



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE  
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, ASSUNTOS CONSTITUCIONAIS E RELIGIOSOS  
DIRECÇÃO NACIONAL DOS REGISTOS E NOTARIADO

CIRCULAR N.º 04 /DNRN/MJCR/2020

**ASSUNTO: ACTOS REGISTO PREDIAL**

**Sobre os Actos de Registo Predial**

O actual código do registo predial aprovado pelo Decreto-Lei 2/2018 de 23 de Agosto, traz um conjunto de novidades que merecem a atenção dos Conservadores e Notários e que influenciarão de forma efectiva os actos que se vinham praticando quer nas Conservatórias do Registo Predial quer nos Cartórios Notariais.

Por forma a harmonizar procedimentos, orientam-se que se observem as recomendações abaixo indicadas que servirão como linhas orientadoras na aplicação prática dos actos de registo predial.

**Das novidades**

Começamos por destacar o disposto no artigo 2 que versa sobre os factos sujeitos a registo precisamente nas alíneas:

- a) O direito do uso e aproveitamento da terra;
- d) O direito de habitação periódica;
- l) A afectação de imóveis ao caucionamento de provisões técnicas de companhias de seguros, bem como ao caucionamento da responsabilidade das entidades patronais;

- u) Outros factos reactivos a bens imóveis ou a direitos de uso e aproveitamento da terra que lei especial sujeita a registo.

### **Obrigatoriedade do Registo**

A seguir a essas novidades temos a questão da obrigatoriedade do registo estipulada pelo artigo 10 com as excepções referenciadas.

O artigo 11 estabelece que os notários ou cartórios notariais a par de outros profissionais, entidades e sujeitos titulares de direito passam a ser obrigados a promover o registo. Querendo com isto dizer que uma vez titulado o direito os sujeitos obrigados a promovê-lo devem fazê-lo.

Ressalvando aqui o facto desse pedido só poder ser cumprido por via electrónica. Portanto o pressuposto para o cumprimento dessa obrigatoriedade será a permissão que será concedida pelos Serviços de Registo e Notariado de os notários, as secretarias judiciais, mandatários judiciais, Ministério Público, entidades públicas territorialmente competentes, quaisquer outras entidades públicas que emitam títulos e os sujeitos titulares de direito, acederem ao sistema SIRP para a promoção do registo.

### **Prazos de Registo e Caducidade de Registo**

De igual forma, referência deve ser feita aos artigos 12, 16 e 17 que estabelecem novos prazos para registo e sua caducidade. Citando:

- a) O de 90 dias depois da titulação do direito (como um reforço a previsão já existente no código do notariado. Tornando-se agora fundamental informar aos particulares da necessidade de procederem ao registo dentro de 90 dias para evitar o pagamento do emolumento em dobro conforme o previsto no artigo 13 do CRP);
- b) O prazo de 180 dias para a caducidade dos registos provisórios;
- c) E a caducidade do registo de direito de uso e aproveitamento da terra que depende do prazo previsto no acto da sua concessão ou mesmo o prazo estabelecido na Lei de Terra e o seu Regulamento.

### **Suportes Documentais**

No leque dessas novidades é preciso fazer referência também, e de forma bem destacada o facto do código do registo predial trazer no que diz respeito aos suportes documentais ou ferramentas de

trabalho, novos instrumentos, no sentido de que, ele traz dentro dele as fichas que podem ser físicas ou electrónicas.

Sendo que aqui referir-nos-emos de forma específica as fichas físicas considerando que, as electrónicas vem incorporadas na plataforma SIRP.

As fichas físicas se dividem em duas: sendo uma para a descrição predial e outra para a inscrição dos direitos, cada uma com os respectivos campos para a realização dos averbamentos e as anotações (Vide o artigo 27).



## Preenchimento das Fichas de Inscrição

Preencher caso o registo já tenha sido feito nos livros.


Inserir o nº de Inscrição na ficha nos termos da alínea b) do art. 105/1.

Indicar o local da Conservatória

Lançamento das cotas de referência obedece ao disposto no art. 105/nº 1.

Indicar o nome da Conservatória

Modelo de Ficha de Registo

Nr. ....	N.º .....	
Livro B n.º .....	Provincia/Districto/Município .....	
Fiz. ....		
 <b>REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE</b> <b>MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, ASSUNTOS CONSTITUCIONAIS E RELIGIOSO</b> <b>Direcção Nacional dos Registos e Notariado</b> Conservatória do Registo Predial de .....		
<b>COTAS</b>	<b>INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	<b>OBS.</b>
.....	<p><b>Inscrição =&gt; deve ser feita respeitando o disposto no art. 105, 106 e 107 também do Código do Registo Predial</b></p> <p><b>Averbamentos =&gt; Que devem ser feitos atendendo o disposto no art. 112 e 113, 114 e 115.</b></p>	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Direcção Nacional de Registos e Notariado

## **Novos Elementos que Devem Constar dos Títulos que Servem de Base ao Registo**

Atendendo ao disposto nos artigos 105, 106 e 107, todos os títulos que são elaboradas para finalidade de serem submetidos ao registo predial para registo ou consolidação de um determinado direito, devem ser feitos atendendo aos elementos referenciados nos artigos acima referidos.

Destacamos de forma especial o disposto na alínea e) do artigo 105. **É muito importante que os títulos de constituição de direitos contenham a informação relacionada com a identificação dos sujeitos fazendo-se menção ao nome completo, número único de identificação tributaria, 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, o número único de identificação tributária e morada da sede social.**

Esta referência tem elevada importância, devido ao facto do registo predial dever por obrigação legal comunicar ou cruzar (interoperar) com as informações existentes nos outros sectores da administração pública. É fundamentação para isso o disposto no artigo 2 do Decreto-Lei que aprova o Código e o artigo 11 do próprio Código do Registo Predial.

### **Certidões do Registo Predial**

Outra questão não menos importante é a relacionada as certidões do registo predial que com a entrada em vigor do actual código, passam a ter conteúdos e designações diferentes das que constavam do código anterior, conforme o disposto no artigo 128 e seguintes.

Relativamente a este ponto recomenda-se a todas as Conservatórias do registo predial que estejam a usar as fichas físicas, para procederem fotocópias dos extratos constantes das fichas, legalizá-las e disponibilizá-las ao cidadão como certidões. É uma forma de garantir maior fiabilidade de informação a ser disponibilizada.

Recomenda-se igualmente que em cada conservatória os Directores procurem seleccionar as pessoas com a caligrafia mais legível possível como forma de facilitar compreensão de leitura dos documentos aos nossos utentes.

### **Transmissão dos prédios ou constituição de outros direitos sobre prédios já descritos no SIRP**

Sobre este ponto gostaríamos de esclarecer que a referência nas escrituras, sentenças judiciais, comprovativo de pagamento de impostos continua a ser ainda do número de descrição predial ou número de registo (nos casos das certidões geradas no SIRP) que aparece no caso de registos já feitos no SIRP e com certidões emitidas no canto superior direito da certidão ou pode também ser usado o código da certidão que vem logo abaixo a designação “CERTIDÃO”.

Para as certidões geradas no SIRP este número já não chamamos de “número de descrição predial” porque hoje com o SIRP já não são gerados 2 números (descrição e inscrição predial) é gerado um único número que é resultado da sincronização desses dois grandes actos de registo predial.



REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE  
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, ASSUNTOS CONSTITUCIONAIS E RELIGIOSO  
Direcção Nacional dos Registos e Notariado

**Certidão**

Código da certidão:

PC-BB511A0253E14FDDBCA364A579C6D23B-20200612

Número de registo no SIRP (sincronização da descrição e inscrição).

Código de Certidão do SIRP.

DESCRIÇÃO EM LIVRO

N.º 5708 Livro B n.º 16 Fís. 123

**DESCRIÇÃO**

Urbanos

SITUADO EM: Cidade de Maputo KaMpfumo Município de Maputo

FRACÇÃO: A

VIA: Rua Resistência 57 PISO: R/C

Fracção Autónoma "A"

**INSCRIÇÃO**

Intransmissibilidade a Estrangeiros nos termos do artigo 16 do Decreto-Lei nº2/91 de 16 de Janeiro.

AP. 3 de 12/06/2020 às 10:23 - Constituição de Direito Propriedade

CAUSA: Contrato

**SUJEITO(S) ACTIVO(S)**

Fernanda Mariza da Silva Quintano

Solteiro(a) (Maior de idade)

Morada: Paulo Samuel Kankomba

Os dois elementos são importantes para a localização dos imóveis registados no SIRP.



Conservatória do Registo Predial de Maputo

11.1101.99.20200612

Localidade: Sommerschild Q: Casa:

Campo para assinatura/validação da  
Certidão pelo Conservador ou Técnico  
com competências para o efeito.

O(A) Conservador(a)

Certidão disponibilizada em 12/06/2020 e válida até 09/12/2020.

Maputo, 23 de Junho de 2020

O DIRECTOR NACIONAL

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name.

JAIME BULANDE GUTA

(CONSERVADOR E NOTÁRIO SUPERIOR)