



Associação Sindical dos Conservadores dos Registos

"Estado e Mercado: Os Cadastros e os Registos de Direitos. A necessidade de uma interligação inteligente ao serviço dos Cidadãos e da Administração Pública"

Workshop nos dias 24 e 25 de Novembro em Madrid - Parceria entre a **UNECE** (United Nations Economic Commission for Europe) - **WPLA** (Working Party on Land Administration) e o **Colegio de Registradores de España**.

Presentes o Ministro da Justiça de Espanha, Rafael Catala Polo, com a Vice-Presidente do WPLA, July Barry, o Director Geral dos Registos e do Notariado de Espanha, Francisco Javier Gómez Galligo, o Decano do Colégio dos Registradores de Espanha, Gonçalo Aguilera, a Directora da Divisão de Florestas, Terras e Habitação da UNECE, Ivonne Higuero, a Directora Geral do Cadastro de Espanha, Belén Navarro, entre outras personalidades de renome internacional.

Na Europa 75% das pessoas vivem em cidades, não obstante a pressão colocada sobre os recursos naturais e ambientais é demasiado forte. Urge promover políticas comuns de desenvolvimento sustentável dos recursos para o que é fundamental conhecê-los e saber a quem pertencem. A cooperação entre as organizações internacionais e governamentais, a administração local, as organizações não governamentais e em geral com a sociedade civil, é essencial.

A economia precisa do Estado mas é imprescindível encontrar pontos de equilíbrio nos binómios mercado/Estado e cidadão/governos.

No desenvolvimento sustentável conhecimento é a palavra-chave, no mercado confiança é o bem mais valioso.

É imperioso respeitar as instituições, mas também transformá-las de

modo a promover a inter-operacionalidade num mundo onde a velocidade da comunicação e dos acontecimentos se ultrapassam reciprocamente.

O objectivo do workshop foi precisamente o de debater a interconexão entre duas instituições fundamentais no mercado imobiliário: o cadastro, enquanto organismo administrativo que define com rigor o objecto físico sobre o qual incide o direito de propriedade imobiliária cujos contornos e conteúdo são, por seu lado, juridicamente determinados e publicitados com fé pública pelo Registo Predial.

Nas palavras do Ministro da Justiça de Espanha quanto maior for a capacidade de um país disponibilizar segurança jurídica maior será a sua capacidade de atrair investimento estrangeiro.

Economia e segurança jurídica constituem duas realidades incidíveis.

Reiterou uma declaração do actual Secretário-geral da ONU, António Guterres, «*quem quiser tornar o mundo melhor deve respeitar o Estado de Direito, a Justiça, a Igualdade e a Segurança Jurídica*». "*O respeito pela Lei, pela Justiça, pela Igualdade e pela Segurança Jurídica é essencial para dar força a todos os que querem mudar o mundo*"

A Associação Sindical dos Conservadores dos Registos, em nome de Portugal, fez-se representar pelo Dr. Virgílio Machado, Conservador dos Registos e docente universitário, que apresentou um trabalho sobre o cadastro em Portugal, cujo texto é publicado na íntegra.

De entre os demais trabalhos apresentados (programa anexo), destacamos, pela análise aprofundada, abrangente e crítica que oferecem, os seguintes:

"O que é o Direito de Propriedade na União Europeia" - Prof. Sjef van Erp - Universidade de Maastricht e Membro do European Law Institute

O estatuto do direito de propriedade no contexto da legislação europeia, nomeadamente em face do artigo 345º do Tratado de

Funcionamento da União Europeia e da competência de cada uma das legislações nacionais.

As diversas decisões do Tribunal Europeu relativas as normas comunitárias que interferem com o direito de propriedade dos Estados membros.

"As competências da União Europeia e dos Estados membros no âmbito do direito de propriedade imobiliária e dos sistemas de registo de direitos" – Don Frenando Mendez, Director de

Relações Internacionais do Colegio de Registradores de Espanha

Numa mesma perspectiva de desenvolvimento das normas contidas no Tratados da União Europeia, há que ter presente o artigo 17º da Carta de Direitos Fundamentais da União Europeia, no termos do qual "todas as pessoas têm o direito de fruir da propriedade dos seus bens legalmente adquiridos, de os utilizar, de dispor deles e de os transmitir em vida ou por morte (...)", norma que aproxima o direito à propriedade privada à categoria de direito fundamental.

Considerado um direito fundamental na perspectiva do desenvolvimento económico e, uma vez registado, enquanto fundamento de confiança das transacções imobiliárias.

"A vertente económica da interconexão entre o cadastro e o registo" – Benito Arruñada, Professor de Gestão na Universidade Pompeu Fabra em Barcelona

Sobre a necessidade/obligatoriedade de utilização de dados cadastrais nos sistemas de registo de Direitos é estabelecida uma relação custo/benefício. A resposta é negativa pois os dados mostram que o valor acrescentado à informação registal acompanhada de dados cadastrais geo-referenciados não justifica os custos que lhe estão associados.

O papel do cadastro deve limitar-se à identificação física dos imóveis e a respectiva exactidão não é considerada um elemento essencial, por não aumentar as externalidades que o registo de direitos assegura.

"O desenvolvimento de sistemas cadastrais de bases coordenadas" - Prof. Markku Poutanem - Director do Departamento de Geodésia e Geodinâmica do Instituto de Pesquisa Geo-espacial da Finlândia

As coordenadas geo-referenciais não são exactas devido ao movimento constante das placas terrestres. O próprio sistema de GPS

(global positioning system) não é exacto a determinar um ponto na crosta terrestre apesar de suportado por um elevado número de satélites. As coordenadas só são fixas no exacto momento em que são consideradas. Qualquer sistema que pretenda considerar exacta uma geo-referenciação para identificação de um imóvel deverá ser acompanhado, então, do rigoroso momento (em dias, horas e segundos) em que foram consideradas.

"O contributo da tecnologia no desenvolvimento do mercado imobiliário e a garantia de investimento responsável em consonância com as orientações relativas à posse ou domínio de terras e aos investimentos responsáveis na agricultura" -

Rumyana Tonchovska - Representante da FAO - Food and Agriculture Organisation of the United Nations

Desenvolvimento do tema relacionado com os refugiados e os espaços/territórios onde se possam instalar. A habitação é um problema que tem de ser bem resolvido, mas tem também de ser resolvido de forma rápida e eficaz.

Se não houver segurança não haverá investimento imobiliário, pelo que é necessário desenvolver ferramentas úteis a todos os grupos de investidores e assegurar o acesso à informação sobre a propriedade a todos os sectores da sociedade, nomeadamente aos mais pobres, mediante estabelecimento de custos que visem equidade social.

As novas tecnologias desempenham um papel crucial no desenvolvimento da informação nos mercados imobiliários.

"O sistema grego" - Iohana Tzinieri - Membro da Direcção da Associação dos Conservadores dos Registos na Grécia

Na Grécia até 1995 o sistema registal era um sistema de depósito de base pessoal. A partir daquele ano foi introduzido o sistema cadastral que fez "tábua rasa" da informação anteriormente existente, aceitando como base da informação declarações unilaterais das partes, situação que criou inúmeros conflitos em matéria de direito de propriedade.

Mais recentemente foram introduzidas alterações legislativas que permitem a utilização dos dados registais para correcção da informação disponibilizada pelo cadastro.

"O sistema holandês - A organização do Registo e do Cadastro na Holanda" - Wim Louwman - Director Geral do Registo e Presidente da European Land Registry Association (aposentado)

Desde o início do sec. XX, na Holanda o cadastro e o registo funcionam sob tutela de uma mesma entidade, tendo aquele sido criado com a exclusiva finalidade tributária que tem vindo a servir para financiar diversas outras áreas como a consolidação de terras e diques, num país construído em mais de 70% sobre mar.

Há, no entanto, situações que não são abrangidas pelo cadastro, tais como as servidões.

Num recente estudo efectuado com base na auscultação de mais de 500 interessados/investidores a conclusão foi de que o benefício da implementação de um sistema cadastral óptimo não justifica o respectivo custo.

"O sistema na Inglaterra e País de Gales" – Alasdair Lewis – Chief Registrar of Her Majesty Land Registry for England and Wales; Presidente da Direcção da European Land Registry Association

Em Inglaterra e País de Gales não se encontra implementado qualquer sistema de cadastro, sendo a delimitação da propriedade efectuada por sistema de anuência entre confinantes ou por decisão judicial.

O efeito da tentativa de impor a obrigatoriedade de representação cartográfica no sec. XIX foi a diminuição significativa do número de propriedade e transacções registadas.

A responsabilidade pelas inexactidões do registo é garantida pelo Estado mas não já a relativa à delimitação dos imóveis.

"O sistema Austríaco" - Manfred Buric - Representante do Ministério da Justiça da Áustria

O primeiro registo existente na Áustria data de 1868. Em 1992 todos os documentos foram objecto de e em 2006 operou-se a migração de dados registais para um novo sistema informático que continua sob responsabilidade dos "district courts".

Durante alguns anos o cadastro e o registo estiveram sob alçada da mesma entidade, mas devido às finalidades diversas de cada destas instituições, actualmente (a partir de 2012) funcionam de forma separada – o Registo na dependência do Ministério da Justiça e o Cadastro na do Ministério da Economia – mas com informação interligada.

"O sistema Espanhol" - Jorge Blanco Urzaiz - Conservador dos Registos em Espanha

O princípio da especialidade é um dos que dá forma ao sistema espanhol, aplicando-se tanto em relação ao titular como ao objecto e ao conteúdo do direito.

Quanto maior for a coincidência entre a realidade física, a referência cadastral e o registo, mais perfeito será o sistema.

A alteração à Lei Hipotecária em 2015 pretendeu fortalecer o papel da qualificação no que respeita a descrição do imóvel, que passou a beneficiar da presunção de verdade, quando a tríplice coincidência acima referida se verificar (artigo 10º da Lei Hipotecária Espanhola com a redacção da Lei 13/2015).

A utilização de bases gráficas cadastrais tem o benefício de introduzir mais informação útil ao registo e contribuir para evitar a duplicação de descrições. Porém, de outro lado, a sua obrigatoriedade tem originado problemas relacionados com conflitos decorrentes do fraccionamento de imóveis e com a inscrição de bases gráficas inexactas.

A jurisprudência ainda não se pronunciou sobre a presunção legal relativa à descrição dos imóveis, mas atenta a falta de exactidão dos dados físicos terá de ser entendida com alguma flexibilidade.

O workshop terminou com um painel de discussão sobre o impacto no mercado imobiliário e hipotecário dos diferentes sistemas de interacção entre o cadastro e o registo com representantes de Espanha, Reino Unido, Alemanha e Holanda.

O funcionamento do mercado imobiliário demanda informação segura e custos de transacção não elevados. A disponibilização desta informação carece ser balizada por normas de protecção de dados e suportada por instituições fortes com a garantia do Estado.

A coordenação entre cadastro e registo prende-se com uma questão de eficiência na disponibilização da informação e não deve instituir-se uma "*ilusão tecnológica*".

Cadastro e Registo tem finalidades distintas – a segurança do comércio jurídico imobiliária e a tributação.

O Cadastro é parte interessada; ao Registo exige-se imparcialidade e isenção.

A velocidade de funcionamento e os custos associados são diferentes no Cadastro e no Registo.

A exactidão da informação não é a mesma no Cadastro e no Registo.

Os recursos humanos indispensáveis ao Cadastro e ao Registo são totalmente diversos.

A concentração ou fusão do Cadastro com o Registo sob a égide de uma única entidade acarretará custos acrescidos e criará uma união artificial pois ambos continuarão a prosseguir finalidades distintas.

A melhor e mais eficiente coordenação entre o Registo e o Cadastro, instituições distintas, com utilização da mais avançada tecnologia, trará benefícios ao mercado imobiliário, sem criar uma ficção informativa e sem afastar-se da realidade.

Os trabalhos serão publicados em <https://workshop-unece.registradores.org/?lang=en>