



**UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**TRABALHO DE FIM DO CURSO**

**DA ANÁLISE DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSERVADOR NO ÂMBITO  
DE REGISTO DE IMÓVEIS**

**Licencianda:** Nilza João Siteo

**Supervisor:** Me. Manuel Didier Malunga

Maputo, Fevereiro de 2025



**UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**TRABALHO DE FIM DO CURSO**

**DA ANÁLISE DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSERVADOR NO ÂMBITO  
DE REGISTO DE IMÓVEIS**

Monografia submetida à Faculdade de Direito da Universidade Eduardo Mondlane tendo em vista a obtenção do grau de Licenciatura em Direito.

**Licencianda:** Nilza João Siteo

**Supervisor:** Me. Manuel Didier Malunga

Maputo, Fevereiro de 2025



**UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**TRABALHO DE FIM DO CURSO**

**DA ANÁLISE DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSERVADOR NO ÂMBITO  
DE REGISTO DE IMÓVEIS**

**Júri**

**MONOGRAFIA PARA A OBTENÇÃO DO GRAU DE LICENCIATURA EM DIREITO**

**Presidente:** \_\_\_\_\_

**Supervisor:** \_\_\_\_\_

**Arguente :** \_\_\_\_\_

Nilza João Siteo

Maputo, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

## *DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE*

Eu, **Nilza João Siteo**, declaro, por minha honra, que o presente Trabalho de Fim de Curso é da minha autoria, elaborado em conformidade com o Regulamento para obtenção do grau de Licenciatura, resultado do meu afincado individual, e nunca foi antes apresentado em nenhuma instituição de ensino para obtenção de qualquer grau acadêmico ou qualquer outra forma que consubstancia plágio, cujas fontes consultadas para sua elaboração foram devidamente indicadas nas notas e na bibliografia.

A autora

---

(Nilza João Siteo)

## **DEDICATÓRIA**

Este trabalho aos **meus queridos pais, João Jorge Siteo e Gina Mathe Siteo:** que com muito esforço me ensinaram o valor do conhecimento, pela educação que me transmitiram, pelo carinho e cuidado que me proporcionaram durante toda a formação e por serem encorajadores das conquistas dos meus objectivos. Sem vocês nada disso seria possível.

Aos meus irmãos, **Jorge Siteo, Ercília Siteo, Jacinto Siteo, Celeste Siteo, a minha cunhada, Esperança Afonso, e minha sobrinha afilhada Gina Siteo.**

Pelo suporte e apoio incondicional, pela companhia, pela irmandade, pela forma como sempre me apoiaram.

## AGRADECIMENTOS

A Deus pelo dom da vida, pela força, pela sabedoria e, por ser àquele que é poderoso para fazer tudo e muito mais abundantemente além daquilo que pedimos ou pensamos, segundo o poder que em nós opera. *Efésios 3:20*.

Aos meus pais João Siteo e Gina Siteo minha eterna gratidão pelo amor, apoio e incentivos constantes.

Aos meus irmãos, que incansavelmente, nunca me negaram uma palavra de conforto nos bons e maus momentos, pela forma como me apoiam.

Ao meu supervisor Me. Manuel Didier Malunga, minha profunda gratidão pela paciência, compreensão e valiosas contribuições ao longo deste trabalho. Sua dedicação e conhecimento foram fundamentais para a realização deste trabalho.

Aos meus amigos e colegas da turma em especial, Milton Olinda, Euclides Chiwadoy, Nora Mbonzo, Sabina Lazima, Ângela dos Santos, pelo apoio moral, companheirismo, discussões enriquecedoras, que tornaram essa caminhada mais leve.

E finalmente, a todos que de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho.

O meu muito obrigada!

## EPÍGRAFE

*“A segurança é a pedra angular de todo o sistema. É justamente para isso que o registro existe, para dar segurança e previsibilidade. Para que as pessoas possam contratar confiadas no que o registro publica.”*

**(Sérgio Jacomino)**

## RESUMO

O tema em discussão, titulado: "**Da Análise da Responsabilidade Civil do Conservador no Âmbito de Registo de Imóveis**" tem como escopo dar a conhecer aos actos que originam a responsabilidade civil, e os seus reflexos na garantia da segurança do comércio imobiliário. Em uma sociedade cada vez mais complexa, a confiança no registo é essencial para protecção de terceiro. O conservador, exerce um papel imprescindível para a sociedade em dar a conhecer a situação jurídica do prédio, por outro a realização desta actividade é de extrema legalidade, e a sua não observância poderá constituir insegurança assim como prejuízos para o particular. Diante disso, verifica-se uma crescente análise no que respeita a esta matéria, examinando-se a possibilidade de responsabilização, o que se torna necessária para que actue de acordo com os princípios subjacentes na lei garantindo que o processo de registo seja realizado de forma segura e eficiente. Deste modo, estuda-se sucessivamente, o direito dos registos em geral, a responsabilidade civil no registo predial e ao fim a responsabilidade civil do conservador.

**Palavras-chave:** conservador, funções, vícios, responsabilidade civil, responsabilidade do conservador.

## **ABSTRACT**

The topic under discussion, entitled: “Analysis of the Registrar’s Civil Liability in the scope of property Registration” aims to make known the acts that give rise to civil liability, and their impact on ensuring the security of real estate commerce. In an increasingly complex society, trust in the registry is essential to protect third parties. The conservator plays an essential role for society in making the building’s legal status know. On the other hand, carrying out this activity is extremely legal, and failure to do so could result in insecurity as well as harm to the individual. In view of this there is a growing analysis in relation to this matter examining the possibility of liability, which is necessary to act in accordance with the principles underlying the law, ensuring that the registration process is carried out in a safe and efficient manner. In this way, the law of registration in general, civil liability in property registration and finally the civil liability of the registrar are studied successively.

**Keywords:** conservator, functions, defects, civil liability, conservator’s responsibility.

## LISTA DE ABREVIATURAS E INDICAÇÕES DE LEITURA

### 1. Principais abreviaturas

- **Art.º.** Artigo
- **Al. (s)**- Alínea (s)
- **APUD**- Citado por
- **CRP**- Código do Registo Predial
- **CRM**- Constituição da República de Moçambique
- **CC**- Código Civil
- **Cfr.**- Conferir
- ***Ibidem***- Na mesma obra
- ***Idem***- mesmo autor
- **LPAC**- Lei do procedimento Administrativo Contencioso
- **LBOFA**- Lei de bases da organização e funcionamento da administração pública
- **Nº**- Número
- **Nºs**- Números
- ***op. Cit.***- Obra citada
- **Pág./págs.**- página, páginas
- **seg.**- Seguintes
- **Sirp**- Sistema Integrado do Registo Predial
- **Vol.**- Volume
- **Vide**- Veja-se

## 2. Indicações de leitura

- i. As referências bibliográficas são citadas: Autor, Ano, título, volume, edição, editora, local de publicação e, página.
- ii. Sempre que necessário destacar um assunto, ideia ou um conceito será apresentado em itálico para facilitar a compreensão.
- iii. O conceito “*conservador*” e “*registador*” apesar de ambos serem sinónimos em diversos contextos, para o propósito da leitura o termo " conservador" será adoptado.

## Índice

DEDICATÓRIA .....	v
AGRADECIMENTOS .....	vi
EPÍGRAFE .....	vii
RESUMO .....	viii
ABSTRACT .....	ix
LISTA DE ABREVIATURAS E INDICAÇÕES DE LEITURA .....	x
1. INTRODUÇÃO .....	15
1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO .....	15
1.2. Justificativa do Tema .....	15
1.3. Problema .....	16
1.4. Delimitação .....	16
1.5.Objectivo .....	16
1.5.1.Objectivo Geral .....	16
1.5.2. Objectivo Específicos: .....	16
1.6. Metodologia .....	17
1.7. Estrutura do trabalho .....	17
CAPÍTULO I.....	18
O DIREITO DOS REGISTOS .....	18
Considerações Gerais .....	18
1.1. Origem do Registo .....	18
1.2 Noção do Registo .....	19
1.2. Princípios que norteiam o Registo Predial .....	21
1.2.1.Princípio da legalidade .....	21
1.2.2. Princípio da instância .....	22

1.2.3 Princípio do trato sucessivo .....	23
1.2.4. Princípio da tipicidade .....	23
1.2.5. Princípio da prioridade .....	23
1.2.6. Princípio da especialidade .....	24
1.2.7. Princípio da publicidade .....	24
1.2.8. Princípio da legitimação de direitos .....	24
1.3. Efeitos substantivos do registo predial .....	24
1.3.1 Efeito constitutivo .....	25
1.3.2. Efeito confirmativo ou consolidativo .....	25
1.3.3. Efeito enunciativo .....	26
1.3.4. Efeito atributivo ou aquisitivo .....	26
CAPÍTULO II .....	27
DAS FUNÇÕES DO CONSERVADOR E RESPONSABILIDADE CIVIL .....	27
2.1. Funções do conservador .....	27
2.2 Actos do Registo .....	28
2.3. Vícios do Registo Predial .....	29
2.4. A RESPONSABILIDADE CIVIL .....	30
2.4.1. Conceito de Responsabilidade Civil .....	30
2.4.2. Função da Responsabilidade Civil .....	31
2.4.3. Responsabilidade civil do Estado .....	32
2.4.4. A responsabilidade subjectiva e responsabilidade objectiva do Estado .....	33
2.4.5. Responsabilidade Civil Subjectiva .....	33
2.4.5.1. Pressupostos da Responsabilidade Subjectiva do Estado .....	34
2.4.6. Responsabilidade Civil Objectiva .....	35
2.4.6.1 Responsabilidade objectiva pelo Risco .....	35

2.4.6.2. Responsabilidade objectiva por factos lícitos .....	36
CAPÍTULO III .....	37
A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONSERVADORES DECORRENTE DE REGISTO DE IMÓVEIS .....	37
3.1. Responsabilidade Civil dos Conservadores no Ordenamento Moçambicano .....	37
3.2. Natureza da responsabilidade civil dos conservadores .....	39
3.3. Da análise do Acórdão nº02716/18.6BEBRG .....	40
3.4. Mecanismos processuais para efectivação da responsabilidade civil do conservador ...	42
3.6 Responsabilidade Civil dos Conservadores no Direito Comparado .....	42
CONCLUSÃO .....	46
RECOMENDACÕES .....	48
BIBLIOGRAFIA .....	49
OBRAS DE REFERÊNCIA .....	49
LEGISLAÇÃO .....	51
Legislação Nacional .....	51
Legislação internacional .....	51
JURISPRUDÊNCIA .....	51
REVISTA .....	52
DIVERSOS .....	52
SÍTIO DE INTERNET .....	52

# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Nos últimos tempos, ser titular de um bem tem-se tornado umas das grandes realizações pessoais, pois transmite segurança assim como preserva a sua situação jurídica em constituir família ou dos seus familiares, este desejo é reflectido pela crescente demanda por propriedades, tanto para o uso próprio quanto para o comércio, uma vez que a possibilita a realização das diversas actividades<sup>1</sup>. Com a entrada em vigor do código de registo predial foi introduzido o Sistema Integrado do Registo Predial (SIRP), sendo esta, "plataforma que agrega toda informação notarial e registal dos imóveis"<sup>2</sup>, cujo objectivo visa minimizar estes problemas. Porém os mesmos persistem, não que o mecanismo seja inadequado, pelo contrário, "este permite a comunicação com todas as bases de dados"<sup>3</sup> de modo a evitar problemas possivelmente existentes.

Trata-se de um tema cuja essencialidade surge incontestável nos dias que correm se configura como um tema de grande relevância para o direito do registo e notariado, uma vez que envolve a análise das obrigações do profissional e as consequências jurídicas de suas acções ou omissões.

## 1.2. Justificativa do Tema

Com o presente trabalho almeja-se trazer uma reflexão sobre “*A análise da responsabilidade civil do conservador no âmbito predial*”. A escolha deste tema deve-se ao facto de existir na sociedade conflitos imobiliários, afectando negativamente na segurança do sistema.

---

<sup>1</sup> FERNANDES, Gabriel Melo, *Dos Vícios do Registo: uma Comparação entre Teoria das Nulidades em Portugal e no Brasil*, Dissertação de Mestrado disponível em <https://repositorio.ual.pt/entities/publication/8a6121d4-4745-ccc-95e6-32431075ff61> 2021 pág. 6.

<sup>2</sup> Vide n.º1 do art.2 do Decreto-Lei n.º2/2018 Código do Registo Predial, publicado in BR N.º166, I série, suplemento de Quinta-feira, de 23 de Agosto de 2018.

<sup>3</sup> Vide n.º2 do art.2 do Decreto-lei n.º2/2018 Código do Registo Predial, publicado in BR N.º166, I série, suplemento de Quinta-feira, de 23 de Agosto de 2018.

Assim é visível que o legislador consagrou regras, mas existem situações praticadas pelos conservadores, que deixam um dilema exactamente nos vícios do registo, e para nós é um grande desafio estudar esta temática principalmente na nossa ordem jurídica.

Nestes termos, o estudo pretende através das suas abordagens e conclusões contribuir para uma melhor compreensão da responsabilidade civil do conservador, quiçá influenciando possíveis reformas legislativas que tendam a garantir uma maior e melhor protecção relativamente aos mecanismos a serem utilizados na responsabilidade civil.

### **1.3. Problema**

Sabendo que este trabalho tem como objectivo analisar a responsabilidade civil do Conservador, considerando a legislação pertinente, a doutrina, a jurisprudência e os princípios que regem a função registal e, porque o conservador é o garante da tutela da reserva da vida privada, na sua actividade qualificadora pode criar de certa forma constrangimentos para a cidadão, assim como no comércio e levantando o problema de se saber:

- *Como ocorre a responsabilização do conservador no âmbito do registo de imóveis?*

### **1.4. Delimitação**

Em face das questões levantadas, o nosso estudo incide sobre os actos levados a cabo pelos conservadores que influenciam negativamente para uma responsabilidade do conservador perante o cidadão.

## **1.5.Objectivos**

### **1.5.1.Objectivo Geral**

- Analisar a responsabilidade civil dos conservadores no âmbito das suas funções.

### **1.5.2. Objectivo Específicos**

- Descortinar a responsabilidade civil na sua vertente objectiva e subjectiva e sua extensão aos conservadores;
- Estudar os vícios praticados pelos registadores no exercício das suas funções;
- Aflorar os mecanismos processuais que possam efectivar a responsabilidade civil dos conservadores.

## **1.6. Metodologia**

Sendo que, em termos metodológicos, privilegiou-se o recurso ao *método de pesquisa qualitativa*, consubstanciando na análise bibliográfica desde os manuais nacionais, e internacionais, monografias, dissertações de mestrado, teses de doutoramento, artigos de internet, bem como faremos a interpretação da legislação vigente no nosso ordenamento, e em ordenamentos estrangeiros.

Quanto ao método de abordagem, a pesquisa será indutiva, uma vez que tem por base uma análise que parte de um estudo particular, para a compreensão dos aspectos e conteúdos gerais como um produto posterior de trabalho de colecta de dados particulares.

## **1.7. Estrutura do trabalho**

Em termos estruturais, o nosso estudo subdivide-se em 3 capítulos: sendo que, no *primeiro capítulo*, abordamos de maneira introdutória o registo predial, sendo delineados os conceitos cruciais de registos, como direitos reais, os princípios, até nuances; no *segundo capítulo* aborda-se os aspectos gerais da responsabilidade civil, no contexto do registo predial; no *terceiro e último capítulo* aprofundamos o tema proposto com profundidade, explorando os mecanismos processuais de modo a efectivar essa responsabilidade, além de realizar uma comparação com o direito comparado.

# CAPÍTULO I

## O DIREITO DOS REGISTOS

### 1. Considerações Gerais

Este capítulo aborda questões gerais relacionadas ao registo predial, estabelecendo os conceitos fundamentais necessários para a compreensão dos tópicos tratados nos capítulos subsequentes. Para o efeito, dedicar-se-á a fixação dos conceitos do que se entenda por direitos dos registos, princípios norteadores e, efeitos possíveis do registo.

#### 1.1. Origem do Registo

Com a sedentarização das primitivas tribos nómadas em zonas favoráveis ao desenvolvimento de comunidades, compeliu progressivamente ao homem, desde então, “o cuidado de registar certos actos e factos relevantes, com objectivo de perpetuar no tempo e fazer prova perante terceiros, para o efeito, foi imprescindível utilizar instrumentos verosímeis e mais duradouros do que a memória humana, além de premissas que corroborassem força de verdade aos factos registados”<sup>4</sup>.

O primeiro registo reconhecido ocorreu na Mesopotâmia, no domínio do direito babilónico. “Esse registo era feito em pedras que delimitavam limites das propriedades, a que denominavam *Kudurru*, o que significava “limite”, o qual cumpria uma utilidade de confirmações duradoura e formava um método de publicidade. No caso concreto da babilónia, no acto de venda ou constituição de um encargo imobiliário sobre um imóvel, chegou a ser necessária a presença de quinze testemunhas”<sup>5</sup>.

Em África concretamente no Egipto, “a existência de uma hipoteca sobre um determinado imóvel estabelecia-se através de uma pedra ou uma tábua assente no prédio, por forma a permitir a qualquer pessoa e a um eventual comprador ou credor, o conhecimento da oneração daquele imóvel, sendo que a sua remoção arbitrária implicava severas sanções”. “No Egipto, para a venda de um imóvel, era exigido a presença de vizinhos para que estes

---

<sup>4</sup> CÂMARA, Victor Marlon Caldeira França- dos Registos, em especial o Registo Comercial: características e fragilidades disponível em: <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/10230/1/master-vitor-caldeira-camara.pdf> acesso aos 24 de Janeiro de 2025 pelas 13:02 min, 2015, pág. 3.

<sup>5</sup> *Ibidem* pág. 3.

confirmassem a identidade dos anteriores adquirentes”<sup>6</sup>. Na transmissão de propriedade ou para constituição de direitos reais de gozo ou hipoteca, “*era necessário requerer uma autorização, ao que corresponde actualmente conservador, que continha os livros onde comportava a situação jurídica da propriedade, compulsando o cadastro, essa entidade comunicava ao que se corresponde hoje o notário, da possibilidade de outorgar o acto ora requerido*”<sup>7</sup>. Ao longo da evolução histórica compreendeu-se que, “*se ao simples conhecimento fosse adicionada uma presunção de verdade do que é publicitado e uma garantia de eficácia (para as partes e terceiros) e consequentemente oponibilidade- sobretudo para efeitos de maior confiança na contratação – então o "o sistema" publicitário tornar-se-ia mais eficaz, melhorando as próprias condições do comércio jurídico. Nasceram assim os registos jurídicos*”<sup>8</sup>.

## 1.2 Noção do Registo

Para abordar os registos, é necessário ter-se em conta os direitos reais <sup>9</sup>, cujo objecto está no estudo das coisas, que em certos casos é necessário o seu registo para que efectivamente torne-se oponível assim sendo o,

*“Direito do Registo consiste, na memorização de factos jurídicos tipificados na lei, por via da sua inscrição em suporte próprio, efectuada sob a responsabilidade do Estado, com o controlo da sua verdade e legalidade<sup>10</sup>. O mesmo entendimento é partilhado pela professora Ana Prata definindo o direito dos registos como, a actividade administrativa destinada a dar publicidade a certos actos ou direito”<sup>11</sup>.*

---

<sup>6</sup> CÂMARA, Vítor Caldeira, *op., cit.*, pág. 17.

<sup>7</sup> *Ibidem* pág. 18.

<sup>8</sup> GUERREIRO, José Augusto Mouteiro *Apud.*, CÂMARA, Victor Marlon Caldeira França *op., cit.*, pág. 5.

<sup>9</sup> Sobre a noção dos direitos Reais, o professor Oliveira Ascensão refere que, “*a expressão Direitos Reais é utilizada em mais de uma acepção, onde num sentido objectivo identifica um ramo de direito cuja divisão nota-se em direito civil que regula a atribuição e utilização das coisas em termos reais, ou seja, conferindo um determinado direito subjectivo que é o direito real, e neste sentido, identifica a categoria de direitos subjectivos, tanto é que o professor define os direitos reais como absolutos e inerentes, funcionalmente dirigidos a outorgar vantagens intrínsecas das coisas*”, ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direitos Civis Reais*, 5ª edição, Coimbra editora, 1993, pág. 20.

<sup>10</sup> LOPES, Joaquim de Seabra, *Direitos dos Registos e do Notariado*, 13ª edição, Almedina editora, 2023, pág. 12.

<sup>11</sup> PRATA, Ana, *Dicionário jurídico*, 5ª ed, Almedina editora, 2010, pág. 1251.

A lei prevê quatro espécies de registo, duas de registos pessoais dos quais, **registo civil e registo comercial**, e duas de registos reais nomeadamente: **registo predial e registo de bens móveis**<sup>12</sup>. No registo percebe-se o quão dinâmica é a vida, com todas as negociações, com os actos da vida civil, definir o que é registo civil, é aquela que directamente se relaciona com direitos humanos e a dignidade da pessoa humana, o professor Joaquim Lopes, define o registo civil como aquele que “*tem por objecto a publicidade de factos jurídicos referentes a pessoas singulares, ao passo que o registo comercial se ocupa da publicidade de factos jurídicos concernentes à actividade económica de certas pessoas singulares, comerciantes individuais e das pessoas colectivas, o registo predial tem por objecto a publicidade de factos jurídicos referentes a coisas imóveis, e por sua vez, o registo de bens móveis diz a factos jurídicos relativos a certos bens móveis que a lei sujeita a registo.*”<sup>13</sup> Não obsta a distinção, o trabalho focar-se-á no Registo predial, “*que é a organização e realização da publicidade de factos que respeitam à situação dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*”<sup>14</sup>, por sua vez o Código do Registo predial no seu artigo 1 vem o objecto do registo, que o mesmo destina-se essencialmente a “*dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*”.<sup>15</sup>

Para que o registo seja feito é, necessário termos em atenção a figura do conservador de registos, que está plasmado no artigo 7º do Decreto-Lei nº115/ 2018, de 21 de Dezembro, relativa a carreira especial de conservador de registos,

*“definindo como um profissional com preparação jurídica, a quem incumbe, com responsabilidade, imparcialidade, autonomia técnica, e funcional, e sujeição a critérios de legalidade e de objectividade estritos, exercendo funções nos domínios de identificação civil, da nacionalidade e dos registos civil, predial, comercial, de bens, e direitos sujeitos a registos e das pessoas colectivas, no exercício das suas actividades, o*

---

<sup>12</sup> LOPES, Joaquim de Seabra, *op. cit.*, pág. 15.

<sup>13</sup> *Idem* pág. 15.

<sup>14</sup> PRATA, Ana, *op. cit.*, pp. 1262.

<sup>15</sup> Cfr.,art.1, do Decreto-Lei n.º 2/2018 de 23 de Agosto Código de Registo Predial, publicado in BR N.º166, I série, suplemento de Quinta-feira, de 23 de Agosto de 2018.

*conservador de registos prossegue o interesse publico, atribuindo fé publica aos actos jurídicos e garantindo segurança e certeza jurídica”<sup>16</sup>.*

Para alguns doutrinários, os registos desempenham uma função constitutiva em alguns ordenamentos como a Alemanha, Suíça, Austrália, ou seja, a primeira inscrição como condição necessária para que o imóvel não permaneça fora do tráfico jurídico, o assento do “registro<sup>17</sup>” é um requisito indispensável para que se opere a mutação, previamente acordada da situação jurídico-real, os direitos reais são dotados de eficácia real não se constituem, não se transmitem, nem se modificam à margem do registo se assim é, evidentemente que a sua oponibilidade depende do registo. Nos outros ordenamentos tais como, a França e a Itália o registo assume uma função declarativa / consolidativa aqui os direitos reais se constituem, transmitem e modificam à margem do registo, mas impõe ao titular do direito real, a inscrição do registo, como condição de oponibilidade perante terceiros<sup>18</sup>, isto é, corresponde à situação normal decorrente da realização de um registo declarativo e que tem como efeito o de impedir precisamente a ocorrência de uma situação que permita a “aquisição tabular<sup>19</sup>”<sup>20</sup>. Posto isso, é difícil imaginar qualquer ramo de direito que não seja acobertado por princípios, e com o Registo Predial não seria diferente, os princípios que enformam o ordenamento jurídico do instituto registo predial, isto é, são os princípios de que são consequências as disposições legais reguladoras desta espécie de registo e que ajudam a compreendê-las e a interpretá-las<sup>21</sup>.

## **1.2. Princípios que norteiam o Registo Predial**

### **1.2.1. Princípio da legalidade**

O conservador está necessariamente sujeito à lei ou seja, quando os títulos são apresentados a registo, o responsável por este, o registador (conservador, como entre nós é designado), “*deve qualifica-los, examina-los, verificando a sua conformidade com a lei quer*

---

<sup>16</sup> Vide Decreto-Lei n.º 115/2018, de 21 de Dezembro, estabelece o regime das carreiras especiais de conservador de registos e de oficial de registos procedendo à revisão das actuais carreiras de conservador, de notário, de ajudante e de escrivão dos registos e notariado, publicado no diário da República n.º246/2018, I série de 21 de Dezembro de 2018.

<sup>17</sup> Segundo Joaquim Lopes *op., cit.*, a expressão registo ou registal, designa o conservador dos registos podendo encontrar em alguma doutrina sendo correntemente utilizada em Espanha e Brasil pág. 15.

<sup>18</sup> JARDIM, Mónica, *Escritos do Direito Notarial e Direito Registral*, Almedina editora, 2015, pág. 70.

<sup>19</sup> Segundo Joaquim Lopes *op., cit.*, a expressão aquisição tabular, significa aquisição pelo registo, ou seja, aquisição por força de uma disposição registal. Pág. 18.

<sup>20</sup> LOPES, Joaquim de Seabra *op., cit.*, pág. 18.

<sup>21</sup> *Idem.*, Pág. 354-355.

*quanto à forma externa, quer quanto a fundo*<sup>22</sup>, por isso, em qualquer caso devemos falar do princípio da legalidade, este princípio comporta duas modalidades, destacadamente: o controlo formal e substancial.

No âmbito da legalidade formal, *“o conservador limita-se a verificar a regularidade formal dos actos requeridos e a legitimidade dos requerentes”*<sup>23</sup>. Ou seja, *“o conservador controla unicamente o respeito pela forma legal e a legitimidade das partes sem entrar em apreciação de outros aspectos da validade do facto a registar”*<sup>24</sup>.

Numa situação de legalidade substancial *“cabe ao conservador mais do que a apreciação do respeito pela forma legal e a legitimidade das partes, um verdadeiro controlo da validade do acto sujeito ao registo”*<sup>25</sup>. Sendo assim, o conservador deve apreciar a viabilidade do pedido do registo verificando especialmente: *“a identidade do prédio; a legitimidade dos interessados; a regularidade formal dos títulos; a validade dos actos dispositivos nele contidos”*. Por essa razão, o conservador é o detentor da legalidade, nessa veste, se não achar o pedido legal o conservador deve: *“recusar o registo; ou realizá-lo provisoriamente por dívidas”*<sup>26</sup>.

Estudadas as duas subdivisões, percebemos que o nosso legislador optou por um relação intrínseca, estando patente uma relação de dependência, porque, da análise do artigo 5 do CRP, *“ compete ao conservador garantir ou averiguar a regularidade formal dos actos requeridos e a legitimidade dos requerentes, apreciar a legalidade dos títulos apresentados e a validade dos actos dispositivos neles contido, e bem assim a capacidade dos outorgantes, em face dos títulos e dos registos anteriores”*.

### 1.2.2. Princípio da instância

*“A iniciativa da prática dos actos registais pertence aos interessados no registo; o conservador não lança os registos oficiosamente”*<sup>27</sup>, ou seja, o registo efectua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade ou esteja legalmente obrigado a promovê-lo, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei de acordo com o artigo 46 do CRP. Este princípio, enfatiza a

---

<sup>22</sup> GUERREIRO, José Augusto, Mouteira, *Noções de Direito Registral*, 2ª edição, Coimbra editora, 1994, pág. 26.

<sup>23</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira Ascensão, *op., cit.*, pág. 337.

<sup>24</sup> VIEIRA, José Alberto, *Direitos Reais*, Coimbra editora, 2008, pág. 276.

<sup>25</sup> *Ibidem*, pág. 276.

<sup>26</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *op., cit.*, pág. 338.

<sup>27</sup> VIEIRA, José Alberto, *cit.*, pág. 277.

ideia de que para o registo é necessário que o interessado apresente os documentos há sua efectiva oponibilidade, pois sem este impulso individual, não se poderá dar segurança imobiliária muito menos a sua modificação.

### 1.2.3 Princípio do trato sucessivo

Com este princípio “*entende-se que cada titularidade se deve apoiar no anterior*”<sup>28</sup>, sendo assim, “*registo predial pretende patentear a história da situação jurídica da coisa, desde a data da descrição até à actualidade, para isso, exige-se um nexo ininterrupto entre os vários sujeitos que aparecem investidos de poderes sobre a coisa*”<sup>29</sup>, para tal o nº1 do artigo 40 do CRP, que dispõe, “*o registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da previa inscrição dos bens em nome de quem os onera*”<sup>30</sup>.

### 1.2.4. Princípio da tipicidade

O princípio da Tipicidade também designado o princípio de *numerus clausus*, “*analisa-se em que só podem ser levados ao registo os factos que a lei indica como a ele sujeitos e, conseqüentemente nenhuns outros*”<sup>31</sup>, os artigos 2 e 3 do CRP, enumeram os factos jurídicos, incluindo as acções, decisões procedimentos e providências, sujeitos a registo predial. Portanto, existe, na realidade, um a tipicidade, mas não em relação a factos e, sim aos direitos, sendo actualmente os direitos a que os factos registados podem se referir já considerados típicos. Conseguimos notar que, há uma “*tipicidade taxativa, que só indirectamente delimita os factos a registar, ou seja, este princípio determina que os direitos reais sejam aqueles que estão contidos na lei*”<sup>32</sup>.

### 1.2.5. Princípio da prioridade

Significa que, “*o direito que primeiramente for registado prevalece sobre os que posteriormente o vierem a ser relativamente aos mesmos bens, é uma aplicação da conhecida máxima latina prior in tempore, potior in iure, que significa o primeiro no tempo é melhor no direito*”<sup>33</sup>. Neste entendimento o 9 do CRP, consagra” *que o direito inscrito em primeiro lugar*

---

<sup>28</sup> GUERREIRO, José Augusto Mouteira, *op., cit.*, pág. 27.

<sup>29</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *op., cit.* pág. 334.

<sup>30</sup> Vide, decreto-lei nº2/2018 de 2 de Agosto, , publicado in BR N.º166, I série, suplemento de Quinta-feira, de 23 de Agosto de 2018.

<sup>31</sup> LOPES, Joaquim, *cit.*, pág. 356.

<sup>32</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira *cit.*, pág.342.

<sup>33</sup> GUERREIRO, José Augusto Mouteira, *op., cit.*, pág. 25-26.

*prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo número de ordem das apresentações correspondentes*<sup>34</sup>”.

#### **1.2.6. Princípio da especialidade**

Com este princípio, “*o sistema procura em concreto dar resposta à necessidade de certeza do registo*”<sup>35</sup>, corresponde a necessidade de tanto, o prédio assim como os direitos que sobre ele possam existir, devem definidos no registo por forma clara e específica, com intuito de evitar qualquer dúvida, quanto a sua identificação exacta, bem como à extensão dos direitos e obrigações que lhe sejam aplicáveis<sup>36</sup>.

#### **1.2.7. Princípio da publicidade**

Significa que, “*qualquer pessoa tem o direito de pedir informações sobre a titularidade dos direitos inscritos no registo e sobre o conteúdo dos registos*”<sup>37</sup>, no mesmo entendimento, o artigo 116 do CRP, reafirma o carácter público do registo, consagra que “*qualquer pessoa, desde que identifique o prédio, pode pedir certidões dos actos do registo e dos documentos arquivados, bem como obter informações verbais ou escritas sobre o conteúdo de uns e de outros.*”

#### **1.2.8. Princípio da legitimação de direitos**

Significa que, “*só pode exercer direitos quem estiver legitimado para o fazer, ou por outras palavras, só tem legitimidade para exercer direitos sobre imóveis quem estiver munido de título suficiente para a prova do seu direito*”<sup>38</sup>, com esta medida “*o legislador procurou legitimar a titulação dos actos e o seu registo, dando maior segurança ao comércio jurídico, na medida em que os bens imóveis só com intervenção do proprietário inscrito podem ser alienados ou onerados*”<sup>39</sup>.

### **1.3. Efeitos substantivos do registo predial**

Embora o registo seja um e um mesmo acto, pode ter efeitos distintos dependendo da situação em que é aplicado. “Deve, então, ser encontrada uma classificação que permita

---

<sup>34</sup> Vide, decreto-lei nº2/2018 de 23 de Agosto.

<sup>35</sup> GUERREIRO, José Augusto Mouteira, *op., cit.*, pág. 28.

<sup>36</sup> LOPES, Joaquim, *op., cit.*, pág. 358-359.

<sup>37</sup> LOPES, Joaquim *op., cit.*, pág. 358.

<sup>38</sup> LOPES, Joaquim *op., cit.*, pág. 361.

<sup>39</sup> FERREIRINHA, Fernando Neto, *A justificação notarial para fins do registo predial*, Coimbra editora 2010, pág. 2.

distinguir o registo predial no que concerne aos efeitos produzidos”<sup>40</sup>, daí que, “as maiores dificuldades surgem na determinação da repercussão do instituto do registo sobre as situações substantivas a que se refere”<sup>41</sup>. Ou seja, “entende-se que a função primacial do registo predial é publicitar as situações jurídicas reais e o seu efeito advém a posterior, querendo dizer que não é, em regra, atributivo dos direitos reais”<sup>42</sup>.

### 1.3.1 Efeito constitutivo

O registo é um elemento integrante do facto constitutivo de um direito real, ou seja, o direito real só existe a partir do momento em que é feito o registo, de modo a determinar a sua eficácia. Nesse sentido, o n.º2 do artigo 4 dispõe que "*exceptuam-se os factos constitutivos de hipoteca, cuja a eficácia, entre as partes, depende da realização do registo*"<sup>43</sup>.

Ou seja, a publicidade conferida pelo registo diz-se constitutiva quando, “antes da sua realização, o facto não produz nenhum efeito quer em relação às próprias partes, quer em relação à terceiros, aqui, a publicidade goza de eficácia absoluta, uma vez que, antes do registo estar realizado, o facto jurídico esta desprovido de quaisquer efeitos, deste modo, o registo faz parte do próprio processo de formação da situação jurídica substantiva”<sup>44</sup>.

### 1.3.2. Efeito confirmativo ou consolidativo

Este efeito está consagrado, no artigo 6 n.º1, o qual estabelece que, “*os factos sujeitos à registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo*”<sup>45</sup>, permite esta disciplina concluir que, “*o registo não é requisito da existência e validade do facto a registar mas apenas requisito de eficácia do mesmo junto de terceiros*”<sup>46</sup>, Por via disto, o efeito “*consolidativo designa o fenómeno de especial oponibilidade conferindo a situação substantiva, depois de se proceder ao respectivo registo*”<sup>47</sup>.

---

<sup>40</sup> TRIUFANTE, Armando, *lições de Direitos Reais*, 2ª edição, Almedina editora, 2024, pág. 75.

<sup>41</sup>ASCENSÃO, José de Oliveira, *op., cit.*, pág. 351.

<sup>42</sup> VIEIRA, José, *cit.*, pág.282.

<sup>43</sup> Vide. Decreto-lei n.º2/ 2018, de 23 de agosto Código de Registo Predial, publicado in BR N.º166, I série, suplemento de Quinta-feira, de 23 de Agosto de 2018.

<sup>44</sup> <https://portal.ao.pt>media>ruipaulocoutilho.de> *cit.*, acesso aos 18 de Novembro, pelas 11:50, p.8.

<sup>45</sup> Vide. artigo 6 do decreto-lei n.º2/2018 de 23 de Agosto Código de Registo Predial, publicado in BR N.º166, I série, suplemento de Quinta-feira, de 23 de Agosto de 2018.

<sup>46</sup> TRIUNFANTE, *op., cit.*, pág. 75.

<sup>47</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *op., cit.*, Pág. 362.

### 1.3.3. Efeito enunciativo

O registo enunciativo pode ser identificado nas situações em que a constituição do direito não necessita do registo para ter imediatamente eficácia “*erga omnes*”<sup>48</sup>, ou seja segundo uma expressão corrente, durante largo tempo, na prática forense o registo não dá e nem tira direitos, com o que se pretendia significar que a inscrição registal de certo facto não lhe acrescenta nada de novo, no plano da sua relevância substantiva, ou seja a inscrição registal limita-se à sua função primitiva de publicação de tais factos, quando assim acontece, existe o registo enunciativo através da qual se “*pretende significar que ele se limita, então a dar conhecimento da existência, de certo facto jurídico a enunciar, facilitando a terceiros ao conhecimento do mesmo e o correspondente conhecimento*”<sup>49</sup>.

### 1.3.4. Efeito atributivo ou aquisitivo

Diz-se que o registo conhece efeito atributivo quando a inscrição do registo, em conjunto com os demais requisitos legalmente exigidos, implica a aquisição de um direito em desconformidade com a realidade substantiva, nesta medida, o efeito atributivo representa a expressão mais forte da fé pública do registo, “*porquanto significa a prevalência de uma situação registada discrepante da realidade material subjacente, que é postergada*”<sup>50</sup>.

---

<sup>48</sup> TRIUNFANTE, Armando, *op., cit.*, pág. 77.

<sup>49</sup> FERNANDES, Luís A Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição, Quid jures sociedade editora, 2010, pág. 134-135.

<sup>50</sup> FERNANDES, Luís Carvalho, *op., cit.*, pág. 144.

## CAPÍTULO II

### DAS FUNÇÕES DO CONSERVADOR E RESPONSABILIDADE CIVIL

Com o intuito de obter uma maior precisão conceitual, é fundamental definir o que se entende por “ Responsabilidade Civil”, na sua generalidade, todavia, “trata-se de uma matéria que excede o âmbito dos registos, estando inteiramente ligada com questões de direito disciplinar, civil, e criminal”<sup>51</sup>. “*O legislador em certos casos entende que as partes devem ser formalmente advertidas de que a falsidade das declarações que prestem as faz incorrer em grave ilícito o que perverte-a apontada finalidade, querendo dizer que o objectivo da segurança enunciada no artigo 1 do CRP, não se atinge sem a responsabilização dos intervenientes imóveis*”<sup>52</sup>. O professor Fernando Fontinha, refere que, o legislador no artigo 190 do CRP, aborda o problema da responsabilidade civil e criminal, advertindo os interessados que, nos casos de “*prestarem ou confirmarem declarações falsas ou inexactas ou juridicamente inexistentes, incorrerão em responsabilidade criminal, ficando ainda obrigados a indemnizar todos aqueles que venham a sofrer danos e prejuízos resultantes da violação ou da omissão*”<sup>53</sup>. Dai se torna crucial perceber as funções do conservador.

#### 2.1. Funções do conservador

A função exercida pelo conservador “*revela-se muito exigente e muito complexa, o que pressupõe uma preparação técnica e jurídica permanentemente actualizada*”<sup>54</sup>, trata-se de uma função essencial quer para protecção de terceiros quer para o interesse colectivo, os serviços de registo têm de estar geridos, pelo conservador, além de ser um especialista nestas matérias, é também um profissional que gere a conservatória onde exerce funções<sup>55</sup>.

Tem desde logo, “*uma função qualificadora, e jurisdicional de natureza específica a qual se conclui que, os conservadores proferem juízos inteiramente livres, em obediência a lei,*

---

<sup>51</sup> GUERREIRO, José Augusto Mouteira, *Noções de Direito Registral*, 2ª edição, Coimbra editora, 1994, pág. 311.

<sup>52</sup> *Ibidem*, pág. 311-312.

<sup>53</sup> FONTINHA, Fernando Elísio Rodrigues, *Registo predial, Manual e Código* edições cosmos, Lisboa, 1994, pag.124.

<sup>54</sup>SILVA Liliana, duplicação das descrições poderes/ e deveres do conservador disponível em <https://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/25082/1/DM-LilianaSilva-MSOL-2023.pdf>, acesso aos 18 de Janeiro de 2024 pelas 9:35 min pág. 57.

<sup>55</sup> *Idem* pág. 57.

*exercendo um cargo parajudicial, no sentido de que, apesar da natureza administrativa da actividade registral,*”<sup>56</sup> a avaliação sobre admissibilidade de um facto a registo envolve juízos semelhantes aqueles que o tribunal faz ao analisar o mérito da causa. Ou seja, é realizado no âmbito do direito privado, estando, portanto, fora do domínio administrativo, e não exigindo de qualquer despacho por parte da administração pública para realizar os registos<sup>57</sup>.

## 2.2 Actos do Registo

No que concerne ao registo predial, “*inscrevem-se factos para se comprovar direitos*”<sup>58</sup>. Para tal encontramos os actos do registo, nomeadamente: descrição predial, inscrição, averbamento<sup>59</sup>. O nosso Código de Registo Predial organizou desta forma em consideração ao n.º 1 do art. 88.

- **Descrição predial**

Consiste em, “*toda a organização técnica do registo predial assenta numa descrição do prédio cuja situação jurídica visa tornar pública*”<sup>60</sup>. Nos termos do n.º 1 do art. 91 do CRP, a descrição tem por fim a identificação física, económica e fiscal do prédio constituindo desde modo o corolário do princípio da especialidade. O sistema é de base real<sup>61</sup>, trata-se de determinar a localização física do prédio, onde se situa, qual a sua área, a sua conformação (rústico, urbano, ou misto)<sup>62</sup>. “*As descrições por si só não são registáveis, pois não são factos*”<sup>63</sup>.

- **A inscrição**

Nos termos do n.º 1 do art. 103 do CRP, “*as inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios, mediante extracto dos factos a eles referentes*”. A inscrição pode ser definitiva ou provisória, a inscrição definitiva constitui o registo final. A inscrição provisória “*tem lugar quando o facto a registar é insuficiente para produzir alteração da situação jurídica do prédio*”<sup>64</sup>.

---

<sup>56</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, processo n.º 593/09.7TBAVR.C1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/49f039f3c0b9a6802576e300521ff2?OpenDocument> acesso aos 18 de Janeiro de 2025 pelas 12:24 min.

<sup>57</sup> <https://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/8550/1/DM-VitorFerreira-MSOL2015.pdf> acesso aos 18 de Janeiro de 2025 pelas 12:07 min.

<sup>58</sup> ASCENSAO, José de Oliveira *op., cit.*, pág. 341.

<sup>59</sup> VIEIRA, José *op., cit.*, pág. 268.

<sup>60</sup> ASCENSAO, Oliveira, *op., cit.*, pág. 339.

<sup>61</sup> *Ibidem*, pág. 339.

<sup>62</sup> VIEIRA, José *op., cit.*, pág. 268.

<sup>63</sup> *Ibidem* pág. 268.

<sup>64</sup> VIEIRA, José, pág. 268.

- **Averbamento**

Com efeito, tanto a “*descrição predial como a inscrição registal podem ser completadas, actualizadas ou rectificadas mediante averbamentos*”<sup>65</sup>, o nosso CRP consagra o mesmo entendimento nos termos do n.º1 do art.112, os averbamentos são lançados a cada uma das inscrições lavradas nos termos do n.º3 do art. 103, sendo assim, ficam ressalvados os direitos de quem não teve intervenção nas alterações, desde que definidos em inscrições anteriores<sup>66</sup>.

Por conseguinte, “*é natural que quem consulte o registo predial confie nos elementos da descrição, constando eles de uma repartição pública organizada e mantida pelo estado. Nessa medida, a determinação para celebração de um negócio jurídico pode ter sido influenciada pela descrição predial*”<sup>67</sup>. Por conseguinte, “*se do registo constam inscrições incompatíveis, não pode haver, com fundamento em nenhuma delas aquisição pelo registo, o próprio registo patenteia desconformidade, ninguém pode valer-se da confiança numa inscrição incorrecta, quando não está em melhores condições*”<sup>68</sup>.

### 2.3. Vícios do Registo Predial

Os vícios do registo, significam “*a inobservância das formalidades legais ad substantiam determina um vício do negócio jurídico, correntemente identificado como vício de forma, estas que afectam a validade do negócio, por oposição a vícios de substâncias ou substanciais*”<sup>69</sup>, o vício de forma é o negócio jurídico que não obedeça à forma legalmente determinando a sua nulidade, a menos que a lei de forma excepcional diga que a sanção é diversa<sup>70</sup>. “*Os vícios são, por ordem decrescente de gravidade, a inexistência, a nulidade, e a inexactidão*”<sup>71</sup>. A nulidade constitui um vício que, em princípio não admitiria a possibilidade de sanção. Encontramos as suas causas contidas no artigo 19 do Código de Registo Predial neste caso: b) se for falso ou tiver sido lavrado com base em títulos falsos, sendo usados para registar um imóvel este vício que compromete a autenticidade e a segurança do acto de registo de acordo com a alínea a) enfermar

---

<sup>65</sup> *Ibidem* pág. 269.

<sup>66</sup> <https://www.studocu.com/pt/document/instituto-politecnico-de-beja/direito-dos-registos/descrições-e-avbamentos/8566662> acesso aos 18 de Janeiro de 2025 pelas 10:41 min.

<sup>67</sup> VIEIRA, José, *op., cit.*, pág. 285.

<sup>68</sup> SILVA, Liliane, *op., cit.*, pág. 54

<sup>69</sup> FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Teoria Geral do Direito Civil*, 5ª edição, Lisboa, Universidade Católica editora 2017, pág. 300.

<sup>70</sup> PRATA, Ana, *op., cit.*, pág. 1538.

<sup>71</sup> GUERREIRO, José Alberto Mouteiro *op., cit.*, pág. 97.

de omissões ou inexactidões de que resulte incerteza acerca dos sujeitos ou o objecto da relação jurídica a que o facto registado se refere, isto é existem normas e procedimentos a serem seguidos para que o registo tenha validade, c), ou tiver sido efectuado por conservatória incompetente ou assinado sem pessoa com competência, d) tiver sido lavrado sem apresentação prévia ou com violação do princípio do trato sucessivo, ou seja, isso pode ocorrer quando não há devida prova da titularidade do imóvel ou a falta de um vínculo jurídico claro nos termos da alínea e).

Quanto a inexactidão refere-se “*quando o vício do registo não é tão forte que determine a sua inexistência ou nulidade, diz-se que há uma inexactidão*”<sup>72</sup>. Encontramos disposto no n.º 1 do artigo 23 do CRP, estabelecendo que o registo é inexacto quando se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enferme de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade. Assim, “*porque a responsabilidade civil dos conservadores emerge, em última análise, da recusa de actos válidos e de outorga de actos nulos*”<sup>73</sup>, cumpre-nos falar da responsabilidade civil.

## 2.4. A RESPONSABILIDADE CIVIL

### 2.4.1. Conceito de Responsabilidade Civil

A responsabilidade civil é uma forma de constituição de obrigações pela qual uma pessoa (o agente) fica adstrita a uma obrigação de indemnizar outra pessoa (o lesado)<sup>74</sup>, ou seja, “*é o conjunto de factos que dão origem à obrigação de indemnizar os danos sofridos por outrem*”<sup>75</sup>, diz-se que alguém “*incorre em responsabilidade civil quando se constitui na obrigação de indemnizar outrem por danos que lhe cause*”<sup>76</sup>. Nas palavras do professor Mário Júlio de Almeida Costa,

*(...) a responsabilidade ocorre quando, uma pessoa deve reparar um dano sofrido por outra, fazendo a lei surgir uma obrigação em que o responsável é o devedor e o lesado credor, trata-se portanto de uma obrigação que nasce directamente da lei e não da vontade das partes, ainda que o responsável tenha*

---

<sup>72</sup> GUERREIRO, José Alberto Mouteiro pág. 101.

<sup>73</sup> MACHADO, S.F. Taveira, *Pressupostos da Responsabilidade Civil dos Notários*, Lisboa, 1996, pág. 360

<sup>74</sup> CORDEIRO, António Menezes ,*op.*, *cit.*, pág. 288.

<sup>75</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das obrigações*, 15ª edição, Vol. I, Almedina editora, 2020, pág. 279.

<sup>76</sup> PRATA, Ana *op.*, *cit.*, pág. 1300.

*querido causar o prejuízo, está subjacente à responsabilidade civil a ideia de reparação patrimonial de um dano privado, pois o dever jurídico infringido foi estabelecido directamente no interesse da pessoa lesada*<sup>77</sup>.

A definição acima abarca uma diversidade de factos geradores da obrigação de indemnizar, uma vez que os danos causados a outrem podem decorrer de diferentes condutas, desta forma, os danos podem derivar, em primeiro lugar, da inexecução de uma obrigação, em segundo lugar, da violação de um direito subjectivo não creditício ou de uma norma legal destinada a proteger interesses alheios e, em terceiro lugar, de actos lícitos e/ ou não culposos<sup>78</sup>.

Posto isto, consoante o título de imputação a que se recorra para transferir o dano da esfera do lesado para outrem podemos classificar a responsabilidade civil em responsabilidade por “*factos ilícitos, pelo risco e pelo sacrificio*”<sup>79</sup>, sendo certo que a primeira espécie de responsabilidade civil consubstancia a responsabilidade subjectiva e duas últimas corporizam o que chamamos de responsabilidade objectiva<sup>80</sup>.

#### **2.4.2. Função da Responsabilidade Civil**

Para tal, “*as funções da responsabilidade civil não se excluem e nenhuma tem primazia sobre a outra, estão presentes em todas as condenações decorrentes do instituto da responsabilidade civil, por vezes uma pode estar mais flagrante que a outra, ora menos flagrante, mas o certo é que estão sempre presentes*”<sup>81</sup>.

A violação de um direito pode constituir-se em um prejuízo económico, a sanção penal por si já não será suficiente posto que, embora este seja uma resposta da sociedade como um todo, que repele conduta tipificada, na perspectiva da vítima ou do titular do direito violado é preciso que ela seja conduzida à situação patrimonial anterior ao momento da violação. “*Essa função só pode ser desempenhada pela responsabilidade civil, ou seja, a função de reparar*

---

<sup>77</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida, *op. cit.*, pág. 518-521.

<sup>78</sup> PRATA, Ana, *Dicionário jurídico*, 4ª edição Aumentada e Actualizada, Reimpressão edições Almedina-Coimbra, 2005, pág. 1076

<sup>79</sup> JÚNIOR, Eduardo dos Santos, *Direito das obrigações I*, 2ª edição, AAFDL, Lisboa, 2012, pág. 288.

<sup>80</sup> JUNIOR, Eduardo dos Santos, *op. cit.*, pág. 288

<sup>81</sup> ALMEIDA, Fabrício Bolzan de, *Direito do Consumidor*, 8ª edição, Saraiva Editora, São Paulo, 2020, pág. 111.

danos”<sup>82</sup>. Assim, a responsabilidade civil tem uma função essencialmente reparadora, e secundariamente punitiva<sup>83</sup>.

### 2.4.3. Responsabilidade civil do Estado

A responsabilidade civil dos funcionários e agentes do estado “consiste no dever de indemnizar pelos danos ou prejuízos que, eventualmente, tenham dado lugar pela sua actuação no exercício das suas funções públicas”<sup>84</sup>, por causa do estatuto a que estão sujeitos os funcionários e agentes públicos, estes encontram-se numa situação diversa da aplicável à generalidade de indivíduos: pois, “tal responsabilidade será aferida em virtude das funções que são exercidas”<sup>85</sup>, daí que, o Estado como qualquer outro ente particular pode causar danos a outros sujeitos de direito, sendo assim quando falamos de responsabilidade civil do Estado referimo-nos a obrigação de indemnizar que impede sobre este em virtude da actividade dos seus agentes e funcionários públicos ter ocasionado danos na esfera jurídica dos administrados<sup>86</sup>. “Estado é uma pessoa colectiva pública que, no seio da comunidade nacional, desempena, sob direcção do governo, a actividade administrativa”<sup>87</sup>. Nestes termos, “resulta que o Estado não é a única entidade que exerce a actividade administrativa, existindo, por isso, outras pessoas colectivas públicas que dedicam-se ao exercício da função administrativa”<sup>88</sup>, podendo igualmente responderem por conta dos danos causados aos singulares. Desta forma, os funcionários e demais agentes do Estado, “respondem civilmente pelos actos e omissões ilegais que pratiquem no exercício das suas funções, sem prejuízo da responsabilidade solidária do Estado”<sup>89</sup>, embora seja uma responsabilidade pessoal “o Estado é responsável pelos danos causados por actos ilegais dos seus agentes, no exercício das suas funções, sem prejuízo do Direito do regresso nos termos da lei”<sup>90</sup>.

---

<sup>82</sup> TARTUCE, Flávio, Neves, Daniel Amorim Assunção, *Manual do Direito de consumidor*, 5ª edição, vol. I, Editora Forense, São Paulo, 2016, pág. 91.

<sup>83</sup> ALMEIDA, Fabrício Bolzan de, *op. cit.*, 2020, pág. 112

<sup>84</sup> MACIE, Albano, *Lições de Direito Administrativo Moçambicano, em especial Função Pública Funcionários e Agentes do Estado* 2013, pág. 434.

<sup>85</sup> MACIE, Albano, *Tratado do Direito da Função Pública*, escolar editora, 2021, pág. 298.

<sup>86</sup> MEIRELLES, Hely Lopes *Direito Administrativo Brasileiro*, 28ª edição, Malheiros, São Paulo, 2003, pág. 609.

<sup>87</sup> AMARAL, Diogo Freitas, *op. cit.*, pág. 220.

<sup>88</sup> MACIE, Albano, *Direito Administrativo Moçambicano*, vol. I, Escolar Editora, Maputo, 2012, pág. 101.

<sup>89</sup> Cf., nº1 do art. 17 da Lei nº7/2012 de 08 de Fevereiro, Lei de Bases de Organização e Funcionamento da Administração Pública publicado no Boletim da República, quarta-feira, 1ª série.

<sup>90</sup> MACIE, Albano, *Lições de Direito Administrativo Moçambicano, em especial Função Pública funcionários e Agentes do Estado, op. cit.*, 2013, pág. 435.

A vista disso, o professor Gilberto correia advoga que, no artigo 501º do Código Civil,

*O Estado e demais pessoas colectivas públicas, quando haja danos causados a terceiros pelos seus órgãos, agentes ou representantes no exercício de actividades de gestão privada, respondem civilmente por esses danos nos termos em que os comitentes respondem pelos danos causados pelos comissários*

Por sua vez o n.º 2 do artigo 58 da Constituição da República de Moçambique determina que, *o Estado é responsável pelos danos causados por actos ilegais dos seus agentes, no exercício das suas funções, sem prejuízo do direito de regresso nos termos da lei*. Esta norma constitucional estabelece o princípio geral de responsabilidade subjectiva do Estado pela actuação ilícito-culposa dos seus agentes quando causem danos a terceiros está responsabilidade abrange tanto actos de gestão pública como gestão privada<sup>91</sup>. A norma do artigo 501 do CC apenas regula a responsabilidade civil do Estado ou de outras pessoas colectivas públicas relacionada com o exercício de actos de gestão privada<sup>92</sup>.

#### **2.4.4. A responsabilidade subjectiva e responsabilidade objectiva do Estado**

Depois de fixação da definição de responsabilidade civil do Estado, importa analisar as duas espécies de responsabilidade do estado e demais pessoas colectivas públicas actualmente reconhecidas e aplicadas pela maioria dos Estados, portanto podemos classificar a responsabilidade civil do Estado em responsabilidade subjectiva e responsabilidade objectiva<sup>93</sup>.

#### **2.4.5. Responsabilidade Civil Subjectiva**

Em termos gerais, *"a responsabilidade civil subjectiva do Estado resulta da prática de um acto ilícito e culposo, quando este é chamado a responder por virtude da prática dos seu agentes e no exercício das suas funções, de actos ilícitos e culposos que tenham causados danos aos administrados"*<sup>94</sup>. Nesta responsabilidade, procede-se com um juízo de censura sobre o comportamento do causador do prejuízo.

---

<sup>91</sup> CORREIA, Gilberto, *Responsabilidade Civil Reflexões na Perspectiva do Direito Moçambicano*, Gimo da Graça edições, Fundza editora, 2023, pág. 171.

<sup>92</sup> CORREIA, Gilberto *op., cit.*, pág. 172.

<sup>93</sup> CAUPERS, João, *Introdução ao Direito Administrativo*, 10ª edição, Âncora Editora, Lisboa, 2009, pag.330.

<sup>94</sup> MACIE, Albano, *Lições de Direito Administrativo Moçambicano*, Vol. III, pág. 373 e CAUPERS, João *op., cit.*, 2018, pág. 329.

O ordenamento jurídico moçambicano reconhece a responsabilidade subjectiva do Estado ao estabelecer no n.º 2 do artigo 58 da CRM, que “ *o Estado é responsável pelos danos causados por actos ilegais dos seus agentes, no exercício das suas funções sem prejuízo do direito de regresso nos termos da lei*”.

#### 2.4.5.1. Pressupostos da Responsabilidade Subjectiva do Estado

- **Facto voluntário do agente**

A “*adoção pelo agente de uma conduta comissiva ou omissiva*”<sup>95</sup>, censurada por lei e que lesa os direitos e interesses legítimos dos particulares, causando-lhes prejuízo.

- **Ilicitude**

A conduta do funcionário ou agente do Estado, deve traduzir-se na inobservância ou desrespeito do conjunto de normas e princípios jurídicos impostos pela legalidade, ou seja, “*esta conduta deve ser violadora de princípios e regras constitucionais, normas legais ou regulamentares, regras técnicas ou deveres objectivos de cuidado*”<sup>96</sup>. Portanto a ilicitude é relevante para a concretização da responsabilidade civil do Estado caso a prestação aconteça ou aconteça tardiamente, ou deficientemente, ocasionando prejuízos na esfera dos administrados.<sup>97</sup>

- **Culpa**

É necessário que, “*o agente actue ou com intenção de lesar os direitos e interesses legítimos dos particulares por meio da violação dos seus deveres ou com descuido, desatenção, tendo representado ou não a possibilidade de ocorrência do evento lesivo*”<sup>98</sup>.

- **Dano**

Significa a “*frustração de uma utilidade que era objecto de tutela jurídica*”<sup>99</sup>, na esfera dos particulares, conforme previsto no n.º2 do art. 58 da CRM. As utilidades frustradas tanto podem ser susceptíveis de avaliação pecuniárias como não. Ou seja, é necessário que a violação

---

<sup>95</sup> Importa referir que só haverá responsabilidade subjectiva por omissão se, por força da lei, existisse um dever de o funcionário e agente do estado obstar a ocorrência do evento. MELLO, Celso António Bandeira, *Curso de Direito Administrativo*, 26ª edição, Malheiros Editores, São Paulo, 2009, pág. 1003.

<sup>96</sup> CAUPERS, João *op., cit.*, pág. 340.

<sup>97</sup> CORTEZ, Margarida *Responsabilidade Civil da Administração por actos Administrativos Ilegais e concurso de omissão Culposa do Lesado*, STVDIA IVRIDICA 52, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra editora, 2000, pág. 94.

<sup>98</sup> MACIE, Albano, *Lições de Direito Administrativo Moçambicano, op., cit.*, 2018, pág. 376.

<sup>99</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op., cit.*, pág. 334.

do dever legal de adoptar uma determinada conduta ou proceder de forma eficiente na prestação de serviço tenha causado prejuízos ao administrado

- **Nexo de causalidade**

Para que ocorra a responsabilidade civil não basta existirem elementos isolados, desconexos: “*é preciso que estes se encontrem vinculados por uma relação de causa e efeito—é necessário existir entre eles um nexo de causalidade*”<sup>100</sup>. Ou seja é a relação de causa/efeito existente entre o facto danoso e o prejuízo, devendo, por isso, o prejuízo sofrido ser consequência directa da acção omissão do agente.

#### 2.4.6. Responsabilidade Civil Objectiva

A responsabilidade objectiva ou pelo risco, a nota dominante da responsabilidade objectiva está no facto de a lei prescindir do elemento subjectivo culpa (daí a designação de responsabilidade objectiva)<sup>101</sup>, nesta modalidade de responsabilidade civil, o Direito não procura um culpado, procura alguém que, com base em critérios de risco/ ou de justiça, possa ser responsabilizado a ressarcir o lesado ou seja, a imputação da responsabilidade pode desencadear-se por atribuição do risco, pela ocorrência de determinados danos, a pessoas diferentes daquela que os cause<sup>102</sup>.

A responsabilidade objectiva do Estado desencadeia-se em: responsabilidade objectiva pelo Risco; e responsabilidade objectiva pelo facto lícito.

##### 2.4.6.1 Responsabilidade objectiva pelo Risco

A responsabilidade objectiva pelo risco encontra a sua origem no facto de o exercício da actividade administrativa acarretar, em certos casos, prejuízos para os administrados mesmo não traduzindo-se em factos ilícitos e culposos, portanto, “*o fundamento desta é o risco que se caracteriza a actividade da Administração Pública*”<sup>103</sup>.

---

<sup>100</sup> SILVA, Manuel Gomes *Dever de Prestar e Dever de Indemnizar*, vol. I, FDUEL, Lisboa, 2020, pág. 89.

<sup>101</sup> CORREIA, Gilberto *op., cit.*, pág. 161.

<sup>102</sup> ABREU, Faizal *op., cit.*, pág. 41.

<sup>103</sup> CAETANO, Marcelo, *Manual de Direito Administrativo*, vol. II, 10ª edição, Revista e Actualizada, Almedina, Coimbra, 1999, pág. 1148.

#### **2.4.6.2. Responsabilidade objectiva por factos lícitos**

Nem sempre a responsabilidade civil resulta da prática de um acto ilícito, o dever de indemnizar pode igualmente resultar de uma conduta lícita do Estado, isso na prossecução do interesse público, lesando um direito subjectivo do particular.

Como exemplo concreto de responsabilidade objectiva por facto ilícito, traduz-se na expropriação por utilidade pública, que verificados requisitos, legalmente previstos, o titular do bem expropriado vê se despojado do seu direito de propriedade. Neste caso, o Estado tem o dever de indemnizar não obstante a inexistência de facto ilícito e culposos ( nº2 do art.82 da CRM).

## CAPÍTULO III

### A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONSERVADORES DECORRENTE DE REGISTO DE IMÓVEIS

A actuação do conservador possui características, específicas que a distinguem da actuação de cidadão comum o que justifica um tratamento jurídico distinto em alguns aspectos da responsabilidade civil decorrente desta situação, neste sentido, o conservador cada vez pressionado com as múltiplas exigências de formalismo negocial impostas pela lei, cada vez mais no epicentro de vultuosos interesses, sobre ter que desenvolver grande esforço para cabal desempenho das suas funções, ainda pode ver-se confrontado com possíveis pedidos de indemnização por danos causados no exercício das mesmas funções<sup>104</sup>. *“A responsabilidade civil dos registadores é uma das questões mais tormentosas no âmbito do direito do registo, pois foram diversos posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais sobre o tema no decorrer dos últimos anos”*<sup>105</sup>.

#### 3.1. Responsabilidade Civil dos Conservadores no Ordenamento Moçambicano

A responsabilidade dos conservadores está prevista em normas que datam de épocas anteriores. O artigo 52º CRP de 1929 de 04 de Julho, aprovado pelo Decreto n.º 17:070 estabelecendo que, os conservadores e seus ajudantes e substitutos, além das penas que possam incorrer, são responsáveis pela indemnização dos prejuízos que causarem no exercício das suas atribuições. Mais ainda, os conservadores, seus ajudantes e substitutos são especialmente responsáveis pelas perdas e danos a que dêem causa, sem prejuízo das penas criminais em que possam incorrer, o n.º1 dispõe que, se recusarem ou retardarem a recepção dos documentos que lhes forem apresentados para serem registados; n.º2 se não fizerem as descrições e inscrições requeridas na forma da lei; n.º3 se recusarem expedir prontamente as certidões que lhes forem requeridas; n.º4 pelas omissões que cometerem nas referidas certidões.

---

<sup>104</sup> MACHADO, Taveira, *op. cit.*, pág. 346-347.

<sup>105</sup> Responsabilidade civil dos notários e registadores, disponível, <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/337173/responsabilidade-civil-dos-notarios-e-registadores>, acesso aos 08 de Janeiro de 2025, pelas 12:08 min.

Em relação ao CRP de 1967, dispõe o n.º1 do artigo 278 que, “ *quem fizer registar um acto falso ou juridicamente inexistente responde pelos danos a que der causa e incorre, além disso, se agir com dolo, nas penas aplicáveis ao crime de falsidade*”<sup>106</sup>. No que diz respeito ao Código Registo Predial actualmente em vigor no ordenamento jurídico Moçambicano, não houve mudanças quanto a intenção do legislador em imputar a responsabilidade ao conservador conforme se vislumbra no artigo 190<sup>107</sup>. “*O referido artigo, dispõe que, quem fizer registar um acto falso para além da responsabilidade criminal em que possa incorrer, responde pelos danos civis a que der causa*”.

No entanto para o surgimento do dever de indemnizar é necessário a verificação de uma relação de causa e efeito entre o acto ilícito na (ocorrência de uma falha na execução dos serviços prestados pelo conservador) e o dano, pois quanto ao prejuízos ocasionados ao lesado, deve existir um nexo de causalidade, este nexo causal que permite determinar quem é o agente responsável pelo resultado danoso, se é o próprio conservador<sup>108</sup>. Ou seja, a responsabilidade civil dos conservadores assenta na verificação cumulativa dos seguintes pressupostos, a provar pelo lesado: **a ilicitude**, procedendo ora da violação de normas legais e regulamentares (objectivado), ora da violação das regras de ordem técnica e de prudência comum que devem ser tidas em consideração (subjectivado), podendo a dita violação verificar-se por acção ou omissão; **a culpa**, resulta da violação de deveres genéricos ou específicos, revelado neste último caso o dever de zelo, que deve ser apreciada em concreto, **o dano**, é a verificação em concreto do prejuízo sendo efectivamente iguais ao montante que o lesado lucraria, se não ocorresse o ilícito, e **o nexo de causalidade**, exclusiva entre o acto e o prejuízo<sup>109</sup>.

Com base na justificativa enunciada, somos de defender a tese de que, “*a responsabilidade do Estado é subjectiva, responde civilmente perante terceiros pelos actos ilícitos, sendo um elemento determinante para a responsabilização do Estado e demais pessoas colectivas públicas, e a culpa como censura ética da conduta do serviço público*”<sup>110</sup>.

---

<sup>106</sup> Cf., art.278 do Código de Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei, n° 47611.

<sup>107</sup> Cf., art.190 do Código do Registo Predial.

<sup>108</sup> <https://hdl.handle.net/11144/6607> *Responsabilidade Civil pelos Danos Decorrentes das Actividades do Notários, Tabeliões, Conservadores e Registadores no Brasil e em Portugal*, acesso aos 04 de Maio de 2024 pelas 16:21.

<sup>109</sup> MACHADO, Taveira, *op., cit.*, pág. 360.

<sup>110</sup> MELLO, Celso António Bandeira de, *Curso de Direito Administrativo*, 26ª edição *op., cit.*, 2009, pág. 994.

### 3.2. Natureza da responsabilidade civil dos conservadores

“A responsabilidade dos conservadores pode ser classificada em dois tipos: pública ou privada dependendo do tipo de actuação e da natureza do cargo ou função”<sup>111</sup>. “Será pública à responsabilidade do conservador se estiver actuando como um oficial de registo público pois exerce uma actividade vinculada ao Estado e tem responsabilidade de carácter público, estando sujeita a regras e controle do poder público”<sup>112</sup>. Em contrapartida, “prossegue fins de natureza privada, dado que o conservador actua em uma função privada, como em uma actividade contratual com particulares, cuja responsabilidade será regida pelas normas do direito civil”<sup>113</sup>.

No contexto Moçambicano os conservadores actuam essencialmente em funções públicas e a responsabilidade civil do Estado e demais pessoas colectivas públicas é, portanto, pública e, porque o conservador que lavra um registo, está a praticar actos de gestão pública.<sup>114</sup> Nos termos do n.º 2 do artigo 58 da CRM, estabelece que Estado é responsável pelos danos causados por actos ilegais dos seus agentes, no exercício das suas funções, sem prejuízo do Direito de regresso nos termos da lei. Segundo o professor Albano Macie, desta norma poderemos tirar duas conclusões:

- *Primeiro*, porque este numero expressa uma regra geral segundo a qual os funcionários e agentes do Estado gozam de uma situação especial de responsabilidade civil relativamente a outras pessoas que não tenham essa qualidade, desde que a conduta lesante derive do exercício de funções, assim, resulta pacifico como regra universalmente assente que os funcionários e agentes do Estado são irresponsáveis pelos actos praticados no exercício das suas funções<sup>115</sup>.
- *Segundo*, deste mesmo número resulta uma excepção à regra anterior: as de que os funcionários e agentes do estado são submetidos à responsabilidade civil, embora tenham agido dentro das suas funções, se no entanto, tiverem praticado actos ilegais, com culpa

---

<sup>111</sup> <https://ambitojuridico.com.br/a-natureza-juridica-dos-servicos-notariais-e-deregestos/> acesso aos 18 de Janeiro de 2025 pelas 11:22 min.

<sup>112</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, processo n.º 105/23.OT85PS.CI disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/3e7e5804574d9d6802258b00002e8fla?OpenDocument> acesso aos 18 de Janeiro de 2025 pelas 11:37 min.

<sup>113</sup> *Ibidem*.

<sup>114</sup> MACHADO, S.F. Taveira, *Pressupostos da Responsabilidade civil dos Notários*, in *Revista do Notariado* associação portuguesa de Notários edições, Lisboa, pág.349.

<sup>115</sup> MACIE, Albano, *Lições de Direito Administrativo Moçambicano*, em especial *Função Pública op., cit.*, pág. 435.

ou dolo. Com efeito o Estado é responsável civilmente pelos danos dos seus agentes, mas goza *a posteriori* do direito de regresso.

Esta solução resulta da lei geral, segundo a qual *“aquele que encarrega outrem de qualquer comissão responde, independentemente da culpa, pelos danos que o comissário causar, desde que sobre este recaia também a obrigação de indemnizar”*<sup>116</sup>. Da primeira conclusão, resulta a responsabilidade exclusiva e directa do Estado. Da segunda conclusão, *“pode resultar uma responsabilidade solidária entre os funcionários ou agentes com o Estado, ou ainda, a responsabilidade exclusiva do funcionário ou agente”*. *“Sendo assim não há para os funcionários ou agentes do Estado, via de regra, responsabilidade objectiva ou sem culpa”*<sup>117</sup>.

Sendo uma matéria que extrapola o âmbito dos registos, estando inteiramente ligada com questões de direito disciplinar, civil, e criminal<sup>118</sup>. Para que se constitua no caso concreto, está modalidade de responsabilidade da administração e a consequente obrigação de indemnização, é necessário que se verifiquem cinco pressupostos que já vistos, nomeadamente: **facto voluntário, a ilicitude de um facto; a culpa do agente; o prejuízo; o nexo de causalidade entre o facto ilícito e o prejuízo**, de tal modo que se possa concluir que o facto foi causa adequada do prejuízo<sup>119</sup>.

### 3.3. Da análise do Acórdão n.º02716/18.6BEBRG

Um exemplo recente de aplicação da responsabilidade civil dos conservadores é o acórdão n.º02716/18.6BEBRG. Nesse caso, a empresa CR&S, Lda interpôs o recurso jurisdicional contra a decisão do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, datado a 19.05.2016, que havia condenado o Conservadora do Registo Predial e Comercial da PV e o Instituto dos Registos e Notariado, I.P., a pagar uma indemnização de Euros 200.000,00 por danos causados a A. A empresa alegou que a conservadora havia cometido um erro ao registar a caducidade de penhoras sobre imóveis, o que causou prejuízos a empresa.

---

<sup>116</sup> *Ibidem* pág. 435-436.

<sup>117</sup> *Idem*, pág. 435.

<sup>118</sup> GUERREIRO, José Augusto Mouteira, *Noções de Direito Registral*, 2ª edição, Coimbra editora, 1994, pág. 311.

<sup>119</sup> AMARAL, Diogo Freitas, *Curso de Direito Administrativo*, vol. II, 3ª edição, Almedina editora, 2016, pág. 583-584.

O tribunal decidiu que da contagem do prazo para a prescrição da acção de responsabilidade civil se daria apenas quando a empresa teve conhecimento da ilegalidade do ato, ou seja, quando ficou ciente da transmissão do direito de propriedade sobre os imóveis. Como a empresa soube disso em Abril de 2007, foi essa data que marcou o início do prazo para reivindicar a indemnização, que já estava prescrito quando a citação foi feita em 2011.

A Autora tomou conhecimento de que estavam verificados os cinco pressupostos da responsabilidade civil. O facto ilícito ocorreu em 10.05.2005, quando a primeira Ré praticou a caducidade das penhoras sob inscrições F1 e F2, o que resultou na venda de fracções de um imóvel à autora. A autora adquiriu a propriedade das fracções em 28 de Novembro de 2005, mas o direito de propriedade estava conflituoso com o direito da outra parte, a C., que já tinha comprado as fracções em 22 de Janeiro de 2004 este conflito foi causado pela transmissão de direito de propriedade à C., através de uma acção executiva.

A Autora conhecimento da ilicitude do acto da primeira Ré, só a partir de Abril de 2007 momento em que soube que havia um direito de indemnização a ser reivindicado. No entanto, não se pode alegar que o conhecimento do registo de aquisição do direito de propriedade pela C. em 18 de Julho de 2008, seja o ponto de início para o cálculo do prazo de prescrição, pois o que causou os danos foi a transmissão do direito para C., não o registo.

De acordo com o artigo 306º nº 1 do Código Civil: *“O prazo da prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido”*, ou seja a partir de 2007, quando a Autora teve todos os dados necessários para iniciar a acção de responsabilidade civil extracontratual. O prazo de prescrição só interrompido com a citação dos réus em Junho de 2011, nos termos do artigo 323º, nº 1, do Código Civil.

Como já havia se passados mais três anos desde Abril de 2007, quando a Autora tomou conhecimento dos factos, o direito a indemnização já estava prescrito quando a citação ocorreu,

nos termos do art.498º nº 1 do Código Civil. Diante disso, a decisão recorrida foi mantida e o recurso jurisdicional foi julgado improcedente<sup>120</sup>.

### **3.4. Mecanismos processuais para efectivação da responsabilidade civil do conservador**

No ordenamento jurídico Moçambicano, qualquer pessoa que sofra prejuízos causados por actos de gestão pública tem direito de exigir indemnização. A responsabilidade civil extracontratual do Estado e demais pessoas colectivas públicas pode ser accionada por meio de uma acção específica prevista no artigo 119 da lei nº7/2014, de 28 de Fevereiro.

Nos termos do artigo 119 da LPAC, “*tem legitimidade para propor a acção para efectivação de responsabilidade civil extracontratual, todo aquele que considere ter sofrido prejuízos decorrentes de actos de gestão pública*”.

Ou seja, para que o cidadão possa lançar mão daquele meio processual é necessário que os prejuízos decorram de actos de gestão pública, sendo estes definidos como “*os que se compreendem no exercício de um poder ou dever jurídico, integrando eles mesmos a realização de uma função pública da pessoa colectiva*”<sup>121</sup>. Incluem naquele dispositivo, as omissões de deveres legais<sup>122</sup>, por parte das pessoas colectivas públicas, visto que, resultando prejuízo por consequência da omissão de um acto de gestão pública devido, será da responsabilidade da administração pública ressarcir aquele prejuízo, conforme resulta do art.486 do Código Civil.

Assim concluímos que o meio processual adequado para responsabilizar os conservadores é a acção administrativa para efectivação da responsabilidade civil extracontratual prevista no art.119 da LPAC tendo legitimidade quem se considere ter sofrido prejuízos decorrentes de actos de gestão pública.

### **3.5 Responsabilidade Civil dos Conservadores no Direito Comparado**

- **Responsabilidade Civil do Conservador no Direito Brasileiro**

Na Constituição da República Federativa Brasileira promulgado em 05 de Outubro de 1988, com alterações determinadas pelas emendas Constitucionais de revisão nº1 a 6/94, pelas

---

<sup>120</sup> Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/dc201785f377995c8025861d004266d6?OpenDocument> acesso aos 27 de Janeiro de 2025, pelas 13:17 min.

<sup>121</sup> AMARAL, Diogo Freitas do, *Curso de Direito Administrativo*, Vol. I *op. cit.*, 2006, pág. 150.

<sup>122</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, pág. 288.

emendas Constitucionais nº1/92 a 91/2016 e pelo decreto legislativo nº186/2008, encontramos dois dispositivos principais em relação à responsabilidade civil do notário e do registador, neste caso; nº6 do art.37, e nº1 do art.236.

Assim dispõe o nº6 do art.236 da Constituição Brasileira que “*as pessoas jurídicas do direito publico e as direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurando o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo e culpa*”.

A mesma, estabeleceu o regime jurídico dos serviços de registos públicos, cartórios e notariais no nº1 do art.236 que “*os serviços notariais e de registos são exercidos em carácter privado, por delegação do poder público. A lei regulará as actividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registo de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus actos pelo poder judiciário*”. O Estado responderá pelos danos causados pelo registador e os seus prepostos também nos denominados, cartórios não oficializados<sup>123</sup>.

A doutrina defende a responsabilidade objectiva dos registadores independentemente da sua adopção a partir do advento da constituição Federal de 1988, ou da lei n.º8.935/94, “*fundamenta-se basicamente, na teoria do risco, quer seja o risco envolvido na prestação de um serviço pelo notário ou registador (risco-criado), quer seja o risco decorrente da própria remuneração dos serviços prestados, que é realizada directa e imediatamente pelos utilizadores do serviço, por, meio de emolumentos (risco-proveito)*”<sup>124</sup>. A responsabilidade civil do conservador só é subjectiva apenas na perspectiva do agente público que pratica acto lesivo no exercício das suas funções.

- **Responsabilidade civil do conservador em Portugal**

A Constituição da República Portuguesa aprovada pelo decreto nº 86/1976, não dispõe directamente sobre o assunto da responsabilização do registador, mas trata dos limites da

---

<sup>123</sup> JÚNIOR, Maurício da Ponta, dissertação de mestrado, Responsabilidade Civil pelos danos decorrentes das actividades dos notários, tabeliães, conservadores e registadores, no Brasil e em Portugal, disponível em <https://repositorio.ual.pt/bitstreams/3457e501-84e5-42aa-8e07-cef015705c95/download> pág. 103-105, acesso aos 20 de Janeiro de 2025.

<sup>124</sup> JÚNIOR, Maurício da Ponta, *op., cit.*, pág. 144.

responsabilidade do estado em relação aos danos ou prejuízos provenientes da acção ou omissão de seus agentes e funcionários.

O ordenamento jurídico português estabeleceu no artigo 22º da sua Constituição que,

*O Estado e as demais entidades públicas são civilmente responsáveis, em forma solidaria com os titulares dos seus órgãos, funcionários ou agentes, por acções ou omissões praticadas no exercício das suas funções e por causa desse exercício, de que resulte violação de direitos, liberdades e garantias ou prejuízos para outrem.*

O legislador garantiu que os lesados poderão demandar directamente o Estado exclusivamente ou conjuntamente, os indivíduos que tenham actuado no dano ou prejuízo causado, órgãos, funcionários ou agentes. “*O objecto da protecção a ser considerado são os direitos, liberdades e garantias lesados por acções ou omissões dos titulares de órgãos funcionários ou agentes do Estado e demais entidades públicas*”<sup>125</sup>.

No direito português, os registadores são profissionais particulares de direito em colaboração com o poder público, desenvolvendo uma determinada função pública mediante delegação, investidos após concurso de provas e títulos. Esta delegação é um dos mais eficientes instrumentos da administração privada, pois permite que determinadas actividades de interesse público, mas que são privadas do Estado sejam executadas por particulares. “*Baseando-se em critério subjectivo, como pressuposto da conduta dolosa ou culposa, pela falta, deficiência ou intempestividade na execução do serviço de registo*”<sup>126</sup>.

- **Pontos de convergência e divergências entre os dois ordenamentos jurídicos e o ordenamento jurídico moçambicano**

No direito brasileiro a responsabilidade dos registadores é em regra objectiva, fundamentando-se na teoria do risco independente da culpa, excepcionalmente, adoptam a responsabilidade subjectiva com base na aferição da culpa. No ordenamento jurídico português a responsabilidade é subjectiva, mas com algumas excepções em relação aos seus prepostos ou ajudantes, onde aplica-se a responsabilidade objectiva.

---

<sup>125</sup> *Ibidem*, pág. 100.

<sup>126</sup> <https://repositorio.ual.pt/biststreams/3457e501-84e5-42aa-8e07-cef015705c95/download> pág. 144.

Relativamente ao ordenamento jurídico Moçambicano, partilha semelhanças com o ordenamento português, com a responsabilidade sendo em sua maioria subjectiva, podendo ser objectiva em casos excepcionais. Tanto Portugal quanto em Moçambique, a responsabilidade dos conservadores está centrada na protecção dos direitos de terceiros.

## CONCLUSÃO

Aqui chegados, é possível avançar com algumas notas conclusivas sobre a nossa pesquisa, começando por dizer que o direito dos registos, destacou-se pela sua importância prática, cujo objectivo é garantir a segurança jurídica e facilitar o comércio jurídico num contexto de registo predial, por meio da administração que assegura transparência, publicidade e legalidade. Como ficou evidenciado, a função do conservador no registo predial e a responsabilidade civil relacionados a esta função advém de um papel crucial na preservação da ordem jurídica a respeito disto, a responsabilidade civil dos conservadores, trata-se, de um tema complexo e requer um debate contínuo, dado o papel fundamental destes profissionais na manutenção da ordem jurídica

Da análise histórica, aliada a legislação vigente, demonstra a preocupação do legislador em assegurar que os conservadores respondam pelos prejuízos causados no exercício das suas funções, quando agirem de forma ilícita, ao verificar diversas posições doutrinárias e jurisprudenciais, foi possível perceber semelhanças e diferenças principais, nos sistemas brasileiro, português, o que também oferece contribuições para o direito Moçambicano. No entanto o estudo revelou algumas dificuldades como a escassez de literatura específica sobre a responsabilidade civil do conservadores no contexto do direito Moçambicano, a falta de conhecimento por parte dos utentes sobre como recorrer judicialmente em casos de prejuízos, bem como os desafios impostos pelas SIRP ( Sistema Integrado do Registo Predial) foram identificados, contudo, essas dificuldades foram superadas com busca de fontes secundárias que permitiram uma análise mais profunda do tema.

A responsabilidade dos conservadores é fundamental para a manutenção da segurança jurídica nas relações imobiliárias, prevenindo situações futuras e garantindo que os registos ocorram de acordo com os direitos e deveres previstos pela função pública. O Estado como garante dos direitos fundamentais, deve instar a prática de actos que por sua vez, tragam maior segurança aos cidadãos. O lesado pode recorrer a própria administração pública ou ao judiciário para buscar a reparação dos danos, desde que o administrado comprove o mesmo.

Conclua-se portanto que o Código do Registo Predial, revela que além das consequências legais como ( prisão ou multa), a pessoa que fizer um registo falso também pode ser obrigado a pagar reparações por prejuízos que surgirem devido ao seu acto, ou seja, a punição é feita de duas

formas a responsabilidade criminal que não é o nosso campo de estudo, quanto pela responsabilidade civil que visa compensar os prejuízos causados pela falsificação. Evidencia-se que o CRP, reforça a importância da segurança jurídica, punindo de forma severa estas situações mostrando que este tipo de prática não é aceitável.

## **RECOMENDACÕES**

Em resultado das conclusões acima apresentadas, no âmbito da protecção dos utentes da conservatória do registo predial.

Recomendamos a análise das melhores práticas para evitar danos, como na adopção de sistemas tecnológicos, para verificação e controle das informações nos registos, ou seja, a implementação de verificação mais rigorosas ou sistemas de verificação externa, de modo a detectar os erros ou inconsistências nos registos de imóveis, a conformidade dos documentos apresentados, comparando com informações já existentes na base de dados.

Sugerimos, o reforço de procedimentos de fiscalização, pois poderão identificar falhas ou irregularidades antes que eles se tornem maiores, bem como melhorar a comunicação entre os conservadores e cidadãos transmitindo maior confiança no processo do registo.

## BIBLIOGRAFIA

### OBRAS DE REFERÊNCIA

- ABREU, Faizal, Amussene *A Natureza jurídica da Responsabilidade do Comitente*, Coleção Monografias, Maputo, (2017).
- ALMEIDA, Fabrício Bolzan de, *Direito do Consumidor*, 8ª edição, Saraiva Editora, São Paulo(2020).
- AMARAL, Diogo Freitas *Curso de Direito Administrativo*, vol. I, 3ª edição, Almedina editora (2016).
- ASCENSÃO, José de Oliveira *Direitos Civis Reais*, 5ª edição, Coimbra editora, (1993).
- ASCENSÃO, José de Oliveira, *O Direito: Introdução e teoria geral*, 7ª edição, Almedina, Coimbra (1993).
- CAETANO, Marcelo *Manual de Direito Administrativo*, vol. II, 10ª edição, Revista e Actualizada, Almedina, Coimbra (1999).
- CANOTILHO, José Joaquim Gomes; Morreira Vital- *Constituição da República Portuguesa Anotada*.
- CAUPERS, João *Introdução ao Direito Administrativo*, 10ª edição, Âncora Editora, Lisboa (2009).
- COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Direito das obrigações*, 6ª edição, Almedina, Coimbra (1994).
- CORDEIRO, António Menezes, *Direito das obrigações*, 1ª edição, Vol.II, Lisboa (1993).
- CORTEZ, Margarida *Responsabilidade Civil da Administração por actos Administrativos Ilegais e concurso de omissão Culposa do Lesado*, STVDIA IVRIDICA 52, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra editora, (2000).
- CORREIA, Gilberto, *Responsabilidade Civil Reflexões na Perspectiva do Direito Moçambicano*, Gimo da Graça edições, Fundza editora (2023).
- FERREIRINHA, Fernando Neto, *A justificação notarial para fins do registo predial*, Coimbra editora (2010).
- FERNANDES, Luís A Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição, Quid jures sociedade editora (2010).

- FONTINHA, Fernando Elísio Rodrigues, *Registo predial, Manual e Código* edições cosmos, Lisboa, (1994).
- JARDIM, Mónica, *Escritos do Direito Notarial e Direito Registral*, Almedina editora (2015).
- JÚNIOR, Eduardo dos Santos, *Direito das obrigações I*, 2ª edição, AAFDL, Lisboa (2012).
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das obrigações*, 15ª edição, Vol. I, Almedina editora (2020).
- LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes, *Direito das obrigações*, Vol. I, 8ª edição, Almedina, Coimbra (2009).
- LOPES, Joaquim de Seabra, *Direitos dos Registos e do Notariado*, 13ª edição, Almedina editora (2023).
- MACIE, Albano, *Direito Administrativo Moçambicano*, vol.I, Escolar Editora, Maputo (2012).
- MACIE, Albano, *Lições de Direito Administrativo Moçambicano, em especial Função Pública Funcionários e Agentes do Estado*, V.II, Maputo (2013).
- MACIE, Albano, *Tratado do Direito da Função Pública*, escolar editora (2021).
- MELLO, Celso António Bandeira, *Curso de Direito Administrativo*, 26ª edição, Malheiros Editores, São Paulo (2009).
- MEIRELLES, Hely Lopes, *Direito Administrativo Brasileiro*, 28ª edição, Malheiros, São Paulo (2003).
- PINTO, Carlos da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª edição, Coimbra editora (2005).
- PRATA, Ana, *Dicionário jurídico*, 4ª edição Aumentada e Actualizada, Reimpressão edições Almedina Coimbra (2005).
- PRATA, Ana, *Dicionário jurídico*, 5ª ed, Almedina editora (2010).
- SILVA, Manuel Gomes, *Dever de Prestar e Dever de Indemnizar*, vol. I , FDUEL, Lisboa (2020).
- TARTUCE, Flávio, Neves, Daniel Amorim Assunção, *Manual do Direito de consumidor*, 5ª edição, vol. I, Editora Forense, São Paulo (2016).
- TRIUFANTE, Armando (2024), *lições de Direitos Reais*, 2ª edição, (2024).

- VIEIRA, José Alberto C, *Direitos Reais*, Coimbra editora (2008).

## LEGISLAÇÃO

### Legislação Nacional

- Lei 11/2023 de 23 de Agosto que altera a Lei 1/2018 de 12 de Junho que revê a Constituição da República de Moçambique de 2004.
- Código do Registo Predial de 1947- Aprovado pelo decreto n°47611.
- Código do Registo Predial de 2018- Aprovado pelo decreto-lei n°2/2018 de 23 de Agosto.
- Código Civil-Decreto-Lei n.º47344, de 25 de Novembro de 1966.
- Lei do Procedimento Administrativo Contencioso- Aprovado pela Lei n.º7/2014, publicado *in* BR n.º18, I série, suplemento da sexta-feira de 28 de Fevereiro.
- Lei de Bases de Organização e Funcionamento da Administração Pública- Lei n.º7/2012 de 08 de Fevereiro, publicado *in* BR n.º6, I série, suplemento da quarta-feira de 08 de Fevereiro.

### Legislação internacional

- Carreira especial do Conservador de registos- Decreto-Lei n.º115/2018 de 21 de Dezembro.
- Código do Registo Predial de 1929. Aprovado pelo decreto 17/070.
- Constituição da República Federal do Brasil. Texto constitucional promulgado em 05 de Outubro de 1988.
- Constituição da República Portuguesa. Aprovado pelo decreto 86/1976.
- Regime da Responsabilidade Civil Extracontratual do Estado e demais entidades públicas- Lei n.º67/2007.

## JURISPRUDÊNCIA

- Ac. Do TRC datado a 02 de Março de 2010 sob o proc. n° 593/09.7TB AVR.C1.  
disponível em

- <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/dc201785f377995c8025861d004266d6?OpenDocument>
- Ac. Do TRC de 08 de Novembro de 2011 sob o proc. nº105/23.OT85PS.CI. disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/49f039f3c0b9a6802576e300521ff2?OpenDocument>
  - Ac. Do TCAN de 30 de Outubro de 2020 sob o proc. nº 02716/18.6BEBRG. disponível em

## REVISTA

- ANDRADE, José Carlos Vieira(2008), *A responsabilidade por danos decorrentes do exercício da função administrativa na nova lei sobre responsabilidade civil extracontratual do Estado e demais entes públicos*, Revista de legislação e Jurisprudência, N°3951.
- MACHADO, S.F. Taveira , *Pressupostos da Responsabilidade civil dos Notários*, in *Revista do Notariado* associação portuguesa de Notários edições, Lisboa.

## DIVERSOS

- JÚNIOR, Maurício da Ponta, dissertação de mestrado, Responsabilidade Civil pelos danos decorrentes das actividades dos notários , tabeliães, conservadores e registadores, no Brasil e em Portugal.

## SÍTIO DE INTERNET

- <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/10230/1/master-vitor-caldeira-camara.pdf>
- <https://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/25082/1/DM-LilianaSilva-MSOL-2023.pdf>
- <https://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/8550/1/DM-VitorFerreira-MSOL2015.pdf>
- [www.studocu.com/pt/documento/instituto-politecnico-de-beja/direito-dos-registos/descricoes-e-averbamentos/8566662](http://www.studocu.com/pt/documento/instituto-politecnico-de-beja/direito-dos-registos/descricoes-e-averbamentos/8566662)

- <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/337173/responsabilidade-civil-dos-notarios-e-registadores>
- <https://hdl.handle.net/11144/6607>
- <https://ambitojuridico.com.br/a-natureza-juridica-dos-servicos-notariais-e-deregistros>
- <https://repositorio.ual.pt/bitstreams/3457e501-84e5-42aa-8e07-cef015705c95/download>
- <https://repositorio.ual.pt/biststreams/3457e501-84e5-42aa-8e07-cef015705c95/download>
- <https://repositorio.ual.pt/entities/publication/8a6121d4-4745-ccc-95e6-32431075ff61>