

O NOVO CÓDIGO DE REGISTO PREDIAL DE MOÇAMBIQUE

PRINCIPAIS LINHAS DA REFORMA



AMINA ABDALA
ASSOCIADA SÉNIOR
amina.abdala@tta-advogados.com



NACITA CHIRINDZA
ESTAGIÁRIA
nacita.chirindza@tta-advogados.com

INTRODUÇÃO

Entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 2/2018, de 23 de Agosto que aprova o novo Código de Registo Predial (C.R.P) e revoga o anterior C.R.P., aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.611, de 28 de Março de 1967, que vigorou durante 49 anos, aplicado em Moçambique por força da Portaria n.º 23944, de 15 de Março de 1969.

O novo C.R.P. traduz-se numa resposta à necessidade de modernizar e aumentar a eficiência e eficácia dos serviços públicos, através da criação e implementação da plataforma electrónica nas conservatórias e cartórios notariais como forma de providenciar serviços mais próximos aos cidadãos e empresas. Esta reforma legislativa também visa materializar a “Estratégia de Governo Electrónico” lançada pelo nosso Governo em 2006

Refira-se que, antes desta reforma, o C.R.P. sofreu uma alteração profunda pelo Decreto-Lei n.º 49.053, de 04 de Outubro de 1969, que introduziu alterações na parte respeitante à transcrição do registo resultante de desanexação, à anotação da transcrição, à requisição de certidões para transcrição, à substituição dos livros índices, aos livros de registos das conservatórias, à encadernação e numeração dos livros, ao termo de abertura dos livros, aos verbetes, à forma de escrever o registo, à indicação do número da descrição do prédio, à anotação no verbete do prédio e da anexação e desanexação no verbete e no verbete pessoal, ao averbamento de conversão do registo em definitivo, às certidões de registo, às notas de registo e aos emolumentos.

Para além desta, outras pequenas alterações foram feitas pela Portaria n.º 200/70, de 02 de Maio, Decreto n.º 9/76, de 11 de Março, pela Portaria n.º 342/77, de 27 de Agosto, pelo Decreto n.º 12/99, de 04 de Julho de 1990 e pelo Diploma Ministerial 37/93, de 21 de Abril.

Recentemente, pelo Diploma Ministerial n.º 2/2016, de 06 de Janeiro foi introduzida uma alteração bastante relevante à tabela de emolumentos, pois, após mais de 10 anos de vigência do Diploma Ministerial n.º 37/93, de 21 de Abril, as taxas da tabela de emolumentos foram agravadas em mais de 100%.

Quanto às alterações substanciais ao C.R.P., sem embargo do que será abordado adiante, é importante referir que o C.R.P. traz um novo paradigma através da introdução de Sistema Integrado de Registo Predial (SIRP), que terá impacto sobre o sistema de registo, arquivamento, submissão e obtenção de documentação referente a imóveis que passa a ser informatizado. O novo C.R.P. também traz uma redacção de simples compressão das matérias mantidas e reduz o número de artigos, de capítulos e títulos que o reformado C.R.P. continha.

A presente nota traz as linhas gerais da reforma legislativa aprovada pelo Decreto-Lei n.º 2/2018 de 23 de Agosto. Nesta conformidade, destacam-se os seguintes temas:

■ Criação do Sistema Integrado de Registo Predial (SIRP)

O SIRP é uma plataforma informática gerida pela entidade que superintende a área das conservatórias, que agrega toda a informação notarial e registral dos prédios descritos.



FUNDAÇÃO
PLMJ

JORGE DIAS - MOÇAMBIQUE
Emaranhado, 2009

Insectos em arame, lagarto em pedra sabão e linhas
Obra da Coleção da Fundação PLMJ

A implementação do SIRP prevê a criação de Balcões de Atendimento Único nos Cartórios Notariais que funcionarão exclusivamente por via electrónica e, por despacho conjunto dos Ministros que superintendem as áreas da Indústria e Comércio, das Finanças e da Justiça. Poderão igualmente ser criados balcões de atendimento presenciais na dependência do Ministério da Indústria e Comércio.

Uma vez que a prestação dos serviços registrais passará a ser feita de forma totalmente informatizada, as regras de competência territorial perdem totalmente o seu efeito útil, porque, o registo far-se-á através do sítio da internet o que afasta o critério da consideração da área geográfica de localização do prédio. Assim, 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.

A entrada em funcionamento do SIRP será gradual o que significa que, enquanto não estiverem reunidas todas as condições para o funcionamento do SIRP, os livros de diário em suporte físico continuarão em vigor. Prevê-se a passagem dos livros de diário para as fichas de registo em suporte físico.

■ Inclusão do DUAT nos actos sujeitos a Registo

Nos factos sujeitos a registo, o novo C.R.P. inclui o registo dos factos relativos ao Direito de Uso e Aproveitamento da Terra (DUAT). Refira-se que não se trata de nenhuma inovação uma vez que a legislação de terras já prevê tal registo.¹

Importa salientar que ao contrário do que se prevê em relação ao regime da caducidade das inscrições provisórias no artigo 104 do novo C.R.P., o registo da autorização provisória do DUAT mantém-se em vigor até o 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.

¹ Vide artigo 14 da Lei n.º 19/97 de 01 de Outubro, Lei de Terras.

Uma vez que a prestação dos serviços registrais passará a ser feita de forma totalmente informatizada, as regras de competência territorial perdem totalmente o seu efeito útil, porque, o registo far-se-á através do sítio da internet o que afasta o critério da consideração da área geográfica de localização do prédio.

■ Nova forma de requisição de registos

Ao contrário do que se dispunha nos artigos 93 a 145 do anterior Código, no novo C.R.P., os pedidos de registo efectuam-se presencialmente, por correio ou por via electrónica através do sítio da internet.

Com relação ao pedido de registo presencial, este pressupõe a apresentação na conservatória de forma verbal ou através do preenchimento de impresso, junto com a apresentação de modelos instrutórios necessários e o pagamento imediato dos encargos emolumentares que se mostrem devidos.

Quanto ao pedido de registo por correio, ao contrário do que dispunha o anterior Código no seu artigo 146 o novo C.R.P. não exige que os requerentes residam fora da área da Conservatória para apresentarem o pedido por correio.

Nas situações supra referidas, prevê-se a possibilidade de devolução dos documentos originais caso se faça o arquivamento em suporte electrónico.

Finalmente, quanto ao pedido efectuado por via electrónica, uma vez que se trata de uma novidade ao sistema jurídico, o novo C.R.P. traz uma abordagem mais exaustiva, englobando: os sujeitos obrigados, o iter do pedido, a forma como o depósito deve ser efectuado e os respectivos prazos, o comprovativo de entrada do pedido e como este deve ser apresentado ao titular, o código de acesso, entre outros.

■ Novo modelo de certidões de registo predial – Certidão de Suporte Electrónico

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. Estas certidões 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. Tal como as certidões físicas, a certidão permanente faz prova dos factos registados perante quaisquer entidades públicas e privadas.

■ Novos prazos

No que se refere aos prazos, destaca-se o seguinte:

- i) A redução do prazo de realização do registo dos anteriores 30 dias para 10 dias úteis. Fixa-se igualmente, um prazo máximo de 2 dias úteis para os registos urgentes, situação que o anterior C.R.P. não previa.
- ii) No que tange ao prazo para a emissão da Certidão, o anterior C.R.P. fazia menção a “Maior brevidade”, já o novo C.R.P. fixa o prazo máximo de 5 dias úteis para a emissão de certidões. As certidões 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.
- iii) O novo C.R.P. fixa prazos especiais de caducidade para o registo de hipoteca judicial ou voluntária, o penhor, a consignação de rendimentos, de valor não superior a duzentos mil meticais (10 anos); 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.

■ Oficiosidade de certos actos

De forma mais aperfeiçoada, o novo C.R.P. prevê o suprimento oficioso de deficiências, 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.

O artigo 101 do novo C.R.P. prevê a actualização oficiosa das descrições quando a alteração possa ser comprovada por documento emitido pela entidade competente ou por acesso a base de dados da entidade competente.

É importante também notar a oficiosidade da anotação da caducidade do registo logo que verificada que já foi acima referida.

■ Emolumentos

Apesar de fazer uma remissão à Tabela de Emolumentos, aprovada pelo Diploma Ministerial n.º 2/2016, de 6 de Janeiro, em relação aos registos urgentes o novo C.R.P. fixa expressamente o emolumento devido, que deve ser o dobro do emolumento para o Registo normal. Percebe-se este cuidado tido pelo novo C.R.P., uma vez que, a tabela de emolumentos é anterior ao C.R.P.

Ainda em relação aos emolumentos, o artigo 133 do novo C.R.P. fixa igualmente o pagamento do dobro do emolumento devido nos casos de incumprimento dos prazos de registo. Novamente, trata-se de uma situação que a tabela não dispõe pois, o anterior C.R.P. previa para estas situações o procedimento criminal.²

Um vazio nota-se em relação ao emolumento devido pelas certidões negativas, previstas no artigo 133 do novo C.R.P., pois esta é uma figura posterior a tabela de emolumentos..

² Vide artigo 15 e seguintes do anterior C.R.P.

CONCLUSÕES

A aprovação de um novo C.R.P. que comporta a utilização de mecanismos informáticos para o acesso e fornecimento de informação predial referente aos prédios, é um grande marco para o sistema jurídico Moçambicano, uma vez que a criação do SIRP irá reduzir a multiplicação de registos sobre o mesmo prédio, bem como contribuir para a unificação do sistema de registos nacional e facilitar a vida dos titulares dos registos, que poderão através das novas certidões obter toda a informação referente ao prédio num único documento e em prazos mais curtos.

A implementação do novo C.R.P. irá aumentar o papel das conservatórias, uma vez que certos actos que outrora só eram promovidos pelos titulares, agora passam a ser feitos pelos funcionários das conservatórias, por iniciativa oficiosa do conservador.

Ainda em relação aos emolumentos, o artigo 133 do novo C.R.P. fixa igualmente o pagamento do dobro do emolumento devido nos casos de incumprimento dos prazos de registo. Novamente, trata-se de uma situação que a tabela não dispõe pois, o anterior C.R.P. previa para estas situações o procedimento criminal.

A presente Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Newsletter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto envie um email para tta.geral@tta-advogados.com.

Edifício Millennium Park, Torre A, Avenida Vladimir Lenine, n. 174, 6º Dtº, Maputo, Moçambique
T. (+258) 84 3014479 . F. (+258) 21 303723 . E. tta.geral@tta-advogados.com . www.tta-advogados.com