



CAÁLA
INSTITUTO SUPERIOR POLITÉCNICO

**DEPARTAMENTO DE ENSINO INVESTIGAÇÃO E PRODUÇÃO EM DIREITO
CURSO DE LICENCIATURA EM DIREITO**

VANUSA ADELINO ARMANDO ANTÓNIO

**A IMPORTÂNCIA DO REGISTO PREDIAL NO ORDENAMENTO
JURÍDICO DE ANGOLA NO MUNICÍPIO DA CAÁLA**

CAÁLA – 2023

VANUSA ADELINO ARMANDO ANTÓNIO

**A IMPORTÂNCIA DO REGISTO PREDIAL NO ORDENAMENTO
JURÍDICO DE ANGOLA NO MUNICÍPIO DA CAÁLA**

Projecto apresentado ao departamento de ensino e investigação e produção em Direito do instituto superior politécnico da Caála como requisito para obtenção do grau de licenciatura em Direito.

Orientador: Octávio D.Chipindo, MSC.

BANCA EXAMINADORA

Presidente:, Msc. _____

1º Vogal:, Lic. _____

2º Vogal:,Lic _____

Secretário:Lic _____

Orientador:Msc _____

FICHA TÉCNICA

Vanusa Adelino Armando António

**A importância do registo predial no ordenamento
jurídico angolano, no município da caála.**

PROJECTO DE PESQUISA APRESENTADO AO
DEPARTAMENTO DE ENSINO, INVESTIGAÇÃO E
PRODUÇÃO EM DIREITO COMO REQUISITO PARCIAL
PARA A OBTENÇÃO DO GRAU ACADÉMICO DE
LICENCIATURA EM DIREITO NA ESPECIALIDADE DE
JURIDICO CIVIL.

Orientador: Octávio Chipindo

Dedico este projecto aos meus familiares, em particular aos meus pais, Adelino António Artur Abrantes e Victória José Arlindo António, ao meu amado filho, Felizardo António Samuel e a minha avó, Madalena Artur Abrantes, de feliz memória.

AGRADECIMENTOS

A Deus pela graça da vida. A minha família pelo apoio incessante, em particular aos meus amados pais, que sempre acreditaram em mim, Adelino A. A. Abrantes e Victória J. A. António.

Ao Professor Octávio Dinis Chipindo, pela confiança demonstrada ao longo deste e de outros caminhos traçados nesta instituição, não me esquecendo de outros docentes como:

Dr. Edson Abraão, Dr. Manuel Pessela, Dr. Eduardo Chitungo, e Dr. Ismael Capique, e outros. Agradecer também, aos meus encasáveis colegas pelo espírito de entre ajuda nesta longa caminhada para a minha licenciatura.

RESUMO

O presente relatório tem como principal objectivo dar resposta ao problema de registo de imóvel no nosso município, e fazer uma análise de uma forma minuciosa da mesma problemática levantada, porque tem se notado uma grande luta de terras na nossa comunidade, e muitos por falta de registo do seu imóvel têm acabado por perder seus bens, por não ter como provar a sua titularidade sobre o mesmo. Esta foi a nossa principal motivação que nos levou a falar sobre o registo de imóveis no município da Caála, e claro com a grande pretensão de dar solução à este problema. Optamos por entrevistas, e questionários dirigidos a comunidade e em instituições que tratam verdadeiramente do processo de registo de terrenos. Conseguimos obter resultados satisfatórios e logo conseguimos perceber que há uma grande necessidade resolver este problema, para que então todos possam adquirir o direito de propriedade e gozar deste mesmo direito. Todavia sugerimos que se revê o processo de registo, de modos a torna-lo muito mais prático e rápido, tudo para evitar, que a comunidade em si acaba se aborrecendo, e conseqüentemente desistindo deste onde há muita burocracia, e analisar também na questão dos custos financeiros que são aplicados a este processo, tudo porque observamos que uma grande parte da comunidade não tem possibilidades financeiras para cumprir com todo o pagamento para então, a efectivação do registo.

Palavras chave: Registo de imóveis, perda de terrenos, custos de registo, concessão de terras, e direito de propriedade.

ABSTRACT

The main objective of this report is to respond to the problem of property registration in our municipality, and to make a thorough analysis of the same problem raised, because there has been a great land struggle in our community, and many for lack of registration of their property have ended up losing their assets, for having no way to prove his ownership of it.

This was our main motivation that led us to talk about it.

This was our main motivation that led us to talk about the registration of real estate in the municipality of Caála, and of course with the great intention of giving solution to this problem. We opted for interviews, and questionnaires addressed to the community and in institutions that truly deal with the land registration process.

We have achieved satisfactory results and we soon realize that there is a great need to solve this problem, so that then everyone can acquire the right of property and enjoy this same right. However we suggest that the registration process be reviewed, in order to make it much more practical and fast, all to avoid, that the community itself ends up getting bored, and consequently giving up this where there is a lot of bureaucracy, and analyze and Also on the question of the financial costs that are applied to this process, all because we observe that a large part of the Community does not have financial possibilities B to meet all the payment for then, the effective registration.

Keywords: Property registration, loss of land, registration costs, land concession, and property rights.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ART^o- Artigo

BI- Bilhete de identidade

CC -Código civil

CCV-Contrato de compra e venda

CRP -Código registo predial

CRIP-Certificado de registo de investimento privado

IGCA-Instituto geográfico cadastral de angola

LOTU-Lei de ordenamento do território e do urbanismo

N^o-Número

P.-Página

SEC -Século

RGCT-Regulamento geral de concessão de terrenos

ÍNDICE

1.INTRODUÇÃO	12
1.1 DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PROBLEMÁTICA	13
1.2 OBJETIVOS	14
1.2.1 <i>Geral</i>	14
1.2.2 <i>Específicos</i>	14
1.3 CONTRIBUIÇÕES DO TRABALHO.....	14
2.FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA-EMPÍRICA.....	16
2.1 NOÇÕES GERAIS	16
2.2 CONSEQUÊNCIAS NO CASO DE NÃO REGISTRAR O IMÓVEL.....	17
2.3 PRINCÍPIOS DO REGISTO PREDIAL.....	18
2.3.1 <i>Tipologia de registo</i>	21
2.3.2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTO PREDIAL	21
2.3.3 Objecto do registo	26
2.3.4 Finalidade do registo.....	28
2.3.5 Efeitos de registo.....	29
2.4 PRINCÍPIOS NORTEADORES DA LEI DE TERRAS, LEI Nº 9/04 (LEI DE TERRAS	
2.5 CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS.....	26
2.6 PROCEDIMENTOS LEGAIS DE CONCESSÃO DE TERRA(ARTIGOS 134-147º DO DECRETO Nº58/07	
(RGCT).....	28
2.7 ÓRGÃOS COMPETENTES PARA A CONCESSÃO DE TERRENOS	31
2.8 O CADASTRO.....	32
2.9 COEXISTÊNCIA ENTRE O REGISTO PREDIAL E INSTITUTO DA USUCAPIÃO (ART.1294 C.C).....	33
3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	34
3.1 TIPO DE PESQUISA	34
3.2 MODELO DE PESQUISA	35

3.3 POPULAÇÃO E AMOSTRA	35
4. DESCRIÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	36
5. PROPOSTAS DE SOLUÇÃO.....	45
CONCLUSÕES	46
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	47
LEGISLAÇÃO	48
APÊNDICE A- QUESTIONÁRIO	49

1.INTRODUÇÃO

No presente trabalho abordamos sobre o registo predial, dentro deste vimos, os seus princípios, a sua evolução histórica, e para a melhor compreensão falamos também sobre o registo mais a fundo, em que da qual vimos, o seu objecto, objectivo, bem como a sua finalidade. A questão dos princípios do registo predial, podemos referir que sem estes, não é possível que se efectue o registo de qualquer imóvel, todavia estes são, expressamente importantes, e indispensáveis para a efectivação do registo, ou seja, necessário é, que se cumpra ou que se siga todos estes princípios ao pé da lei, ao ponto o não cumprimento destes princípios acabamos por cair no âmbito ilegal e claro que não é isso que se quer e com a publicação deste projecto pretende-se alertar a comunidade sobre a importância do registo terras bem. O registo predial é um ramo especial do direito administrativo que rege a organização e o funcionamento dos serviços do Estado, incumbidos de assegurar a protecção de terceiros e a publicidade da situação jurídica do imóvel.

O registo predial tem como lei própria e aplicável o Decreto-lei nº 47/611 de 28 de Março de 1967, vimos também que o termo prédio no âmbito do código civil Angolano, não pode apenas nos transmitir a ideia de que trata-se de edifícios, mas o código civil nos vem falar de um conceito mais abrangente e prático. Com o registo predial cada cidadão vai conseguir saber a fundo qual é a verdadeira situação de cada imóvel, por exemplo, a quem pertence. É importante referir também, que o registo predial vem dar publicidade aos direitos de sobre imóveis, a fim de prevenir que terceiros possam ter conhecimento da mesma e respeitar os direitos dos respectivos titulares inscritos. Tal como os demais sistemas de registo público, o registo predial faz parte da chamada Administração Pública de direito privado.

Por outro lado, tratamos sobre a concessão de terrenos, como verdadeiramente se é concedido um terreno, e quias são os órgãos competentes para a mesma concessão de terrenos, e vimos também os limites que cada órgão tem para a tal grande, e necessária concessão de terrenos. que por sua vez são indispensáveis para a efectivação do mesmo, e com isto, vimos que é importante fazer o registo porque o mesmo nos dá a titularidade do bem sem a intervenção de terceiros, e conseqüentemente acaba-se com a intenção dos maus feitores de vender aquilo que já tenha sido outrora vendido à outrem. Vimos que, o registo predial não trata-se necessariamente sobre a questão dos prédios, mas de todo imóvel, tal como já refere o nosso artigo 204 do código civil. Outrossim vimos também, a questão da concessão de terras, onde podemos observar que o processo desta mesma concessão no nosso país é muito burocrático, e o mesmo tem deixado muitos cidadãos insatisfeitos e acabam por abandonar o

processo de registo, mas ainda assim há aqueles que mesmo sabendo do registo ainda assim não o fazem. Neste relatório abordamos também, sobre a questão da comunidade da Caála em termos de registo de imóveis onde vamos observar em que nível a comunidade se encontra em termos de registo, e também descrevemos como aqueles que não fazem o registo se pronunciam em caso aparecimento de terceiros. Por outro lado, tratamos sobre os órgãos competentes para a concessão de terras, aqueles que têm a responsabilidade ou o poder de dar ou conceder os terrenos aos cidadãos, e claro, abordamos também sobre as suas limitações como instituições próprias encarregadas para o processo de registo.

1.1 Descrição da situação problemática

No presente trabalho abordamos sobre a grande temática levantada por nós, que nos vai tratar da grande **importância do registo predial no município da Caála**.

Com esta temática levantada, aprendemos no final de tudo, porque é importante registar os bens imóveis, estamos propriamente a falar sobre o registo de terras.

Por outro lado, no presente trabalho também debruçamos sobre, as causas e consequências da não feita do registo de terras, e ainda, aprendemos no final de tudo o que realmente esta na base da pouca eficácia do registo de terras.

A presente dissertação, abordamos de uma forma mais específica, sobre a luta de terras no município da Caála, tudo porque, esta prática tem sido muito frequente, maior parte da comunidade não tem feito o registo após ter feito a compra do imóvel, muitos por não terem noção do quão importante é, registar o bem imóvel, esta razão os leva muitas vezes a sofrer a perda do bem.

Para melhor compreensão podemos definir o terreno como, a parte delimitada do solo, incluindo o subsolo e as construções neles existentes que não tenham autonomia económica, a que corresponde ou possa corresponder, a um artigo na matriz predial respectivo número de registo prédio.

Contextualização do tema: Quanto a contextualização do presente tema do ponto de vista **técnico jurídico** de modo geral, incide sobre o direito civil que é um conjunto de normas jurídicas que regula as obrigações de ordem privada concernente as pessoas as relações e aos bens. De modo específico o nosso tema contextualiza-se na cadeira de direitos reais ou direito da coisa.

No ponto de vista geográfico, o presente tema contextualiza-se no município da Caála.

A presente pesquisa levantou o seguinte problema: **desconhecimento da comunidade sobre a importância do registo de terrenos.**

1.2 Objetivos

1.2.1 Geral

Descrever a importância da feitura do registo predial.

1.2.2 Específicos

- 1) Entender a verdadeira razão que leva os cidadãos a não efectuarem o registo dos imóveis no município da Caála;
- 2) Fundamentar teoricamente a importância do registo predial no município da Caála;
- 3) Propor soluções para mitigar os casos de perda de terras, por falta do registo predial.

1.3 Contribuições do Trabalho

Este tema é importante porque com o mesmo percebemos que não basta só que celebremos o contrato de compra e venda, mas também, há a grande necessidade de fazer o registo após a compra do bem, para assim evitar que terceiros beneficiem-se do bem já adquirido por outro comprador. É por sua vez importante naqueles casos em que o Estado faz expropriação de terrenos mas só abrangem aqueles que fizeram o registo do bem imóvel, mas em contrapartida aqueles que não o fizeram estão sujeitos a perder os seus bens, por falta de documentação legal a ser apresentado.

O desconhecimento dos cidadãos, sobre a grande importância do registo predial, tem levado a perda de terrenos no nosso município, por essa razão, levantamos essa problemática, porque analisamos que esta problemática merece resolução por ser um direito fundamental dos cidadãos. Outrossim tem a ver com a atitude de má-fé dos vendedores, se todos os cidadãos terem o conhecimento da verdadeira importância do registo de terras, esta atitude de má fé poderá desaparecer.

A comunidade da Caála, poderá após a publicação deste projecto, saber que o registo de terras é imperativo, porque não devemos nos esquecer que existem os maus feitores, que querem apropriar-se dos bens de outrem a todo custo.

O Interesse por este tema surge pela necessidade de ajudar todos aqueles que ainda estão inocentes dos seus direitos de propriedade, a grande ideia é de conhecer e dar a conhecer, a comunidade da Caála sobre a importância do registo predial, seus direitos e deveres como proprietário, bem como demonstrar os mecanismos assegurados pela Lei de como efectuar um registo predial.

2.FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA-EMPÍRICA

2.1 Noções gerais

Na verdade não podemos falar de registo predial sem buscar a fundo o que é a propriedade porque, quando estamos a tratar sobre o registo predial, estamos propriamente a falar sobre o direito a propriedade, quando vamos registar o bem imóvel, temos o principal foco de adquirir o direito de propriedade que logo, nos vai dar a titularidade do bem.

Conseguimos encontrar vários autores que trataram sobre o instituto de propriedade, dentre eles temos:

OLIVEIRA ASCENSÃO, este por sua vez, define a propriedade como sendo “o direito real que outorga a universalidade dos poderes que à coisa se podem referir” (Ascensão, J. Oliveira 2000) Direito Civil. Coimbra Editora. A seguir vimos o autor MENEZES CORDEIRO este, fala da propriedade como “afetação jurídico-privada de uma coisa corpórea, em termos plenos e exclusivos, aos fins de pessoas individualmente consideradas” ou, ainda, de permissão normativa, plena e exclusiva, de aproveitamento de uma coisa corpórea. (Cordeiro, A. Menezes 1993 Lex, pg.631) este autor nos apresenta um conceito mais constituído, e claro bem mais claro com fácil percepção em relação ao autor anterior. E em outro lado temos então o autor, CARVALHO FERNANDES, considera que o direito de propriedade pode definir-se como “o direito real máximo, mediante o qual é assegurada a certa pessoa, com exclusividade, a generalidade dos poderes de aproveitamento global das utilidades de certa coisa”. (Fernandes, Carvalho, L.A. 2009).

Tendo em conta estes conceitos, conseguimos aqui perceber que o direito de propriedade, nos dá a exclusividade de sobre qualquer bem, claro que seja registado, vimos também o quão importante é o direito de propriedade, com o este direito vamos ter a titularidade do bem, e conseqüentemente poderemos impedir que terceiros possam intervir neste direito, por ter documentação que nos dá a titularidade do bem. Concluímos que o direito de propriedade é um direito fundamental de todo cidadão. Cada definição, sobre o que é a propriedade, deverá ser interpretada tendo em conta o contexto histórico, social e económico de cada época, pois só assim conseguimos traçar a evolução do conceito e a repercussão que as diversas definições tiveram nos dias de hoje. Na mesma linha MOTA PINTO considera que é “fundamental essa análise temporal concreta, pois opções legislativas formuladas neste domínio da propriedade são verdadeiramente caracterizadoras do sistema

social, político e económico e, mais do que isso, do tipo de civilização vigente numa sociedade, influenciando, por seu lado, decisivamente esse sistema e essa civilização”.

(Pinto Mota C.A.1976).

Adoptamos então a ideia de que o direito de propriedade é um direito real que dá poderes ou direitos sobre um determinado bem ao cidadão que assim o regista.

2.2 Consequências no caso de não registar o imóvel

- a) Risco da perda do bem imóvel (terreno);
- b) Impossibilidade de evitar intervenções de terceiros.

Queremos descartar a ideia de que, quando estamos a falar sobre os prédios na verdade não estamos a tratar apenas dos edifícios mas de uma parte delimitada do solo, este que é adquirido com várias finalidades, como o de plantações, e de construção de imóveis.

Prédio é o solo, ou é uma parte delimitada do solo, com ou sem edificação.

Os prédios com base o artg.204 do CC, são classificados em:

Prédios rústicos: podem ser definidos como, uma parte delimitada do solo e as construções nelas existentes que não tenham autonomia económica;

Prédios urbanos: é definido, como sendo, qualquer edifício incorporado no solo com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, ou seja, têm a principal finalidade de habitação.

Conseguimos aqui dizer que, a discrepância dentre eles é que, os prédio rústico é apenas o solo, que pode ser utilizado tanto para construções de residências bem como, servir para as plantações, e já o prédio urbano este esta virado somente para habitação, mas também podem ser para actividades económicas, mas claro, não para plantações como os rústicos, por estes já serem definidos como edifício.

Nesta senda, conseguimos aqui perceber que estamos propriamente a falar sobre prédio rústico, por estarmos a tratar mais especificamente sobre o terreno, ou seja uma parte delimitada do solo que é comprada pelo cidadão com a finalidade de nela fazer suas devidas construções.

Sobre o registo levantamos aqui o conceito de que, o registo é a pratica legal de tornar público os actos jurídicos, o estado e a capacidade das pessoas estabelecendo a autenticidade, segurança e validade das obrigações.

Com base a estas definições conseguimos aqui trazer a ideia do conceito de registo predial, com base a lei predial, no seu art.1º código de registo predial.

O registo predial dá publicidade aos direitos inerentes as coisas imóveis.

A esta publicidade por sua vez, constitui um meio de dar a conhecer certos actos, objectos ou realidades jurídicas e assume especial importância no âmbito do registo predial. A situação jurídica dos prédios não se conhece de forma imediata, não constitui uma situação de notoriedade, tendo sido necessário a criação de um modo específico para a tornar cognoscível ou dar a conhecer. O que está em causa com a publicidade do registo que é, essencialmente, a protecção do comércio jurídico, o princípio da boa-fé e a protecção de terceiros. Tudo isto só é possível desde que os actos possam ser conhecidos pelos sujeitos de direito que podem por eles ser afectados. Assinala Carlos Ferreira de Almeida que alguns autores admitem um conceito geral e unitário que englobe a publicidade jurídica e a publicidade de propaganda comercial; outros distinguem entre publicidade de facto ou imprópria, como seja, por exemplo, o exercício de actividade comercial pelas sociedades irregulares, de uma publicidade exigida por lei que podia assumir duas formas: vinculada, no caso dos registos públicos, ou voluntária, nos casos em que os interessados pudessem escolher o meio para efectuar a informação ao público. O Registo Predial, o Cadastro e a Actividade Económica sobre Bens Imóveis. (Fernandes, Liliana Maria Batista 2021).

De acordo com Ataíde o conceito de prédio deve ser diferenciado do destino de

Prédio, isto é, prédio é uma parte delimitada do solo, juridicamente autónoma. (Ataíde, 2018, p.14).

2.3 Princípios Do Registo Predial

De referir que todo e qualquer sistema procedimental é regido por princípios que os norteiam e o registo predial não foge a esta realidade. Desta feita, o nosso código de registo predial nos apresenta os princípios que norteiam o nosso instituto, a partir do **artigo 4º ao artigo 13º**, que servem como pilares do instituto levantado por nós.

- a) **Princípio da instância:** este princípio dá a liberdade dos cidadãos manifestarem a vontade de registar o bem, porque o registo não é feito de forma oficiosa ou seja, este princípio nos transmite a ideia de que a iniciativa de registar os imóveis começa da parte interessada em registar o bem imóvel, entretanto leva-se em consideração que o registo depende da iniciativa de quem deseja registar o imóvel, e sem esta iniciativa o Estado não regista

qualquer imóvel, e sendo assim acabamos por ter muitos imóveis sem registo, o que chega a causar muitos problemas com lei, devido a falta de documentos para comprovar a verdadeira legitimidade.

- b) **Princípio da legalidade:** aqui os conservadores devem sempre obedecer a lei, nos procedimentos para a feitura do registo. Quer dizer que além da regularidade dos formais actos requeridos e da legitimidade dos requerentes, incumbe ao conservador 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.

O registo tem natureza pública e quem o efectua é o funcionário público. Destes pressupostos resulta que não é teoricamente admissível a prática de actos ilegais. Entende-se, com efeito, que ao funcionário encarregado do registo o Conservador está cometida a função de avaliar e se pronunciar sobre a legalidade dos actos sujeitos a registo, na dupla perspectiva, formal e substantiva. Deste modo, o Conservador deve apreciar a legalidade dos títulos, quanto à forma que revistam, como também a validade substantiva dos actos sujeitos a registo, designadamente a capacidade e a legitimidade dos outorgantes em face de registos anteriores. Entendesse, todavia, que o Conservador só poderá intervir, recusando o registo, quando o entenda ferido de nulidade. Se o acto for simplesmente anulável, não poderá o Conservador, salvo raríssimas excepções, (como o não pode o próprio Juiz, sem que tal lhe seja requerido), declarar a invalidade do acto contra a vontade das partes. Nos outros casos, impõe-lhe a lei que registre provisoriamente. O registo provisório poderá ser efectuado, por natureza ou por dúvidas, podendo estas ser removidas pelos interessados, sob pena de caducidade do registo. Todavia, os registos provisórios, se tomados definitivos, têm a vantagem de retroagir os efeitos ao seu início. Com efeito, é manifesto existir um numerus clausus de direitos reais; não de factos. Todavia, quanto a estes, poderá falar-se de tipicidade indirecta, na medida em que só estão sujeitos a registo os factos constitutivos, modificativos ou extintivos daqueles direitos reais, (Matias).

- c) **Princípio da eficácia entre as partes:** as partes podem levantar o desejo de registar os bens sujeitos a registo, visto que, os factos sujeitos a registos podem ser invocados entre as próprias partes ou os seus herdeiros, ainda que não sejam registados.
- d) **Princípio da oponibilidade a terceiros:** Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivos registo, sem

prejuízo de poderem ser invocados entre as próprias partes, ou seus herdeiros, ainda que não registados. Para todos efeitos, a declaração de nulidade ou anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis, ou a bens móveis, sujeitos a registos, não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso por terceiro de boa-fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio. O efeito paradigmático da inscrição é expresso pela lei nos seguintes termos: "Os factos sujeitos a registo só produzem efeito contra terceiros depois da data do respectivo registo".

- e) **Princípio derivadas do registo:** o registo definitivo constitui a presunção **não** só de que o direito registado existe, mas de que à pessoa cujo nome esteja inscrito, nos precisos termos em que o registo o define;
- f) **Princípio da prioridade do registo:** transparece que o direito inscrito em primeiro lugar prevalece, por ordem da respectiva data, ou seja, aquele que primeiramente registar o bem este por sua vez, tem o direito de exercer a titularidade do bem;
- g) **Princípio da transferência e extinção dos efeitos do registo:** os efeitos de registo transferem-se mediante novo registo para o adquirente dos direitos inscritos e extinguem-se por caducidade ou cancelamento;
- h) **Princípio da caducidade do registo:** o registo provisório que não for convertido em definido ou renovado no prazo de seis meses a contar a sua data, caduca de direito;
- i) **Princípio da impugnação dos factos comprovados pelo registo:** os factos referidos pelo registo não podem ser impugnados em juízo, sem que simultaneamente seja pedido o cancelamento do registo;
- j) **Princípio do trato sucessivo:** é o princípio primordial do registo predial, no qual propõe-se reflectir toda história jurídica do prédio, desde a sua inscrição, titulação, alienação ou oneração.

O negócio pelo qual se transmitam direitos ou contraíam encargos sobre bens imóveis não pode ser admitido registo definitivo sem que os direitos transmitidos ou os bens onerados se encontrem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem os onera.

Com todos estes princípios podemos aqui concluir que é importante que se faça o registo dos imóveis, pois o mesmo nos dá a total titularidade dos bens.

2.3.1 Tipologia de registo

Para melhor compreensão levantamos aqui, a questão sobre a tipologia dos registos, a fim de sabermos em quais circunstâncias são aplicados cada tipo de registo.

Com base as nossas pesquisas, encontramos dois tipos de registos:

O registo provisório: é aquele que é feito de um modo temporário, devido a incerteza da verdadeira legitimidade, ou mesmo por falta de alguns documentos exigidos por lei. Se o registo provisório for recusado ou feito como provisório por dúvidas, não é possível requerer a sua conversão em definitivo sem que o interessado tenha sido notificado da recusa ou do registo provisório por dúvidas. O registo por dúvidas é lavrado pelo conservador em despacho fundamentado e produz efeitos por seis meses até ser convertido em definitivo ou caducar após decorrido aquele prazo.

As circunstâncias que determinam a provisoriedade por dúvidas são intencionalmente genéricas, abrangendo toda e qualquer irregularidade que não se enquadra nas que vão motivar a rejeição.

O registo definitivo: é aquele pelo qual é feito com base a certeza de que há realmente todos pressupostos legais, onde há legitimidade do interessado em registar o imóvel, e também verifica-se que os documentos estão conforme a lei prescreve.

E após este registo, faz-se logo a publicidade de que o imóvel foi registado bem como o seu titula, quem efectua este registo é o conservador tal como acontece no registo provisório.

A discrepância entre eles, é que o registo provisório é feito com dúvida, já no registo definitivo há certeza de que o registo é a forma mais certa de se proceder naquele exacto momento.

2.3.2 Evolução Histórica Do Registo Predial

Liliana Fernandes, fala sobre a evolução do registo predial, começando por tratar sobre uma grande preocupação que outrora havia de garantir aos cidadãos a possibilidade de provar a ocorrência de factos relevantes para as relações jurídicas, particularmente no domínio da propriedade imobiliária, está presente nas civilizações em que se registaram as primeiras formulações do direito: parece ter cabido à Mesopotâmia a primazia de se dar conta dessa necessidade, fazendo registar em pedras a ocorrência de transacções imobiliárias, pedras que

marcavam os limites das propriedades e eram chamadas kuduru, expressão que significava precisamente “limites”, (Fernandes L. M., 2021).

Segundo SEABRA LOPES, a transferência de propriedade realizava-se exclusivamente por efeito de contrato, havendo até um sistema de publicidade instituído para informação de terceiros, particularmente cuidado em certas cidades, ((Lopes, J Seabra 2009).

Em Roma, a informação de terceiros não era tão cuidada, mas havia funcionários das cúrias municipais, designados scribae ou curiales, com o encargo de elaborar o cadastro predial: nos seus registos descreviam os prédios, o seu valor, a carga fiscal, o nome dos proprietários e registavam as transferências imobiliárias. Também há notícia da celebração no antigo Egipto de contratos de alienação de terras inscritos em registos organizados para garantir a legitimidade da transmissão dos direitos sobre prédios. Entre nós, assinala-se a existência no Séc. XIII de oficiais públicos cuja intervenção nos instrumentos de direito privado dava a esses actos a natureza de escritos autênticos e uma lei de 1379 já referia escrituras publicas e registos a cargo de tabeliões e de autoridades locais.

Assim, os sistemas modernos de registo, surgiram da necessidade de assegurar o conhecimento da situação jurídica dos prédios. Em Portugal, a história do Registo Predial iniciou-se com a Lei Hipotecária de 1836, que correspondeu à preocupação de assegurar o crédito hipotecário. As fortes críticas sofridas pela Lei Hipotecária de 1836 e as imperfeições de que padecia, mormente, por não garantir em todas as hipóteses a prioridade do direito primeiramente inscrito, conduziram à substituição pela nova lei Hipotecária de 1 de Julho de 1863, que veio impor o registo como requisito absoluto de eficácia, sem qual os factos que lhe estavam sujeitos não poderiam sequer ser invocados em juízo pelas próprias partes. Entre outras importantes inovações, consagrou-se o princípio da prioridade registal e submeteu-se a registo obrigatório as acções reais sobre os prédios.

O código civil de Seabra apresentava um capítulo próprio dedicado ao registo predial, o qual foi objecto de tratamento doutrinal pelo Professor CUNHA GONÇALVES, através da sua obra “Tratado do Direito Civil”, e de aí em diante o registo predial foi objecto de vários diplomas, assim: - Em 1 de Janeiro de 1960 entrou em vigor o Código do Registo Predial de 1959 que introduziu um moderno sistema de registos, mais completo – quando comparado com o Código de Registo Predial de 1932, este era mais elaborado, e estabelecia, entre outros elementos, o princípio do trato sucessivo; - Com o Código de registo predial de 1967, foram reformulados todos os princípios, e noções do Registo Predial; - A verdadeira revolução do registo predial actual – o qual foi, a longo dos tempos, secundarizado -, surgiu

com o Código do Registo Predial de 1984. Este projecto de código não entrou em vigor, tal como foi concebido ab initio, contendo, no seu âmbito, a ideia de que o registo predial deveria funcionar com um certo automatismo; Posteriormente, foi constituída uma Comissão – que incluía personalidades como Seabra Magalhães, Isabel Pereira Mendes, entre outros, à qual coube elaborar um conjunto de alterações indispensáveis, tendentes a que o sistema do registo predial fosse exequível. Deste trabalho surgiu, conseqüentemente, o Código do Registo Predial de 1984. Grosso modo, o Código do Registo Predial (CRPred), traduz-se, ainda hoje, na codificação fundamental estruturante do sistema de registo nacional, apesar das diversas alterações legislativas, entretanto surgidas.

O cadastro de terrenos na verdade já tem ocorrido desde o tempo colonial, na verdade no nosso país (Angola), o sistema de cadastro antes era muito precário, tudo porque não se utilizava computadores, por exemplo, apenas fazia-se desenhos topográficos para o cadastro de terrenos, e era um trabalho sobre tudo muito cansativo, mas agora com as novas tecnologias, conseguimos observar que o nosso país não está de fora, ou seja, está sempre paridade com as tecnologias.

Neste sentido observamos que há um sistema mais avançado no processo de cadastro, usando o software para facilitar no processo de cadastro.

2.3.3 Objecto do registo

Consideramos como objecto de registo os factos sobre propriedade, que tenham por sua vez, relevância jurídica aos quais a lei impõe o registo como condição para poderem ser invocados perante terceiros e a que atribui valor de prova, que só pode ser ilidida por via contenciosa. No cumprimento do princípio do *numerus clausus*, que iremos estudar mais à frente, o registo não pode incidir sobre factos que não estejam previstos na lei.

Como vimos, os factos que relevam para efeitos de registo predial são os que têm como base um “prédio”, e mesmo quanto à definição de prédio não existe uma definição única e totalmente abrangente. O código civil, no seu art. 4º define prédio como uma coisa imóvel e entende por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

ATAÍDE, fala sobre o conceito de prédio Fundamentais; o conceito civil limitaria a identificação do prédio para efeitos de registo predial pois separa conceitualmente os prédios

das águas, plantações e as respectivas partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos. (Ataíde, R.P.C.M 2017).

2.3.4 Finalidade do Registo

Num primeiro momento temos a ideia de que o registo tem a principal finalidade de publicitar todos os direitos, ónus ou encargos que recaem sobre os prédios, mas a doutora MADALENA TEIXEIRA, vai mais afundo do que uma simples publicidade, ela diz que, não se trata apenas de divulgar um conjunto de realidades jurídico-reais, que têm por referência ou base comum uma porção delimitada de território objecto de domínio privado, mas de dar a conhecer a situação jurídica do prédio, ou de tornar essa informação cognoscível por quem nela tenha interesse. MADALENA TEXEIRA faz referência ainda ao facto de que para garantir a segurança jurídica e o conhecimento concreto da situação jurídica do prédio, o registo predial mobiliza um conjunto de meios técnicos adequados, de modo a que os factos jurídicos atestem, no seu todo, a situação jurídica do prédio, são eles: - Antes da difusão do conhecimento, o facto sujeito a registo está sujeito a um juízo de legalidade antes da sua inscrição no registo; - São recolhidos os dados reais e pessoais que compõem a informação do registo; e - A informação recolhida é materializada em suportes duradouros, tudo isto de acordo com um conjunto articulado de princípios, de normas substantivas e de regras procedimentais que dão corpo ao sistema de registo predial português e que concretizam o objectivo de garantia da segurança jurídica dos direitos e de protecção do tráfico imobiliário, que é transversal a todos os sistemas de registo, (Texeira, 2016).

Assim, a publicidade do registo imobiliária é aquela que tem em vista a segurança do tráfico jurídico sobre bens imóveis, constituindo o fim específico do registo predial, o qual, para a sua plena eficácia, supõe uma organização complexa, baseada na conexão de cada objecto com os factos determinantes da sua situação jurídica, e uma técnica que permita um conhecimento dos actos cada vez mais célere no Tempo e mais alargado no espaço, (Texeira, 2016).

Nesse quesito de ideias, concluímos este ponto com a ideia de que, o registo não só tem por finalidade de dar publicidade dos direitos reais, isto sobre os bens imóveis, mas também concordando com a ideia da doutora Madalena Teixeira, de que o registo nos permite também em conhecer a situação jurídica do prédio, ou do bem imóvel, e torna essa informação cognoscível por quem nela tenha interesse, nos vai dar a garantia e a

segurança jurídica.

2.3.5 Efeitos do registo predial

Os efeitos do registo tem na sua base a fé pública que se traduz na confiança que os particulares tem em o registo corresponder à realidade substancial da situação jurídica dos prédios.

Podemos observar quatro efeitos do registo:

- 1) **Registo Enunciativo:** é o registo que se encarrega de dar publicidade ou notícia dos factos registados. Nem a validade nem a eficácia do direito são afectados pela existência ou inexistência do registo dos factos jurídicos.
- 2) **Registo consolidativo ou confirmativo:** é o registo que consolida ou confirma a oposição de jurídica de quem registou a sua aquisição. Ex: se A vendeu um bem imóvel a B que não registou a aquisição, a posição jurídica de B é precária, se A em nome de quem o bem imóvel continua registado, e o vender posteriormente a C e este registar a aquisição, a sua oposição prevalece, embora tenha adquirido a non domino. O risco de B perder o imóvel só desaparece se B registar a aquisição do imóvel antes de C. Aqui podemos verificar que está subjacente o princípio da prioridade do registo, onde prevalece o primeiro registo que foi feito. Este é o registo utilizado no nosso ordenamento jurídico.
- 3) **Registo constitutivo:** é o registo que interfere com a eficácia inter partes dos factos jurídicos registados.

2.4 PRINCÍPIOS NORTEADORES DA LEI TERRA, LEI Nº 9/04 (LEI DE TERRAS)

- 1) **Propriedade originária:** a terra é propriedade do Estado, seja no seu domínio público ou privada, art. 5º da Lei nº 9/04 (Lei de Terras);
- 2) **Transmissibilidade:** o Estado pode transmitir ou onerar a propriedade dos terrenos integrados no seu domínio privado;
- 3) **Aproveitamento útil e efectivo:** todo e qualquer cidadão interessado em adquirir terrenos, pode o fazer, desde que este cumpra com todas as formalidades legais na utilização do mesmo terreno;
- 4) **Taxatividade:** os terrenos do domínio privado do Estado podem ser concedidos aos particulares apenas em conformidade com a Lei de Terras, sendo assim qualquer concessão fora dos direitos previstos nesta lei é nula;
- 5) **Comunidades rurais:** o Estado protege a terra das comunidades rurais, pois é o Estado garante o respeito pelos costumes das famílias que por tradição ocupam e aproveitam das suas terras;
- 6) **Recursos naturais:** os recursos naturais são propriedades exclusivas do Estado;
- 7) **Nacionalizações e Confiscos:** o Estado tem o direito de nacionalizar ou confiscar terrenos;
- 8) **Expropriação por utilidade pública:** o Estado e as autarquias locais podem expropriar terrenos desde que sejam utilizados em um fim específico de utilidade pública.
- 9) **Domínio público:** o Estado pode sujeitar os terrenos abrangidos pelo âmbito de aplicação da presente lei ao regime jurídico dos bens do domínio público, nos casos e nos termos neles previstos.

2.5 Classificação dos terrenos

Na verdade levantamos este outro subtema, na medida em que é muito importante que se faça um estudo delicado de modos a termos em conta de quantos e quais são os terrenos, este que constitucionalmente pertencem ao Estado, e claro, vimos que a constituição é a lei mãe, aquela que por sua vez não pode em momento algum ser violada, por outras leis.

Assim temos por dizer que, para a classificação dos terrenos, podemos começar por citar os seguintes:

- 1) **Terrenos concedíveis:** estes por sua vez, são os terrenos do domínio privado do Estado, em que o Estado pode conceder a pessoas singulares ou colectivas para o seu aproveitamento.

E para o efeito do seu aproveitamento pelas pessoas singulares ou colectiva, temos uma outra classificação:

- 2) **Terrenos urbanos:** são prédios rústicos este são espaços delimitado por um foral ou das áreas delimitadas dos aglomerados urbanos e se destina a fins de edificação urbana. Estes terrenos são classificados tendo em conta os fins urbanísticos;
- 3) **Terrenos urbanizados:** são terrenos que têm fins concretos definidos pelos planos urbanísticos, estes por sua vez, são classificados por decisão das autoridades competentes desde que neles estejam implementadas infra-estrutura de urbanização;
- 4) **Terrenos de construção:** são terrenos destinados a construção de edifício, e quem tem o poder de assim dizer, é a autoridade local competente;
- 5) **Terrenos urbanizáveis:** são abrangidos pela área delimitada por foral no perímetro urbano equivalente, mas que tenham sido classificados por plano urbanístico ou plano equivalente, como reserva urbana de expansão.
- 6) **Terrenos rurais:** são prédios rústicos situados fora da área delimitada por um foral ou da área de um aglomerados urbanos e estes, destinam-se a fins de exploração agrícola, pecuária, silvícola e mineira. Estes também têm suas classificações, tendo em conta os seus fins e o regime jurídico;
- 7) **Terrenos rurais comunitários:** são todos aqueles terrenos ocupados por famílias das comunidades rurais locais para a sua habitação, bem como para o exercício das suas actividades.
- 8) **Terrenos rurais agrários:** são aqueles com finalidade d realização da actividade agrícola e pecuária ou seja, estes terrenos são especialmente para a cultura;
- 9) **Terrenos florestais:** são os terrenos específicos para a realização da actividade de silvícola;
- 10) **Terrenos de instalação:** são os terrenos destinados a implantação de instalações mineiras, industriais ou agro-industriais;
- 11) **Terrenos viários:** são os terrenos afectos a implantação de vias terrestres de comunicação de redes de abastecimento de água e de electricidade, e de redes de drenagem pluvial e de esgotos.

- 12) **Terrenos não-concedíveis:** são terrenos de domínio público do Estado, ou seja, relativamente a estes terrenos, o Estado não pode transmitir a um particular para uso próprio, por estes serem reservados para edificações de interesse público, bem como: construções de aeroportos, estradas, caminho-de-ferro, e hospitais, etc.
- a. E estes terrenos não-concedíveis quanto a questão de reserva, podem ser:
- 13) **Terrenos parcialmente reservados:** a estes terrenos são permitidas todas de ocupação que são de natureza temporárias, desde que choquem com os objectivos definidos para estas reservas.
- 14) **Terrenos totalmente reservados:** estes são exclusivamente de domínio público do Estado, ou seja, não é permitida qualquer forma de ocupação ou uso, estes são destinados para os seguintes fins:
1. A proteção do meio ambiente;
 2. A defesa da segurança nacional;
 3. A preservação de monumentos ou de locais históricos;

2.6 Procedimentos Legais De Concessão De Terra(Artigos 134-147º Do Decreto nº58/07 (Rgct)

- 1) **Apresentação do requerimento pelo interessado:** o processo inicia-se com o requerimento do interessado pedindo o título de concessão dum determinado terreno. O processo é constituído pelo requerimento dirigido ao Administrador Municipal acompanhado de uma cópia do BI e uma declaração de compromisso de aproveitar o terreno de forma útil e dentro dos prazos previstos pelas leis. Além da identificação do requerente o requerimento deve conter o seguinte:
- a) Indicação da localização bem como toda a informação necessária para a Identificação do terreno no título;
 - b) Especificação da finalidade para a qual solicita o terreno;
 - c) Indicação do preço do terreno conforme o direito solicitado;

- d) Menção de outras concessões anteriores de que seja titular. Em detalhe e de acordo com o RGCT. O mesmo requerimento deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

Fotocópia do bilhete de identidade e assento de nascimento do requerente, se este for cidadão nacional, no caso do cidadão nacional não possuir ou não exhibir bilhete de identidade ou assento de nascimento, a identificação faz-se por meio de:

- a) Qualquer outro documento com fotografia actualizada e impressão digital ou assinatura que forneça o nome completo, sexo, filiação, data e local de nascimento e residência actual;
- b) Do testemunho de dois cidadãos nacionais de reconhecida idoneidade, que possuam bilhete de identidade e que atestem, sob compromisso de honra, a identidade do cidadão em causa;
- c) Certidão do registo comercial, se o requerente for uma pessoa colectiva;
- d) Certificado de Registo de Investimento Privado (CRIP), se o requerente for uma pessoa colectiva;
- e) Plano de exploração do terreno de como vai utiliza-lo durante um período de 5 anos e sua localização;
- f) Certidão da descrição do terreno;
- g) Planta da habitação.

2) Informações e pareceres dos serviços e entidades que devam ser consultados sobre o pedido: devem ser consultados as seguintes instituições:

- a) A Administração Municipal;
- b) A Direcção Provincial;
- c) Os serviços competentes do INOT;
- d) O IGCA;
- e) As autoridades tradicionais.

Para que estes prestem informações e emitam os pareceres sobre:

- a) Terreno em relação ao aproveitamento que nele o requerente pretende realizar;
- b) A existência ou não de direitos de terceiros;
- c) Os prazos e as fases do processo de aproveitamento;

d) As cláusulas que sejam necessárias no contrato em relação à finalidade da concessão e à defesa dos interesses do Estado e dos direitos de terceiros;

3) Apreciação do Requerimento e Aprovação ou Indeferimento: após a recolha das informações de todas estas instituições, ao submeter a informação à autoridade concedente os serviços pronunciam-se de forma favorável (deferimento) ou desfavorável (indeferimento) quanto ao pedido. Na base destas informações a autoridade concedente decidirá a concessão e as suas cláusulas.

4) Demarcação Provisória: Caso não haja motivo para negar o pedido, a autoridade concedente deve ordenar a demarcação provisória do terreno. A demarcação provisória operasse pela abertura de picadas perimetrais e pela implementação de marcos normalizados nos vértices, e, eventualmente, nos alinhamentos dos lados nos vértices, a posterior, nos alinhamentos dos lados do polígono que define o objecto da concessão, a mesma é baseada nas indicações do requerente e deve subordinar-se aos planos de ordenamento do território, aos planos urbanísticos e aos loteamentos aprovados para a respectiva zona. Podem assistir à demarcação provisória o requerente, as pessoas que tenham requerido terrenos vizinhos e pessoas interessadas na prova de direitos fundiários na respectiva zona. Os interessados são convocados por aviso publicado nos jornais e por edital na sede das autoridades concedentes (Administrações municipais e Governos provinciais) Efectuada a demarcação provisória, o requerente é notificado a declarar por escrito no prazo de cinco dias, se aceita a demarcação realizada. Realizada a notificação, o silêncio do requerente por tempo superior a 5 dias, vale como aceitação da demarcação provisória.

5. Demarcação Definitiva: esta é baseada na demarcação provisória e nas correcções delas resultantes, consiste na execução das operações topográficas que permitam a completa identificação e localização do terreno concedido e a colocação de marcos definitivos de cimento ou de pedras. Só se realizará a demarcação definitiva depois de apresentadas as seguintes provas:

a) Do depósito de pagamento dos preparos com a instrução do processo: demarcação, publicação, título, registo e vistoria;

- b) Da capacidade de trabalho do explorador direito (requerente) cumprir o plano de exploração;
- c) Da capacidade financeira e técnica do requerente realizar o plano de exploração;
- d) Do aproveitamento útil e efectivo do terreno anteriormente concedido.

6. Celebração do Contrato de Concessão dos direitos fundiários: aqui se verifica a aceitação de tudo, e conseqüentemente faz-se a celebração do contrato, já houve a aceitação do requerente sobre a celebração do contrato, então, o despacho é publicado no Diário da República.

7. Outorga do Título de Concessão: autoridade competente emite o título de concessão no qual se identifiquem a natureza do terreno concedido, o tipo de direito fundiário transmitido ou constituído, a data da transmissão ou constituição, a identificação da autoridade concedente bem como,, o preço e a sisa que tenham sido pagos.

8. Inscrição do Direito a favor do Concessionário no Registo Predial: a autoridade concedente deve promover o registo do direito fundiário concedido ao requerente, isto é: remeter a certidão do contrato, a documentação correspondente e o requerimento do registo definitivo à Conservatória do Registo Predial e deve arquivar uma cópia dos documentos relativos à transmissão ou constituição de direitos fundiários sobre os terrenos concedidos.

2.7 Órgãos Competentes Para A Concessão De Terrenos

Os órgãos do Estado na concessão de direitos a terra são:

1. **Conselho de Ministros:** Compete ao Conselho de Ministros autorizar a concessão da ocupação do leito das águas territoriais, da plataforma continental e outras áreas do domínio público do Estado a transmissão /constituição de direitos a terra sobre terrenos rurais até 10.000 hectares a transmissão de terrenos do domínio público para o do privado do Estado.
2. **Governo Provincial:** Compete aos governos provinciais: autorizar direitos sobre terrenos rurais, agrários ou florestais, igual ou inferior a 1000 hectares, e

também autorizar direitos sobre terrenos urbanos conforme planos urbanísticos.

3. **Administração Municipal:** Compete à Administração Municipal, autorizar a concessão sobre terrenos até 1000 metros quadrados, e de Observar e fiscalizar o cumprimento do disposto na Lei de Terras e seus Regulamentos.

2.8 O cadastro

Na verdade levantamos essa questão sobre o cadastro, para no final de tudo sabermos que efectua o mesmo cadastro, e para que serve este cadastro.

O cadastro, ou mais exactamente, o cadastro predial, é o instrumento público apropriado para identificar e demarcar todos os prédios rústicos e urbanos existentes em território nacional. Este caracteriza-se como um conjunto dos dados que identificam e caracterizam geométrica e especialmente cada um dos prédios existentes no país, e serve para todos dispormos, em regime de livre acesso, da informação no terreno dos limites de todos os prédios, evitando inúmeras repetições de levantamentos, acelerando e tornando mais económicos todos os processos territoriais e de administração imobiliária, dando mais equidade à tributação, facilitando fiscalizações, licenciamentos, expropriações, etc. O objectivo primeiro do cadastro foi, e continua a ser a identificação exacta e legal da localização, limites e áreas dos prédios rústicos e urbanos e das suas componentes edificadas. É o instrumento técnico, por excelência, de identificação predial, que a Administração Pública tem por objectivo estender a todo o território. A execução do cadastro predial assegura a tripla correspondência entre um artigo de matriz, um número de descrição predial actual e um prédio demarcado espacialmente no terreno. O Cadastro interessa, pois, antes de mais, ao Estado. E interessa-lhe não tanto para saber daqueles bens cujo uso e ocupação são assegurados pelo normal funcionamento das suas organizações públicas (que já disporão de alguma informação cadastral) mas, especialmente, por todo aquele vasto

Cadastro Predial: conjunto dos dados que caracterizam e identificam os prédios existentes em território nacional; Execução do Cadastro: processo de recolha e tratamento dos dados que caracterizam e identificam cada um dos prédios existentes numa determinada área geográfica; Conservação do Cadastro: processo de actualização individual dos dados que caracterizam e identificam os prédios existentes numa determinada área geográfica; Área Cadastrada: área geográfica abrangida por uma operação de execução ou renovação do cadastro já concluída; e Prédio Cadastrado: prédio caracterizado e identificado na sequência

de uma operação de execução ou renovação do cadastro já concluída ou resultante de processo de conservação do cadastro. Localidade, Rua e número de policia para os prédios urbanos e nos prédios rústicos o local onde se situa/designação pela qual é conhecida), à localização geográfica (Posicionamento das suas extremas no sistema de coordenadas adaptado) e por último, pela configuração geométrica e área (estabelecida pela representação cartográfica das suas extremas, unidas através de uma linha poligonal fechada, e dos limites das áreas sociais, com outras representações topográficas-cadastrais e áreas, incluindo as relativas a construções existentes), fazendo a localização, a configuração geométrica e a área do prédio, presunção para efeitos legais da sua real localização, configuração e área. (Fernandes L. M., 2021).

Compreendemos com esta ideia de que, quem efectua o cadastro é o Estado, e o mesmo tem como finalidade de identificar de uma forma mais concreta, quanto de território temos, ocupado e desocupado. Depois de todo esses estudos, tendo em conta as nossas pesquisas vimos que no nosso país tem feito sim o cadastro dos terrenos, feito pelo instituto geográfico cadastral de Angola (IGCA).

2.9 Coexistência entre o registo predial e instituto da Usucapião (art.1294 C.C)

A usucapião é o instituto muito mais antigo em relação ao registo predial, remonta aos tempos romanos e que tem como base a aquisição de um determinado lapso de tempo, e para que este instituto seja invocado, tem de estar preenchido o seu pressuposto principal, que é a existência de uma situação de posse.

Levantamos o instituto da usucapião porque há uma certa ligação com o registo predial, em algumas entrevistas feitas por nós vimos que uma grande parte da nossa comunidade apenas ocupou o terreno, este nunca fizeram uma compra dos terrenos em que residem até os dias actuais, logo caiem no instituto de usucapião porque causa do tempo de ocupação que têm nestes terrenos, observamos que maior parte destes a quem os recai o usucapião são os mais adultos, ou podemos assim dizer os idosos, porque nos tempos que foram preocupando-se com os terrenos, eram nos tão tristes tempos de guerra, onde o nosso país ainda era dependente do país de Portugal.

Sendo assim não havia um controle da parte do nosso país, sobre os terrenos, e nem uma fiscalização dos mesmos.

O registo predial por sua vez, respeita o instituto de usucapião, na medida que quando a usucapião é invocado o registo predial sendo um instituto mais recente em relação à usucapião, acaba então por ser aplicado a lei da usucapião.

Usucapião é a forma de adquirir a propriedade de um bem através do uso durante muito tempo e este uso deve ser contínuo. Em termos mais fáceis de compreensão podemos dizer que usucapião acontece quando alguém reside durante muitos anos em uma casa que ele não tenha comprado mas é dono ou o único com o direito de propriedade por conta dos anos que o mesmo está naquele bem imóvel.

3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Por agora, vamos apresentar os processos que utilizamos para dirigir a nossa investigação. Partindo do pressuposto de que os métodos nos ajudam a achar os resultados que tanto procuramos, podemos assim definir o método como sendo o mecanismo que nos leva a adquirir resultados de uma determinada pesquisa ou investigação.

Com base a estes conceitos, estamos prontos para seguir com a tipologia que usamos para a recolha dos dados, para nos ajudar a alcançar os nossos objectivos.

3.1 Tipo de pesquisa

Tendo em conta a problemática levantada, sobre o registo predial no nosso ordenamento jurídico, utilizamos o método de pesquisa mais viável e de fácil interpretação da norma, que nos vai dar dados reais sobre o registo predial no município da Caála:

A pesquisa descritiva: é a recolha de dados com o objectivo de caracterizar por vezes de forma quantitativa um determinado objecto de investigação.

E ainda a pesquisa descritiva, trata de quatro aspectos importantes que a pesquisa descritiva faz: a descrição, registo, análise e interpretação de fenómenos actuais. Este tipo de pesquisa nos ajudou na recolha de dados certos de como o nosso município encontra-se em termos de registo dos imóveis, entendemos quais são os factores que estão na base da falta dos registos. Com este tipo de pesquisa descrevemos os factos mais relevantes relativamente ao registo de imóveis no município da Caála.

3.2 Modelo de pesquisa

Para a resolução da problemática levantada, existe a grande necessidade de utilizarmos os dois principais modelos de pesquisa, porque por um lado buscamos várias bibliografias e claro, encontramos conteúdos com grande qualidade.

Os modelos são:

- a) **Modelo de pesquisa qualitativa:** usamos este método porque pretendemos dar resultados de informações com qualidade, fomos ao campo para adquirir as informações de qualidade.
- b) **Modelo de pesquisa quantitativa:** a realidade só pode ser compreendida, por meio na análise de dados brutos. Uma vez que recorreremos também aos dados bibliográficos, procuramos trazer o máximo que podermos de conteúdo para assim nos facilitar na resolução desta problemática.

3.3 População e amostra

População: entendemos como um conjunto de pessoas que residem no mesmo Território, sejam, nacionais ou estrangeiros.

Para a realização da nossa pesquisa fizemos a colecta de dados a população do município da Caála, temos como amostra, 4 funcionários da Administração, 2 funcionários do cartório dos registos de comarca da Caála, 2 funcionários do (IGCA), 10 homens, 11 mulheres.

Perfazendo assim um total de 29 cidadãos.

4. DESCRIÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Encontramos vários resultados, que têm levado os cidadãos da Caála a não efectuar o registo do imóvel, e que infelizmente tem sido um dos grandes motivos que tem levado a perda de terrenos, porque os vendedores várias vezes têm agido de má-fé.

Em parte temos um povo que pouco sabe sobre o registo de imóveis, e em outro um povo que realmente tem conhecimento de que deve-se registar o imóvel mas em contrapartida não realizam o mesmo registo, porque muitos não conseguem reunir condições financeiras para então cumprirem com todo processo de registo, e estes por sua vez, acabam por findar no contrato de compra e venda, e assinando assim a declaração feita pelas autoridades tradicionais (sobas).

Resultados da entrevista aplicada aos funcionários do cartório dos registos da Caála, da qual foi entrevistado dois funcionários entrevistados

Tendo em conta a nossa primeira questão as respostas foram as seguintes:

A pergunta número um (1) teve como objectivo procurar saber dos funcionários do cartório e administração se têm conhecimento das lutas de terras que há na nossa comunidade, a resposta de todos foi sim, há sim um grande conhecimento desta situação, e que os mesmos têm acompanhado os acontecimentos sociais.

Tabela 1 Resultados da entrevista aplicada aos funcionários do cartório

Nº da pergunta	Categorias	Funcionários	Percentagem
1	Sim	7	100%
	Não		
Total	2	7	100%

Fonte (Autora, 2023).

Indo para a pergunta número dois (2) que teve como intenção de explorar aos funcionários dos institutos já citado anteriormente, perguntamos o seguinte: uma vez que há sim conhecimento que a luta de terras tem sido um grande problema da comunidade, qual tem sido o pronunciamento da instituição.

Tabela 2 Resultados da entrevista aplicada aos funcionários do cartório

Nº da pergunta	Categorias	Funcionários	Percentagem
2	Bom	9	100%
	Mal		
Total	2	9	100%

Fonte (Autora, 2023).

A resposta foi a seguinte, tendo em conta esta instituição na verdade não se pode fazer muito, porque o processo de registo de começado na administração, nós somos apenas parte deste processo.

Claro que não há muito que se faça, porque o registo não feito de forma oficiosa, mas a iniciativa processual parte do interessado em registar o bem imóvel.

Já na terceira questão, procuramos saber dos mesmos funcionários, no caso de aparecer dois cidadãos alegando que são donos de um único imóvel, qual tem sido a forma de resolução, começaram por dizer que há forma mais certa de resolver esta situação é de averiguar se ambos têm documento que comprova que realmente um ou outro é o dono, claro, falando propriamente do registo de imóvel, onde primeiro a registar este sim, tem direito à propriedade e claro é o verdadeiro titular daquele bem imóvel.

Tabela 3 Resultados da entrevista aplicada aos funcionários do cartório

Nº da pergunta	Categoria	Frequência	Percentagem
3	Legal	10	100%
Total	2	10	100%

Fonte(Autora, 2023).

Tendo em conta os questionários feitos, temos as seguintes perguntas e repostas dos cidadãos:

A primeira questão:

Já ouvi falar sobre o registo predial? Uns responderam que sim, outros que não, aos que responderam sim, não sabem a fundo do que se trata, mais têm uma mínima noção, esta que simplesmente tratavam de uma forma certa dos registo, mas infelizmente o termo predial

levaram apenas em consideração os prédios, e aos que responderam não estes nunca ouviram falar, e nem faziam ideia do mesmo tema.

Tabela 4 Resultados da entrevista aplicada aos cidadãos

Nº da pergunta	Categoria	Cidadãos	Percentagem
1	SIM	5	27,7%
	NÃO	13	72,2%
Total	2	18	100%

Fonte (Autora, 2023).

Na segunda questão temos: já fez o registo do seu imóvel? Muitos ainda não registaram seus imóveis, há um número muito reduzido de cidadãos que o fizeram. Uns por falta de conhecimento outros por não terem meios financeiros para custear com tudo que a lei exige no processo de registo.

Tabela 5 Resultados da entrevista aplicada aos cidadãos

Nº da pergunta	Categoria	Cidadãos	Percentagem
2	SIM	8	32%
	NÃO	17	68%
Total	2	25	100%

Fonte (Autora, 2023).

Algumas vezes já entrou em conflito jurídico por sentir lesado o seu direito de propriedade?

Tabela 6 Resultados da entrevista aplicada aos cidadãos

Nº da pergunta	Categoria	Cidadãos	Percentagem
3	SIM	15	60%
	NÃO	10	40%
Total	2	25	100%

Fonte(Autora, 2023).

Para o registo do seu imóvel, você fez o pagamento?

Tabela 7 Resultados da entrevista aplicada aos cidadãos

Nº da pergunta	Categoria	Cidadãos	Percentagem
4	SIM	7	100%
	NÃO		
Total	2	7	100%

Fonte (Autora, 2023).

Achas que a não feitura do registo tem consequências?

Tabela 8 Resultados da entrevista aplicada aos cidadãos

Nº da pergunta	Categorias	Frequência	Percentagem
5	SIM	7	28%
	NÃO	3	12%
	TALVEZ	15	60%
Total	3	25	100%

Fonte (Autora, 2023).

Já presenciou uma luta por terrenos? Na sua maioria responderam que sim, uns viram seus vizinhos lhes seno recebido seus terrenos, parentes, etc.

De algum modo, já ouviram alguém reclamando que apareceram terceiros dizendo que o terreno os pertence. Outros nunca presenciaram tal acto.

Tabela 9 Resultados da entrevista aplicada aos cidadãos

Nº da pergunta	Categoria	Cidadãos	Percentagem
6	SIM	18	78,2%
	NÃO	5	21,7
Total	2	23	100%

Fonte (Autora, 2023).

Sabes quais são os benefícios que a lei oferece a todos aqueles que fazem o registo do imóvel? Na sua maioria responderam que não.

Tabela 10 Resultados da entrevista aplicada aos cidadãos

Nº da pergunta	Categoria	Cidadãos	Percentagem
7	SIM	5	20%
	NÃO	20	80%
Total	2	25	100%

Fonte (Autora, 2023).

Na sua opinião o Estado deve ou não melhorar os procedimentos de registo? Como já falamos outrora, a muitos que não têm noção do que é o registo predial, logo nem sequer já tentaram fazer o registo sendo assim muitos não conseguiram dizer verdadeiramente como tem sido o procedimento de registo, mas em contrapartida, há também uns que já efectuaram o registo do imóvel, e conseguiram responder com convicção.

Tabela 11 Resultados da entrevista aplicada aos cidadãos

Nº da pergunta	Categorias	Cidadãos	Percentagem
8	SIM	8	32%
	NÃO	2	8%
	TALVEZ	15	60%
Total	3	25	100%

Fonte (Autora, 2023).

Achas que o contrato de compra e venda nos dá a total titularidade sobre o terreno?

Nº da pergunta	Categorias	Frequência	Percentagem
9	SIM	14	56%
	NÃO	3	12%
	TALVEZ	8	32%
Total	3	25	100%

Fonte(Autora, 2023).

Há sobre tudo um processo muito burocrático, e precisamos que o Estado ao facilitar o processo do registo, pode e muito bem, criar um sistema que pode ser utilizado em telemóveis, para registar o bem imóvel, já que o mundo actual está muito mais tecnológico, facilitaria por exemplo todos aqueles que têm telemóveis com capacidade avançada, e aos que não têm, estes poderão pedir emprestado os telemóveis aos seus parentes, para assim o fazerem, ou então, deslocar-se a instituições competentes para o fazer, claro que será muito mais fácil porque já não haverá um grande número de gente, nessas instituições porque uma grande parte estará fazendo em sua casa num sistema mais prático.

Assim, o sistema será muito mais fácil, e claro ao alcance de todos, e assim teremos uma Angola mais tranquila e feliz, tudo porque, a todos que registarem seus bens imóveis, ganharão a titularidade sobre os bens registados, e claro terminaremos com a prática de má fé, feita por todos aqueles que interferem nos direitos alheios.

O Estado deve velar pela estabilidade do povo, e vejamos aqui, que se o povo não tiver habitação, claro que não haverá estabilidade financeira porque estaremos submetidos ao pagamento de rendas a vida toda, pelo facto do nosso Estado não na auxiliar naquilo que é o processo de registo dos bens imóveis.

Podemos também pensar em resumir o processo de registo, que seja feita por uma única instituição onde seja equipado com todos os serviços e responsáveis, ou num sistema mais prático de registo.

A declaração das autoridades tradicionais tem sido em grande parte o único documento nos casos de comprova a compra e venda, de terrenos, entretanto, conseguimos verificar também que uma outra parte da comunidade da Caála não efectua o registo devido o procedimento do registo, observamos em nossa comunidade que muitos deram entrada ao registo do seu terreno faz muito tempo, mas o nosso processo é tão demoroso que os cidadãos

acabam por desistir do mesmo, por conta de suas ocupações pessoais, o nosso processo de registo, inclui várias instituições, dentre elas, a administração, notário, etc.

E claro, sem nos esquecermos aqui, dos emolumentos pagos para cada documento, temos as licenças e outros.

Outrossim, temos aqui uma sociedade que pouco sabe de que tem que se registar o imóvel, porque não criar mecanismos que vão ajudar a comunidade a despertar, sendo que a qualquer momento maus feitores podem tomar posse daquilo que é seu por direito?

Com base aos resultados obtidos por nós conseguimos assim perceber que na nossa comunidade existem duas classes de cidadãos, a primeira classe, são aqueles que não tem grandes possibilidades de pagar todos os emolumentos que são cobrados ou exigidos por lei, e estes cidadãos não têm nem sequer uma documentação, vejamos aqui, que para que se regista bem imóvel, necessário é, que se tenha o bilhete de identidade (B.I), este é o documento primordial para que se dê entrada ao registo do bem, mas vamos aqui ver que o nosso Estado até para fazer o registo pessoal, o processo em si, é por sua vez muito demorado, vimos por exemplo que há cidadãos que para receberem os seus bilhetes tiveram que aguardar dois à três meses, este processo tão demorado tem ocorrido até para na renovação do B.I.

Para se registar o bem imóvel tem de efectuar pagamento a conta do Estado, vimos que muitos estão sem documentos uns por falta de interesse e outros até alegam não ter tempo pra ter que ir as instituições competentes para a feitura do registo pessoal, neste âmbito também encontramos outros que até efectuaram o contrato de compra e venda, mas alegam em não ter feito ainda o registo porque têm os seus bilhetes caducados, mas em contrapartida dizem que o facto do processo do registo pessoal ser tão demorado, estão sem tempo de assim o fazer.

Outrossim, encontramos uma classe de cidadãos com noção de que é necessário que se faça o registo do imóvel, estes cidadãos têm possibilidades financeiras, mas infelizmente não o fazem pelo grande desinteresse, estes por sua vez alegam que brevemente o vão fazer.

Bem tendo em conta estas duas situações conseguimos compreender que a Caála é liderada na sua maioria, por aqueles cidadãos que aqui foram citados em primeiro lugar, que são os com incapacidade financeira de cumprir com todos emolumentos prescritos por lei. E claro que estes acabam por contentar-se com o contrato de compra e venda (C.C.V).

Uma vez que estes cidadãos não chegaram ainda de fazer o registo do imóvel, afinal como é feito o contrato de compra e venda na nossa comunidade? E quais são os requisitos exidos lá na comunidade tradicional?

1º Declaração do soba: é um documento escrito pelo soba que é a autoridade tradicional que vai então dar a autorização de imóvel ser vendido e comprado;

2º Assinatura de ambas as partes nessa mesma declaração;

3º Testemunhas no acto da compra e venda (C.V);

4º Um pagamento simbólico ao soba que vai escrever a declaração.

Vejamus que, o contrato de compra e venda na comunidade é muito mais prático e até económico, não há voltas, nem demora no processo, vimos que em um dia se pode falar com o soba e assim celebrar o contrato de compra e venda.

sem falar ainda do registo do mesmo bem, nos deparamos com situações em que determinados cidadãos solicitaram um espaço na administração mas estes infelizmente acabaram por esperar durante um ano para lhe ser dada uma resposta quanto a sua solicitação.

Neste quesito de ideias, podemos assim dizer que o nosso Estado precisa melhorar e muito, a questão do processo do registo, podemos aqui referir que em Portugal por exemplo há um sistema bem facilitado para os registos dos imóveis.

Porque não imitar o que está bom e refazer o que esta mal?

De acordo com os resultados, conseguimos perceber que a comunidade da Caála neste caso estamos a falar concretamente da maioria do povo, encontram-se relaxados porque estes simplesmente legam que os bens imóveis os pertence e que não existe nenhuma possibilidade de aparecer alguém que diga que este terreno o pertence.

Vimos que, uns compraram sim os seus terrenos, uns com o contrato de compra e venda, e outros sem contrato, porque neles há laços, isto é, do vendedor e comprador.

Por conta desta confiança, muitos não preocupam-se em registar o bem, nem mesmo a exigir um contrato de compra e venda.

Em outro lugar encontramos aqueles cidadãos que acabaram por perder os seus contratos de compra e venda do bem imóvel (terreno), por conta da guerra, bem como das mudanças de residência, mas ainda assim após perceberem que o C.C.V perdeu, não surge neles uma preocupação de registar o bem imóvel. Assim sendo, acabam por ficar sem qualquer documento que comprova que o terreno realmente os pertence.

Para aqueles que simplesmente ocuparam os terrenos, acabam por cair o instituto jurídico de usucapião, por conta do tempo de habitação naqueles determinado território, estes por sua vez, têm a legitimidade de registar o bem imóvel, e assim adquirir o direito de propriedade.

Para o registo de terras, deve-se reunir alguns documentos que é exigido por lei, e para que se trata esses documentos há uma grande necessidade de solicitar várias instituições.

A primeira é a administração municipal, é lá onde tudo começa a decorrer, onde apresenta-se a declaração do soba, e dá-se então a continuidade do processo de registo do imóvel.

Há uma outra parte que não efectuou o registo por falta de interesse, estes têm o pleno conhecimento das consequências da não feitura do registo do imóvel, mas não o fazem alegando que o processo de registo é lento, e muito demorado, mas é verdade que, muitos acabam não fazendo os registos dos seus bens por causa da grande burocracia deste mesmo processo, primeiro é que não há como tal um sistema mais facilitador para fazer registo, claro que muitos acabam por desistir deste mesmo processo.

5. PROPOSTAS DE SOLUÇÃO

Tendo em conta a problemática levantada por nós, conseguimos sugerir as seguintes propostas de solução:

1. Criação de um sistema mais facilitado para o processo de registo, com a redução da burocracia documental e institucional, eliminando-se os vários níveis de intervenção para um mesmo fim;
2. Redução dos custos/ preços por metro quadrado ou a sua isenção para permitir que todos cidadãos possam ter acesso a terra;
3. Organização de palestras, para mobilização da comunidade, afim de efectuarem o registo de seus imóveis.

CONCLUSÕES

Com base ao primeiro capítulo concluímos que: o grande problema do insucesso dos registos, tem sido em primeiro lugar a falta de meios financeiros para se cumprir com todos os pagamentos exigidos por lei, por outro lado o processo de registo que tem muita burocracia que tem resultado na desistência do registo, da parte dos cidadãos.

O registo predial é importante, porque dá a publicidade aos direitos inerentes as coisas, e os seus princípios são os pilares para que se efectue o mesmo. Há dois tipos de registo e o nosso projecto nos ajudam a identificar, o conceito de cada um deles, e em que circunstâncias são aplicadas, bem como qual é utilizado no nosso ordenamento jurídico.

Observamos que muitos dos cidadãos da Caála, ocuparam terrenos e lá estão há muitos anos, a estes lhes é levantado o instituto de usucapião usamos dois modelos de pesquisa porque foram as mais facilitadoras para a realização do relatório, nos ajudando assim, a encontrar soluções para esta problemática.

Por outro lado, facilitar o processo de registos dos imóveis, que seja um processo prático e rápido, para que não haja desistência na parte dos cidadãos, realizando palestras para sensibilizar a comunidade de modos a fazerem o registo. Por outro lado analisar os preços fixados na lei do registo predial, não esquecendo de que maior parte do povo Angolano é pobre financeiramente, que o Estado estabeleça preços de acordo com as condições financeiras de todos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ATAÍDE, R.P.C.M (2017) Estudos de Registo Predial – **Noções Fundamentais; - Efeitos Substantivos do Registo Predial**, Lisboa, AAFDL Editora.

Direito a terra e resolução de conflitos na terra urbana e rural na província do Huambo: Manual de divulgação.

DR. J. A. MOUTEIRA GUERREIRO- **A sociedade da informação e a vida do registo predial;**

LILIANA MARIA BATISTA FERNANDES- **O Registo Predial e o Sistema de Informação Cadastral Simplificada.**

Lopes, J. Seabra (2009) **Direito dos Registos e Notariado** (5ª Edição), Coimbra, Almedina.

Menezes Cordeiro, A., (1993) **Direitos Reais**, Lisboa, Lex, p. 631.

Mota Pinto, C.A. (2012) **Teoria Geral do Direito Civil**, por A. Pinto Monteiro & P.Mota Pinto (4ª Ed., 2ª Reimp.), Coimbra, Coimbra Editora.

SANTOS JUSTO, A (2012) **Direitos Reais** (4ª Ed.), Coimbra, Coimbra Editora.

VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO- **O Registo Predial, o Cadastro e a Actividade Económica sobre Bens Imóveis.**

LEGISLAÇÃO

Código civil Angolano.

Lei de ordenamento do território e do urbanismo.

Lei de terras- lei nº 9/04.

Regulamento geral de concessão de terrenos.

APÊNDICE A- QUESTIONÁRIO

Questionário sobre o registo predial, dirigido à comunidade da Caála

1. Já ouviu falar sobre o registo predial?

Sim Não Talvez

Para ti o que é o registo predial?

R:

2. Já fez o registo do seu imóvel?

Sim Não

Se sim, como foi o procedimento?

R:

Se não, porque que ainda não efectuou o registo?

R:

3. Alguma vez já entrou em conflito jurídico por sentir que o seu direito de propriedade estava sendo violado?

Sim Não Porquê? R:

4. Tem noção do quanto é importante fazer o registo do seu imóvel?

Sim Não Porque é importante? R:

5. Depois da compra do imóvel qual tem sido o seu outro passo?

R:

6. No caso de aparecer terceiros dizendo que seu terreno o pertence, como poderás reagir?

R:

E quais são os documentos que provam que realmente o imóvel é seu?

R:

7. Se já fez o registo do seu imóvel, o que achou do procedimento da feitura do registo, Demorado, ou não?

R:

8. Para a feitura do registo, você pagou alguma coisa?

Sim Não Quanto? R:

9. Para ti, o que o Estado tem que fazer para mitigar a luta de terras na nossa comunidade?

R:

10. O que te tem impedido de registar seu imóvel?

R:

11. Como as nossas autoridades tradicionais têm feito o reconhecimento da compra do imóvel?

R:

12. Achas que a não feitura do registo do imóvel, tem consequências?

Sim Não

13. Para ti, quais são essas consequências?

R:

14. Sabes quais são os benefícios que a lei oferece a todos aqueles que fazem o registo do imóvel?

Sim Não Cite alguns dos benefícios que você conhece. R:

15. Já presenciou alguém que passou por uma luta de terrenos?

Sim Não Como foi resolvida? R:

16. Como tem ocorrido o contrato de compra e venda de terrenos no seu bairro, tem existido algum documento, que comprove a compra e venda?

Sim Não

17. Na sua opinião o estado deve ou não melhorar os procedimentos de registo?

Sim Não Porquê? R: **18.** Acha que o contrato de compra e venda nos dá a total titularidade sobre o terreno?

Sim Não Porquê? R:

QUESTIONÁRIO DIRIGIDO À ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL DA CAÁLA

1. Quais são os procedimentos que se tem utilizado para o registo de terras?

R:

2. Quanto a aderência da feitura dos registos, como avalias?

a) Muita b) Pouca

3. Há uma estatística dos munícipes que já registaram os seus terrenos?

Sim Não

4. Se sim, qual é a estatística ?

R:

5. Quais são os documentos ou requisitos necessários para a feitura do registo de terrenos ? R:

O responsável
