiamento, incluindo o direito de executar qualquer garantia prestada, sem necessidade, aquando da execução, de qualquer aprovação adicional do Governo ou de qualquer outra autoridade pública.

**8.** É extensível aos Financiadores o direito atribuído ao abrigo do Decreto n.º 29.883, de 17 de Agosto de 1939, aos bancos licenciados para exercer actividade na República de Moçambique, de poder ser constituído a seu favor penhor sobre bens qualificados como bens móveis como garantia de qualquer Financiamento, sem sujeição ao requisito de desapossamento sendo a celebração do correspondente contrato de penhor ou de qualquer outro documento escrito suficiente para que tal penhor seja considerado válido e eficaz.

**9.** O Governo prestará o apoio habitual para o Financiamento de qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma, incluindo a celebração de acordos directos com os respectivos Financiadores a respeito de qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma. Os acordos directos seguirão, em princípio, os padrões internacionais para um financiamento do tipo project financing de dimensão e âmbito similares, incluindo a possibilidade de, no caso de incumprimento contratual por parte das Concessionárias e/ou das Entidades de Objecto Específico, os credores poderem tomar o seu lugar (step-in) e sanar o incumprimento em causa.

**10.** Os acordos directos não constituirão nenhuma garantia por parte do Estado de assunção da dívida das Concessionárias e/ou das Entidades de Objecto Específico ao abrigo do Financiamento, nem implicarão qualquer risco fiscal ou encargo financeiro para o Estado.

## CAPÍTULO VI

### Regime Laboral

#### Artigo 17

#### Âmbito subjectivo e objectivo

O regime laboral estabelecido no presente Decreto-Lei é aplicável a todas as pessoas indicadas no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei que sejam empregadores ou trabalhadores que prestem trabalho em Moçambique.

#### Artigo 18

#### Força de Trabalho

1. As pessoas elencadas no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei devem dar prioridade à contratação de cidadãos nacionais que possuam qualificações apropriadas em todos os níveis da sua organização, incluindo especialistas em cargos de complexidade técnica e de gestão, sem prejuízo de poderem contratar cidadãos estrangeiros nos termos deste regime laboral. A implementação do princípio aqui enunciado está sujeita à aplicação integral das regras e requisitos de selecção de trabalhadores estabelecidos nas respectivas políticas e procedimentos internos adoptados pelas pessoas referidas no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei.
2. O plano de força de trabalho relacionado com qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma não deve prever a contratação de cidadãos estrangeiros para as posições de trabalho de menor complexidade técnica e para aquelas que não requeiram qualquer qualificação técnica.
3. Os instrumentos contratuais acordados com o Governo relacionados com o Projecto da Bacia do Rovuma qualificam-se como projectos de investimento aprovados pelo Governo para efeitos do n.º 6 do artigo 31 da Lei nº 23/2007, de 1 de Agosto.
4. A contratação de cidadãos estrangeiros para o Projecto da Bacia do Rovuma será efectuada nos termos do regime de projectos de investimento aprovados pelo Governo, sendo a quota de força de trabalho global agregada de cidadãos estrangeiros a contratar para trabalhar em Moçambique para cada Empreendimento da Bacia do Rovuma pela respectiva Concessionária, Entidade de Objecto Específico e os seus contratados e subcontratados estabelecida num plano de força de trabalho a anexar

e a aprovar como parte dos planos de desenvolvimento para os Empreendimentos da Bacia do Rovuma relevantes e a actualizar nos termos do número seguinte.

5. As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico devem submeter ao Instituto Nacional de Emprego e Formação Profissional, 60 (sessenta) dias antes do fim de cada ano civil, o seu plano de força de trabalho actualizado, indicando a variação do número de trabalhadores de acordo com as várias fases e necessidades do Empreendimento da Bacia do Rovuma em causa, para consulta e articulação necessária com o Instituto Nacional de Petróleos.

6. Para além da contratação realizada nos termos do n.º 4 deste artigo, as pessoas relevantes poderão empregar cidadãos estrangeiros ao abrigo do regime de trabalho de curta duração para realizarem qualquer tipo de trabalho, seja ou não de natureza eventual, pontual e imprevisível, por um período máximo de 180 (cento e oitenta) dias consecutivos ou interpolados por ano.

7. A contratação de cidadãos estrangeiros para além da percentagem estabelecida no plano de força de trabalho referido no n.º 4 deste artigo será efectuada ao abrigo do regime de autorização de trabalho.

8. O recrutamento de trabalhadores pelas pessoas referidas no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei deverá ser publicado em jornais de maior circulação no país através da rádio, televisão e página da internet.

## **Artigo 19**

### **Formação**

1. As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico devem submeter ao Instituto Nacional do Emprego e Formação Profissional, 60 (sessenta) dias antes do fim de cada ano civil, um plano de formação para consulta e articulação devida com o Instituto Nacional de Petróleos que tenha em vista permitir um aumento gradual da percentagem de cidadãos moçambicanos a trabalhar em qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma em todos os níveis da sua organização, conforme previsto no n.º 1 do artigo 18 do presente Decreto-Lei.

2. O plano de formação referido no número anterior deverá providenciar um programa de formação efectivo de trabalhadores moçambicanos, seja em Moçambique ou no estrangeiro, em cada fase e nível de operações, tendo em conta os requisitos de segurança e a necessidade de manter padrões razoáveis de eficiência na condução das operações.

3. Os instrumentos contratuais celebrados com o Governo relacionados com um Empreendimento da Bacia do Rovuma poderão ainda prever os seguintes requisitos relacionados com a formação:

- a) cooperação em actividades de formação para funcionários públicos; e
- b) contribuições de apoio institucional e à formação.

## **Artigo 20**

### **Contratação, Entrada e Permanência de Cidadãos Estrangeiros para Fins de Trabalho**

1. A contratação de cidadãos estrangeiros para o Projecto da Bacia do Rovuma, ao abrigo do regime de projectos de investimento, aprovados pelo Governo efectua-se mediante a comunicação prévia, nos termos do n.º 5 do artigo 18 do presente Decreto-Lei, e comunicação subsequente efectuada no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da data de entrada do trabalhador, com observância das formalidades estabelecidas no Anexo I.

2. A contratação de cidadãos estrangeiros para o Projecto da Bacia do Rovuma ao abrigo do regime de trabalho de curta duração deve ser comunicada à autoridade pública competente, no prazo de 15 (quinze) dias subsequentes à data de entrada do trabalhador, com observância das formalidades estabelecidas no Anexo I.

3. A conformidade das comunicações de contratação de um trabalhador estrangeiro nos termos dos n.ºs 1 e 2 deste artigo deverá ser verificada no momento da sua apresentação, devendo de imediato ser emitido e entregue ao portador da comunicação um documento que ateste a sua recepção.

4. A contratação de cidadãos estrangeiros para além da quota estabelecida no plano de força de trabalho referido no n.º 4 do artigo 18 do presente Decreto-Lei será efectuada ao abrigo do regime de autorização de trabalho, mediante apresentação de um requerimento ao Ministro que superintende a área do trabalho, com observância das formalidades estabelecidas no Anexo I.

5. O Ministro que superintende a área do trabalho deverá responder ao requerimento referido no número anterior no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis a contar da data da respectiva apresentação.

6. A contratação de cidadãos estrangeiros ao abrigo de qualquer dos regimes de contratação previstos nos n.ºs 1, 2 e 4 deste artigo ou de qualquer outra legislação aplicável estará sujeita ao pagamento de uma taxa única em montante igual a 5

(cinco) vezes o salário mínimo mensal em vigor para o sector da indústria de extracção mineira.

**7.** Sempre que, nos termos do Decreto n.º 63/2011, de 7 de Dezembro, ou qualquer outra legislação, for necessário apresentar à autoridade pública competente uma descrição das qualificações académicas e profissionais de um cidadão estrangeiro contratado para o Projecto da Bacia do Rovuma, tal descrição revestirá a forma de um certificado de habilitações, ou técnico-profissional traduzido e devidamente autenticadas, e uma declaração da entidade empregadora, Concessionária ou Entidade de Objecto Específico relevante estabelecida em Moçambique, conforme aplicável, que comprove a legitimidade da documentação apresentada. Podendo a autoridade pública, em caso de dúvida justificada, solicitar informação adicional por escrito.

**8.** A entrada, permanência e saída da República de Moçambique de trabalhadores estrangeiros para o Projecto da Bacia do Rovuma, contratados ao abrigo dos regimes de contratação previstos nos n.ºs 1, 2 e 4 deste artigo, serão feitas com base em vistos de negócios que permitam múltiplas entradas e uma estadia com a duração de 90 (noventa) dias, consecutivos ou intercalados. Sem prejuízo das modalidades previstas neste artigo poderá ser criado um Visto de Entrada adequado à indústria.

**9.** Os vistos de negócios serão emitidos pelos serviços de imigração competentes, nos serviços consulares com competência no país de origem ou proveniência do cidadão estrangeiro ou após a sua chegada a Moçambique, mediante o preenchimento de um formulário específico para o efeito e a apresentação dos seguintes documentos:

- a)** passaporte ou documento de identificação equivalente considerado válido em Moçambique; e
- b)** requerimento assinado por qualquer empregador previsto no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei.

**10.** Os trabalhadores estrangeiros contratados para o Projecto da Bacia do Rovuma ao abrigo dos regimes de contratação previstos nos n.ºs 1 e 4 deste artigo que necessitem de obter um documento de identificação de residente estrangeiro (DIRE) nos termos da lei, poderão instruir o respectivo pedido com base no visto de negócios que permitiu a sua entrada no País e na subsequente comunicação ou autorização de trabalho previstas nos n.ºs 1 e 4 deste artigo, conforme aplicável.

**11.** A emissão de vistos de negócios encontra-se sujeita ao pagamento único da taxa geral em vigor no País.

## **Artigo 21**

### **Regras laborais**

1. As pessoas indicadas no n.º 4 do artigo 2 do presente diploma, poderão utilizar e renovar, uma ou mais vezes, contratos de trabalho a prazo certo e incerto durante a fase de construção de cada Empreendimento da Bacia do Rovuma.
2. Os limites dos períodos normais de trabalho aplicáveis às actividades laborais desenvolvidas ao abrigo do Projecto da Bacia do Rovuma, incluindo os referentes a turnos nocturnos, são os previstos no presente Decreto-Lei.
3. As pessoas indicadas no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei têm o direito de determinar a realização de trabalho extraordinário ou excepcional que seja considerado necessário ou devidamente justificado ou por motivo de força maior no âmbito do Projecto da Bacia do Rovuma.
4. Às pessoas indicadas no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei será aplicado o regime do horário de trabalho de 12 (doze) horas por dia, como período normal de laboração contínua, exceptuando os serviços administrativos.
5. O horário de trabalho de 12 (doze) horas por dia previsto no número anterior deve respeitar um período de descanso compensatório, incluindo férias, a ser estabelecido no contrato de trabalho.
6. Poderão ser implementados períodos de trabalho com base em distintos regimes de rotação, sem observância de quaisquer dias de descanso obrigatórios, mas seguidos de períodos de descanso compensatórios e adequados, a determinar pela entidade empregadora em conformidade com as necessidades operacionais e de continuidade e observando as melhores práticas internacionais do sector.
7. Poderão ser implementadas outras práticas laborais necessárias para o Projecto da Bacia do Rovuma, na medida em que as mesmas cumpram a todo o momento, com a lei moçambicana, os usos e costumes internacionais de trabalho deste tipo de indústria e os requisitos sociais, de saúde e de segurança que os Financiadores do Projecto da Bacia do Rovuma possam determinar.

## CAPÍTULO VII

### Disposições diversas

#### Artigo 22

#### Registos Contabilísticos

1. As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico deverão manter livros, elaborar contas e demonstrações financeiras para efeitos legais e fiscais de Moçambique, em língua portuguesa e inglesa, e de submeter às autoridades competentes todas as declarações, formulários e relatórios exigidos pela legislação aplicável em dólares norte americanos.
2. Todos os pagamentos ao Estado moçambicano, exceptuando impostos, serão efectuados em dólares norte americanos, salvo se as Concessionárias, as Entidades de Objecto Específico e o Governo convencionarem de modo diverso.
3. Os montantes recebidos, assim como os custos e despesas pagos em moeda nacional serão convertidos em dólares norte americanos com base na taxa de câmbio de compra e venda dessas moedas publicada pelo Banco de Moçambique ou em conformidade com a legislação em vigor à data da transacção.

#### Artigo 23

#### Seguros e Resseguros

1. A contratação de seguros fora da República de Moçambique está sujeita a prévia comunicação ao Instituto de Supervisão de Seguros de Moçambique, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis relativamente à data de contratação do seguro em causa, devendo a referida comunicação ser instruída com os seguintes documentos: i) prova de recusa da subscrição do risco por, pelo menos, 3 (três) seguradoras licenciadas para operar em Moçambique, com capacidade financeira para aceitar riscos elevados, ou prova da falta de resposta de tais seguradoras no prazo de 7 (sete) dias a contar da data do respectivo pedido de subscrição, na forma de declaração da entidade que pretende contratar o seguro; e ii) informação relativa à seguradora estrangeira que será contratada, o valor da cobertura e principais condições da apólice.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior ou convenção em contrário, as pessoas indicadas no n.º 4 do artigo 2 do presente Decreto-Lei poderão, sem prejuízo

de homologação posterior, contratar seguros e resseguros junto de seguradoras estrangeiras ou sediadas fora da República de Moçambique sem terem que obter qualquer aprovação prévia ou oposição da entidade de supervisão dos seguros ou de qualquer outra entidade pública moçambicana.

**3.** As pessoas indicadas no número anterior poderão, discricionariamente, disponibilizar ou recorrer a:

**a)** auto-seguro (self-insurance) ou não-seguro (non-insurance), em cujo caso essa pessoa ou qualquer uma das suas empresas afiliadas suporta os riscos e nenhum prémio é cobrado;

**b)** seguro cativo (captive insurance), ou seja seguro através de uma empresa seguradora totalmente detida por essa pessoa ou qualquer uma das suas empresas afiliadas, mediante autorização da entidade de supervisão de seguros;

**c)** seguro relativo às Infra-estruturas do Projecto da Bacia do Rovuma, observando-se o disposto no n.º 1 deste artigo, incluindo em regime de frontingem, devendo a respectiva apólice ser emitida por uma seguradora habilitada ao exercício da actividade seguradora em Moçambique, devendo a entidade competente comunicar no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sobre a referida contratação.

**4.** As pessoas indicadas no n.º 2 deste artigo devem contratar junto de seguradoras habilitadas ao exercício da actividade seguradora em Moçambique, seguros de responsabilidade civil automóvel contra terceiros, seguros de acidentes de trabalho e doenças profissionais e qualquer outro seguro obrigatório por lei, que seja de aplicação geral e não específico das operações petrolíferas.

**5.** Excepto em relação ao resseguro, ao auto-seguro (self-insurance), não seguro (non insurance), ao seguro cativo, ao seguro relativo às operações petrolíferas, às actividades de construção e às Infra-estruturas do Projecto da Bacia da Rovuma, as pessoas indicadas no n.º 2 deste artigo devem dar preferência às seguradoras moçambicanas relativamente a todos os outros seguros quando:

**a)** os instrumentos de seguro ou de fronting disponibilizados pelas seguradoras habilitadas ao exercício da actividade seguradora em Moçambique sejam comparáveis aos padrões internacionais de seguros em termos de:

**i)** tipos de cobertura;

**ii)** termos e condições de tais coberturas;

**iii)** solidez financeira da seguradora;

**iv)** capacidade de gestão de sinistros; e

**v)** capacidade de subscrição.

**b)** tais instrumentos de seguro ou de fronting disponibilizados pelas seguradoras habilitadas ao exercício da actividade seguradora em Moçambique possam ser colocados a preços que não sejam superiores em mais de 10% (dez por cento) do preço, incluindo impostos e taxas conexas, das coberturas de seguros comparáveis disponíveis nos mercados de seguros internacionais.

**6.** Caso qualquer tipo de cobertura de seguro necessária para o Projecto da Bacia do Rovuma não possa ser obtida na modalidade de fronting, junto de uma seguradora autorizada a exercer actividade na República de Moçambique nos termos supra indicados, as pessoas indicadas no n.º 2 deste artigo têm direito de obter tal seguro junto de seguradoras e/ou mercados internacionais de seguros, sem prejuízo do disposto no n.º 1 deste artigo.

#### **Artigo 24**

##### **Concorrência**

**1.** Tendo sobretudo em conta a importância da pesquisa e exploração do gás natural para a economia nacional, bem como, ao facto do Projecto da Bacia do Rovuma representar um investimento de grande dimensão pioneiro no sector, é de interesse nacional e dos consumidores que seja aplicada ao Projecto da Bacia do Rovuma a protecção específica prevista na alínea d) do artigo 4 da Lei n.º 10/2013, de 11 de Abril.

**2.** Como consequência, as disposições legais constantes da Lei n.º 10/2013, de 11 de Abril e quaisquer outras normas em matéria de concorrência não serão aplicáveis a quaisquer contratos ou actividades realizadas pelas entidades listadas no n.º 4 do artigo 2 do presente diploma.

#### **Artigo 25**

##### **Resolução de Litígios**

**1.** Sem prejuízo das normas específicas estabelecidas nos contratos de concessão de pesquisa e produção, quaisquer litígios emergentes ou relacionados com qualquer matéria regulada pelo presente diploma serão resolvidos pela lei moçambicana

**2.** Sem prejuízo das normas específicas previstas nos contratos de concessão de pesquisa e produção, o recurso a arbitragem internacional deverá ocorrer se as partes não conseguirem resolver o litígio de forma amigável no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

3. Em caso de litígio abrangido pelo n.º 2 deste artigo, as regras aplicáveis aos procedimentos de arbitragem, incluindo a constituição e funcionamento do tribunal arbitral, são as constantes das disposições de arbitragem dos Contratos de Concessão para Pesquisa e Produção que se encontram em vigor na presente data, sem prejuízo da possibilidade da alteração dessas regras por acordo das partes.

4. Sem prejuízo do regime de arbitragem internacional necessária previsto neste artigo, a ENH ou qualquer outra empresa pública está autorizada a celebrar convenções de arbitragem internacional com vista à resolução de quaisquer litígios emergentes de quaisquer contratos de concessão ou acordos relativos ao Projecto da Bacia do Rovuma, em conformidade com os termos dos procedimentos de resolução de litígios estabelecidos nos contratos relevantes.

## **Artigo 26**

### **Estabilidade Legal e Fiscal**

1. As Concessionárias e as Entidades de Objecto Específico constituídas para o Projecto da Bacia do Rovuma beneficiarão do regime de estabilidade legal e fiscal estabelecido neste artigo.

2. A República de Moçambique garante a estabilidade legal e fiscal durante a vigência de cada Empreendimento da Bacia do Rovuma, excepto no caso da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos ou alterações dos instrumentos legais em vigor que determinem ou induzam a taxas de natureza menor que resultem num encargo de valor anual agregado não superior a USD 5.000.000,00 (cinco milhões de dólares norte americanos), bem como a novas leis ou regulamentos ou a alterações a leis e regulamentos vigentes em matérias de saúde, segurança e ambiente ou de medidas adoptadas por motivos de segurança nacional para assegurar o abastecimento de energia durante uma situação declarada de emergência nacional ou de insurreição civil, entanto que tais leis, regulamentos ou medidas sejam de aplicação geral e sejam consistentes com os padrões internacionais.

3. Verificando-se a aprovação de uma nova lei, regulamento ou acto administrativo ou a alteração de uma lei, regulamento ou acto administrativo em vigor, incluindo qualquer alteração e/ou imposição de novos impostos, tributos, direitos aduaneiros, taxas, imposições ou encargos de qualquer outra natureza, que afecte adversamente os benefícios económicos das pessoas indicadas no n.º 1 do artigo 26 do presente diploma em relação a qualquer Empreendimento da Bacia do Rovuma, o Governo

restituirá a essas pessoas os benefícios económicos que teriam ou receberiam se as alterações acima descritas não se tivessem verificado.

4. Para o efeito do disposto no número anterior, as partes acordarão, no prazo de 90 (noventa) dias, as medidas necessárias através das quais o Governo irá repor os benefícios económicos, podendo ser por via de acto suspensivo ou por via do ajustamento da quota de petróleo - lucro.

5. Se as partes não chegarem a acordo, no prazo de 90 dias, deverão submeter, no prazo de 30 (trinta) dias subsequentes, a questão a um perito internacional independente, a ser designado pelo Centro de Peritagem da Câmara de Comércio Internacional (CCI), o qual administrará os procedimentos de peritagem em conformidade com as Regras de Peritagem da CCI.

O perito deverá tomar a sua decisão no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da sua designação.

6. A decisão do perito é vinculativa para as partes desde a data da aprovação ou alteração relevante, sem prejuízo de qualquer uma das partes efectuar uma notificação para submeter um litígio relativo a matéria em disputa à arbitragem, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da recepção de tal decisão.

Caso não seja tomada uma decisão pelo perito da CCI no prazo de 90 (noventa) dias acima referido, ou se qualquer uma das partes efectuar uma notificação de arbitragem conforme previsto acima, a questão deve ser considerada como um litígio para os efeitos do disposto no artigo 25 do presente Decreto-Lei.

Tal arbitragem constituirá um novo julgamento integral (arbitragem de novo), da matéria em questão.

7. A partir da data da decisão do perito designado e até que tenha sido entregue uma decisão arbitral, as partes implementarão a decisão do perito.

8. As partes, num período não superior a 90 dias a contar desde a data de entrega da decisão arbitral, a qual é final e vinculativa nos termos do Direito Internacional, implementarão as medidas estabelecidas na decisão arbitral, as quais serão aplicáveis desde a data da aprovação ou alteração em causa.

9. Caso as medidas necessárias através das quais o Governo restituirá os benefícios económicos às pessoas elencadas no n.º 1 deste artigo incluam o uso do petróleo-lucro do Governo, para os efeitos de ajustamento do petróleo-lucro, considerar-se-á que os efeitos adversos suportados por qualquer Entidade de Objecto Específico foram-no pelas Concessionárias no âmbito do Contrato de Concessão para Pesquisa e Produção relevante na proporção dos respectivos interesses participativos.

**10.** O Governo e as Concessionárias no âmbito de cada Contrato de Concessão para Pesquisa e Produção deverão reunir-se no 10.º (décimo) e no 20.º (vigésimo) ano contados da data de expedição do primeiro carregamento de GNL, nos termos estabelecidos para cada Empreendimento da Bacia do Rovuma, por forma a acordar quaisquer alterações que se mostrem necessárias às disposições de estabilidade sem afectar os pressupostos de viabilidade e de rentabilidade do mesmo.

Se as partes não chegarem a acordo no prazo de 90 (noventa) dias, as Concessionárias pagarão, com efeito a partir do 10.º (décimo) ano, contados da data de expedição do primeiro carregamento de GNL ao abrigo de cada Empreendimento da Bacia do Rovuma, 4% (quatro por cento) de Imposto sobre a Produção de Petróleo, relativamente aos 10 (dez) anos seguintes de operações petrolíferas com relação a tal Empreendimento da Bacia do Rovuma.

A partir do 20.º (vigésimo) ano da data de expedição do primeiro carregamento de GNL, as concessionárias pagarão 6% (seis por cento) de Imposto sobre a Produção de Petróleo relativamente ao período remanescente do Contrato de Concessão para Pesquisa e Produção relevante com relação a tal Empreendimento da Bacia do Rovuma.

**11.** No caso de se verificar a alteração de uma lei, regulamento ou acto administrativo, incluindo qualquer alteração de impostos, tributos, direitos aduaneiros, taxas, imposições ou encargos de qualquer outra natureza que resulte numa redução da taxa aplicável do imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas ou quaisquer outros impostos que incidam sobre qualquer uma das pessoas indicadas no n.º 1 deste artigo, tais pessoas não devem beneficiar de tal redução, devendo a taxa vigente na data efectiva do presente Decreto-Lei continuar a ser aplicada.

**12.** O acima disposto não será aplicável em relação a quaisquer benefícios fiscais a conceder para o Projecto da Bacia do Rovuma, nos casos em que o Governo, nos termos do seu poder discricionário, assim o determinar.

## **Artigo 27**

### **Entrada em vigor**

O presente Decreto-Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Aprovado pelo Conselho de Ministros, aos 25 de Novembro de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, Armando Emílio Guebuza.

## LEGISLAÇÃO RELEVANTE NÃO REPRODUZIDA

- Decreto n.º 12/90 de 4 de Julho - Determina a obrigatoriedade do Registo na Conservatória do Registo Predial, da propriedade imobiliária do Estado, resultante da nacionalização ou reversão.
- Decreto n.º 2/91 de 16 de Janeiro - Determina os procedimentos concernentes à alienação de imóveis a favor de inquilinos.
- Lei n.º 5/91 de 9/01 - Regulamenta as actividades de construção, venda e transmissão de casas.
- Diploma Ministerial n.º 97/92 de 8/07 - Autoriza a alienação dos imóveis em ruínas, inacabados e os em estado de degradação.
- Decreto n.º 39/93 de 31/12 - Determina que o preço de venda dos imóveis, de propriedade do Estado a sociedades comerciais e outras pessoas colectivas é o preço de mercado.
- Diploma Ministerial n.º 50/94 de 13/04 - Regulamenta a alienação de imóveis de habitação, nos termos da Lei n.º 5/91, de 9 de Janeiro, e do Decreto n.º 39/93, de 31 de Dezembro.
- Decreto n.º 39/2007 de 24/08 – Aprova o Regulamento do Direito de Habitação Periódica.
- Diploma Ministerial n.º 158/2011 de 15 de Junho – Adopta procedimentos específicos para a consulta às comunidades locais no âmbito da titulação do direito ao uso e aproveitamento da terra.

## BIBLIOGRAFIA

- José Augusto Mouteira Guerreiro - Noções de Direito Registral - 2ª Edição – Coimbra Editora.
- Maria Ema Bacelar Guerra - Código de Registo Predial Anotado – 3ª Edição – Ediforum.
- Isabel Pereira Mendes - Código de Registo Predial Anotado e Comentado – 17ª Edição – Almedina.
- Isabel Ferreira Quelhas Gerales - Código de Registo Predial Anotado e Comentado 1ª Edição – Almedina.
- Isabel Quelhas Gerales e Olga Barreto - Justificação Relativa ao Trato Sucessivo 1ª Edição – Almedina.
- Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal – Doutrina – consultável em <https://www.irn.mj.pt>

## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>2</b>
<b>Decreto-Lei n.º 2/2018 de 23 de Agosto – Aprovação do Código do Registo Predial</b>	<b>5</b>
<b>Código de Registo Predial</b>	<b>19</b>
TÍTULO I – Da natureza e valor do registo	19
CAPÍTULO I- Factos sujeitos a registo	19
SECÇÃO I - Registo	19
SECÇÃO II – Cessação dos efeitos do registo	47
CAPÍTULO II – Vícios do registo	50
TÍTULO II – Da organização do registo	55
CAPÍTULO I – Competência territorial	55
CAPÍTULO II – Suportes documentais e arquivo	57
CAPÍTULO III – Referências matriciais, toponímicas e cadastrais	58
TÍTULO III – Do processo de registo	66
CAPÍTULO I - Pressupostos	66
SECÇÃO I – Inscrição prévia e continuidade das inscrições	66
SECÇÃO II – Legitimidade e representação	67
CAPÍTULO II – Pedido de registo	71
CAPÍTULO III - Documentos	76
SECÇÃO I – Prova dos atos registados	76
SECÇÃO II – Casos especiais	79
CAPÍTULO IV - Apresentação	86
CAPÍTULO V – Qualificação do pedido de registo	89
TÍTULO IV – Dos atos de registo	98
CAPÍTULO I – Prazo e forma de registo	98
CAPÍTULO II – Descrições, averbamentos e anotações	101
SECÇÃO I - Descrições	101
SECÇÃO II – Averbamentos à inscrição	106
SECÇÃO III – Anotações especiais à descrição	107
CAPÍTULO III – Inscrições e seus averbamentos	108
SECÇÃO I - Inscrição	108
SECÇÃO II – Averbamentos à descrição	123
TÍTULO V – Da publicidade e da prova do registo	131
CAPÍTULO I - Publicidade	131
CAPÍTULO II – Proteção de dados pessoais	132
SECÇÃO I – Bases de dados	132
CAPÍTULO III – Meios de prova	136
TÍTULO VI – Do suprimento, da retificação e da reconstituição do registo	139
CAPÍTULO I – Meios de suprimento	139
CAPÍTULO II – Da retificação do registo	152
CAPÍTULO III – Reconstituição do registo	160
TÍTULO VII – Da impugnação	163

CAPÍTULO I – Das decisões do Conservador	163
TÍTULO VIII – Disposições finais e transitórias	170
<b>LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR</b>	<b>176</b>
Diploma Ministerial n.º 2/2016 de 6 de Janeiro – Tabelas Emolumentares de Registos e Notariado	177
Tabela de Emolumentos do Registo Civil	180
Tabela de Emolumentos do Registo de Entidades Legais	188
Tabela de Emolumentos do Registo das Associações e Fundações	192
Tabela Emolumentar do Registo da Propriedade Automóvel	193
Tabela Emolumentar do Registo Predial	196
Tabela de Emolumentos dos Actos Notariais	201
Tabela Emolumentar do Registo Criminal	213
Tabela de Emolumentos do Registo da Nacionalidade	214
Modelos de requisições, fichas e certidões de registo aprovados por despacho do Sr. Ministro da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 22/11/2018	216
Modelo de Ficha de Registo	217
Modelo de Requisição de Registo	218
Modelo de Requisição de Certidão	221
Modelo de Requisição de Certidão Negativa	222
Decreto-Lei n.º 2/2021 de 9 de Agosto – Alteração do Código Civil (modalidades de titulação de atos)	223
Modelos de contratos aprovados por despacho da Srª Ministra da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos de 23/08/2021	225
Modelo A – Contrato de Compra e Venda	226
Modelo B – Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Hipoteca	229
Modelo C – Contrato de Compra e Venda e Mútuo	233
Modelo D – Contrato de Mútuo com Hipoteca	237
Modelo E – Contrato de Hipoteca	240
Lei n.º 19/97 de 1 de Outubro – Lei de Terras	243
Decreto n.º 66/98 de 8 de Dezembro - Regulamento da Lei das Terras	257
REGULAMENTO DA LEI DE TERRAS	258
Decreto n.º 60/2006 de 26 de Dezembro Regulamento do Solo Urbano	278
REGULAMENTO DO SOLO URBANO	279
Decreto-Lei n.º 2/2014 de 2 de Dezembro - regime jurídico e contratual especial aplicável ao Projecto de Gás Natural Liquefeito nas Áreas 1 e 4 da Bacia do Rovuma	305
<b>LEGISLAÇÃO RELEVANTE NÃO REPRODUZIDA</b>	<b>343</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>344</b>

REGISTOS E NOTARIADO



M O Ç A M B I Q U E

## Código do Registo Predial anotado e comentado e Legislação Complementar

ABRIL 2022

O presente Código do Registo Predial Anotado e Comentado foi elaborada em 2022 por uma equipa técnica do Ministério da Justiça, Assuntos Constitucionais e Religiosos (MJACR) composta por Arafat Zamila, Fátima Baronet, Henriques Maluana e Sérgio Miambo.

O trabalho contou com a assistência técnica da RSA - Raposo Subtil e Associados, Sociedade de Advogados SP, RL, com os contributos de Manuel Camarate Campos, José Pestana e Pedro Gonçalves Paes.

O trabalho contou com o apoio do IFC, Corporação Financeira Internacional, através do Projecto de assistência técnica para Melhoria do Ambiente de Negócios, parceiro do MJACR para a reforma do registo predial em Moçambique desde 2012.

### AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem à equipa do IFC: Michéle Souto, Adélia Chebeia e Alima Hussein, pela orientação, contributos e apoio prestado durante o decorrer do trabalho.

Os autores agradecem também aos representantes dos sectores público e privado em Moçambique, com quem se encontraram para a elaboração deste Código Anotado e Comentado, pelos seus inestimáveis contributos.

Um agradecimento especial à Secretaria de Estado Suíça para Assuntos Económicos (SECO) e à Agência Sueca de Cooperação para o Desenvolvimento Internacional (SIDA) pelo financiamento disponibilizado através do Projecto do IFC para a Melhoria do Ambiente de Negócios em Moçambique.

