

IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – COLOMBIA 2018

TEMA 2

A colaboração entre registos e cadastros

A informação cadastral simplificada no Balcão Único do Prédio - BUPi
- O papel do Registo Predial na demarcação de imóveis -

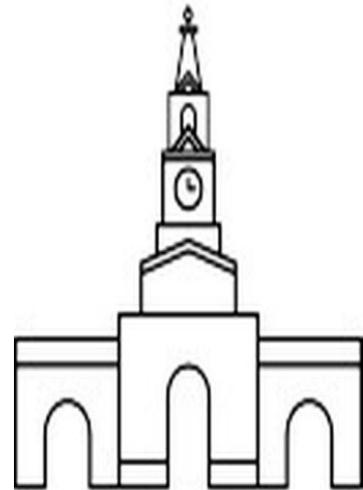
Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



Luisa Clode

- Conservadora do Registo Predial no Funchal

- Secretária Geral da Direcção da Associação Sindical dos Conservadores dos Registos



I. Introdução

II. Panorama legal

III. A Informação Predial Simplificada no Balcão Único do Prédio – BUPi

IV. A apreciação da legalidade na descrição do imóvel

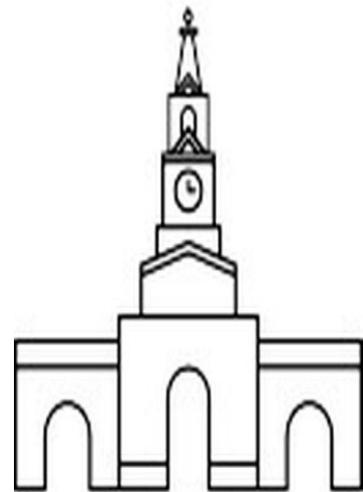
V. O papel do Registo Predial na demarcação de imóveis

VI. Conclusões

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



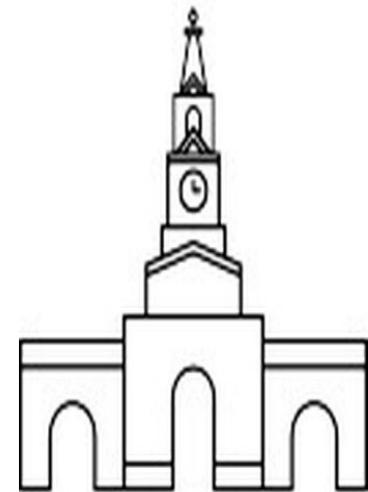
VOLUNTARY GUIDELINES ON THE RESPONSIBLE GOVERNANCE OF TENURE - 2012
FAO - Food and Agriculture Organization

- » Reconhecimento do direito de propriedade
- » Adopção de medidas para que as transacções se efectuem de forma transparente
- » Implementação de sistemas de registo fiáveis que providenciem informação acessível, com redução de riscos e custos das transacções e que constituam a base da defesa da propriedade e posse, prevenindo a evicção arbitrária

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



“Nenhum Estado é moderno sem registo de propriedade e sem o direito de dispor livremente dos seus bens”

» O registo, sob a égide do Estado, tem sido reconhecido como um instrumento privilegiado na determinação e publicitação da situação jurídica dos imóveis, por sustentar a confiança na contratação imobiliária e servir de suporte às decisões judiciais

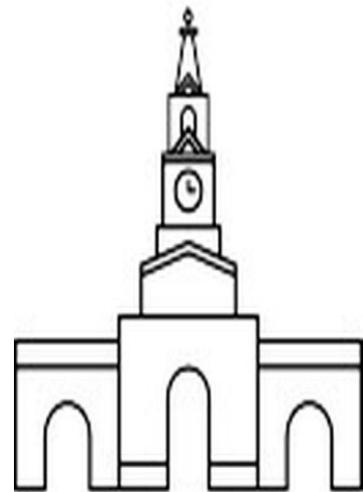
» Assim é em Portugal. O registo predial, sob tutela do Instituto dos Registos e do Notariado, integrado no Ministério da Justiça, tem como finalidade primeira *“dar publicidade à situação jurídica dos prédios, em vista da segurança do comércio imobiliário”*

» Saber *“quem tem o quê”* surge como um novo desafio na administração do território.

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



PANORAMA GERAL PORTUGUÊS

- » Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica
- » Cadastro Predial
- » Registo Nacional de Dados Geográficos (Inspire)
- » Sistema de Identificação Parcelar
- » Sistema de Informação dos Recursos Florestais
- » Sistema de Informação dos Imóveis do Estado
- » Matriz Predial Rústica

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



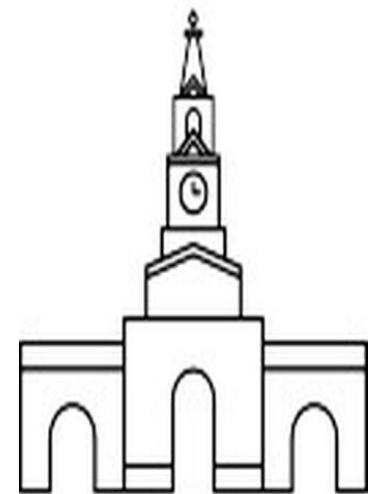
A INFORMAÇÃO PREDIAL SIMPLIFICADA NO BALCÃO ÚNICO DO PRÉDIO - BUPI

1. O procedimento de Representação Gráfica Georreferenciada
2. O procedimento especial de registo de prédio rústico e misto omissivo
3. O procedimento de identificação e registo de prédio sem dono conhecido

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



A REPRESENTAÇÃO GRÁFICA GEOREFERENCIADA

1.1. Processos directos de medição

1.2. Forma indirecta por fotointerpretação sobre os ortofotomapas disponíveis no BUPi

- » sem deslocação ao local
- » sem imediata participação do confinante
- » em regra, com intervenção de técnico habilitado

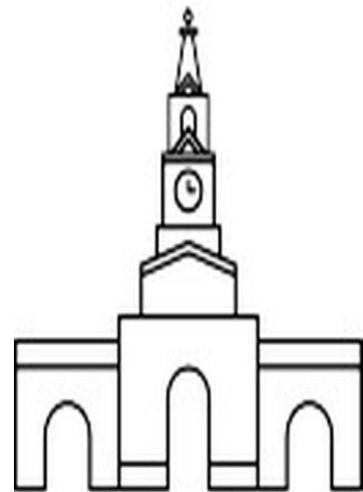
1.3. Requisitos de validação

- » especificações técnicas - European Terrestrial Reference System 1989 – PT-TM06/ETRS89;
- » localização com o rigor topológico da Carta Administrativa Oficial de Portugal
- » os acertos de estremas não se sobreponham a bens de domínio público nem a outros prédios submetidos ao BUPi ou a elementos geográficos naturais ou artificiais

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos

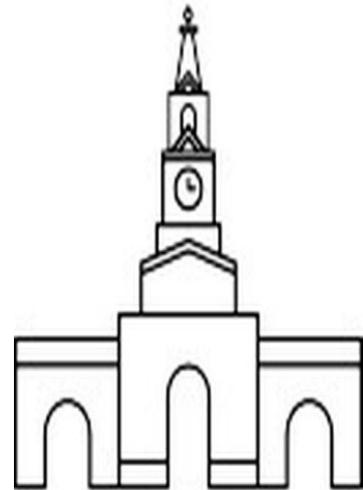


IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE REGISTO DE PRÉDIO RÚSTICO OU MISTO OMISSO

- 2.1. Comunicação da Autoridade Tributária ao BUPi
- 2.2. Confirmação da não descrição do prédio
- 2.3. O titular fiscal é notificado/convidado a apresentar no registo o pedido, os documentos e a georreferenciação
- 2.4. É considerada correcta a área da georreferenciação
- 2.5. Os registos de aquisição de imóveis passam a ter de ser instruídos com a representação gráfica georreferenciada



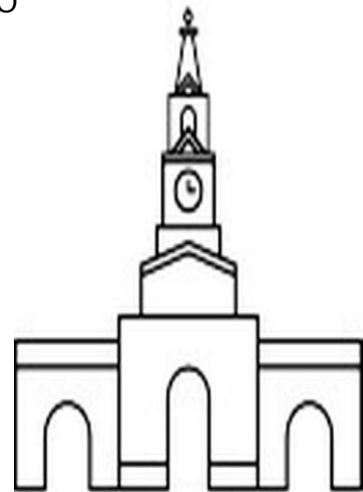
A ATRIBUIÇÃO DO NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO PREDIAL - NIP

- » Confirmada a coincidência entre a informação registal e fiscal é gerado o NIP
- » O NIP é um identificador sequencial sem significado lógico
- » Corresponde ao conceito jurídico civilístico de prédio – à descrição predial - podendo incluir diversos artigos de matriz
- » A partir dessa correspondência, outras entidades públicas podem associar ao NIP informação sobre o imóvel: explorações agrícolas para efeito das ajudas na Política Agrícola Comum (pelo Instituto Financeiro da Agricultura e Pescas, IP - IFAP); zonas de intervenção florestal para efeitos de conservação da natureza e biodiversidade (pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.); dados de gestão urbanística por parte dos municípios; etc

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



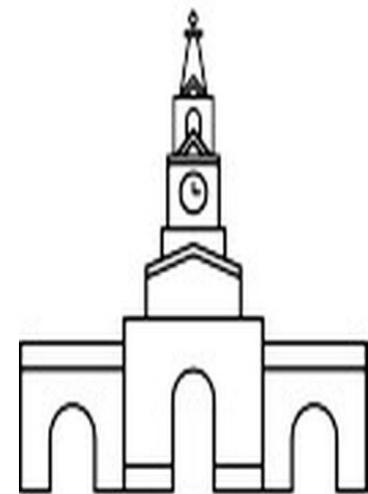
O PROCEDIMENTO DE IDENTIFICAÇÃO E REGISTO DE PRÉDIO SEM DONO CONHECIDO

- 3.1. Em Portugal as coisas imóveis sem dono conhecido consideram-se do património do Estado.
- 3.2. Organização do património do Estado - Sistema de Informação dos Imóveis do Estado
- 3.3. Os prédios sem dono conhecido, que estima-se ascenderem a cerca de 20% do território nacional, são do Estado
- 3.4. Impõe-se às entidades públicas como contributo para o conhecimento efectivo da realidade territorial de Portugal, a par com o dos particulares, a obrigação de identificarem/registarem os seus imóveis

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



A INTERCONEXÃO DA INFORMAÇÃO

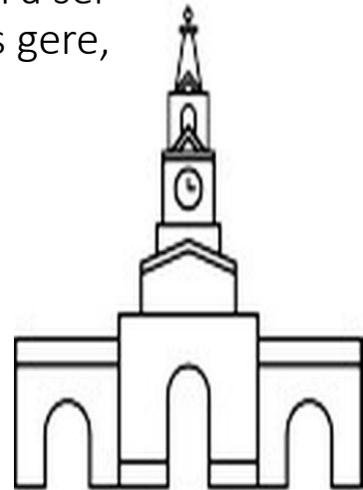
- » Estrutura com tripla correspondência entre
 - uma inscrição para efeitos tributários (um artigo de matriz)
 - um registo de direitos e encargos com natureza e efeitos jurídicos (um número de descrição predial) e
 - um prédio demarcado geo-espacialmente no terreno.

» A interoperabilidade dos dados concretiza-se através de protocolo que define as categorias dos titulares e dos dados, bem como o acesso, a comunicação e o respectivo tratamento no respeito da legislação sobre protecção de dados. Ou seja, os dados estão interligados, mas continuam a ser tratados autonomamente, como, aliás, o propósito da sua recolha e de cada entidade que os gere, assim o determina.

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos

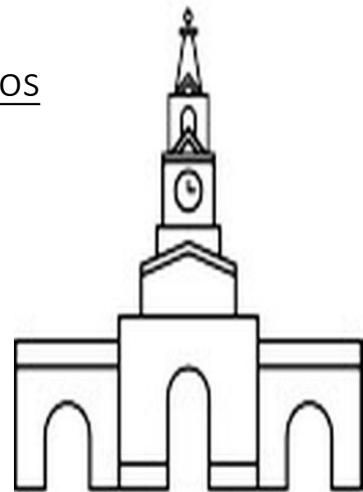


IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTRAL – CARTEGENA 2018



A APRECIÇÃO DA LEGALIDADE NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO REGISTO

- » Concordância entre a realidade material, fiscal e registal
- » A exactidão na composição do imóvel contribui para:
 - a segurança do conteúdo do direito de propriedade
 - evitar a violação de normas urbanísticas e
 - evitar a duplicação de descrições
- » As transacções impessoais do sec. XXI demandam mais rigor na identificação dos imóveis
- » As *guidelines* da FAO recomendam aos Estados a implementação de meios de interligar a informação sobre imóveis, de modo que a indexação permita identificar direitos sobrepostos ou em conflito



A APRECIÇÃO DA LEGALIDADE NA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO REGISTO

O dever de verificação “da identidade do prédio” cumpre-se:

- » em relação à própria existência e autonomia do imóvel – porque os direitos reais existem sobre coisas determinadas
- » na confirmação da (in)existência duplicação de descrições - pois, traduzindo-se o direito de propriedade num poder exclusivo que incide sobre a totalidade do objecto, os elementos que o integram têm um destino jurídico unitário o qual, por sua natureza, exclui a convivência de direitos conflitantes
- » na efectiva intervenção do proprietário com legitimidade para abrir ou alterar a configuração

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTRAL – CARTEGENA 2018



O PAPEL DO REGISTO PREDIAL NA DEMARCAÇÃO DE IMÓVEIS

» As guidelines da FAO abordam a resolução de conflitos sobre propriedade, recomendando a adopção de efectivos meios imparciais, a custos aceitáveis, incluindo meios alternativos de resolução de conflitos de propriedade, em especial os relativos à demarcação, de modo a soluçona-los, preferencialmente, numa fase preliminar, desde que garantido o direito a recurso judicial.

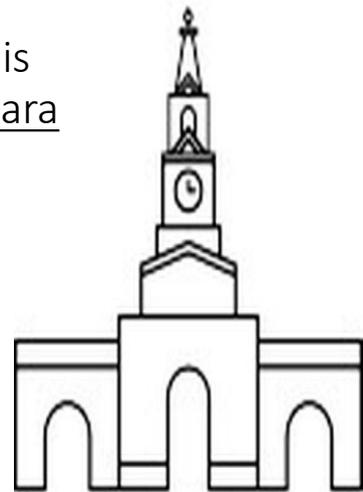
» Transferência de competências em processos registais dos tribunais para os Conservadores de Registo, numa óptica de simplificação processual e proximidade da decisão, garantindo-se a possibilidade de recurso

» A formação jurídica dos Conservadores, aliada a dispersão geográfica dos serviços registais permitem seguir esta estratégia que expande a actuação dos registos da definição prévia para a definição subsequente do direito sobre os imóveis

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



O PAPEL DO REGISTO PREDIAL NA DEMARCAÇÃO DE IMÓVEIS

» Em matéria de rectificação de irregularidades registais, os processos passaram a ser instruídos e decididos pelo Conservador, mesmo quando estejam em causa direitos de terceiros e não exista acordo, ressalvadas as situações mais gravosas de nulidade dos registos

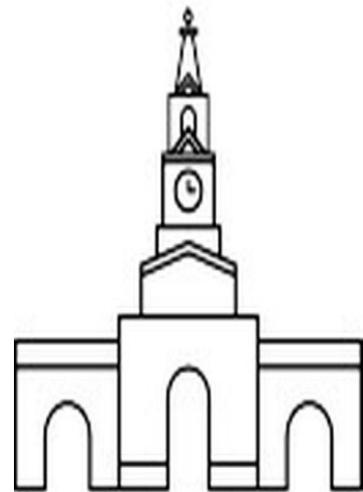
» O Conservador, com intervenção de todos os interessados, tendo um verdadeiro poder/dever de corrigir as inexactidões registais, nas quais podem enquadrar-se as relativas à duplicação de descrições, profere uma verdadeira decisão jurisdicional.

» Os serviços de registo, em especial os da localização dos imóveis, são as instituições mais vocacionadas para a resolução preliminar da demarcação.

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos

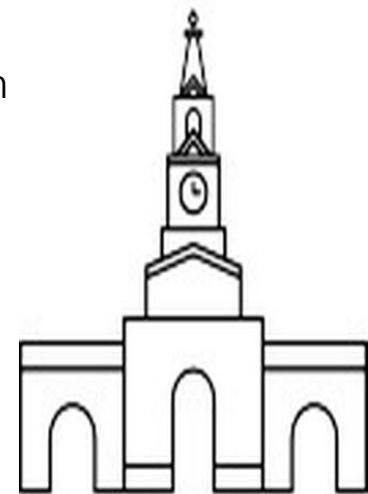


IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018



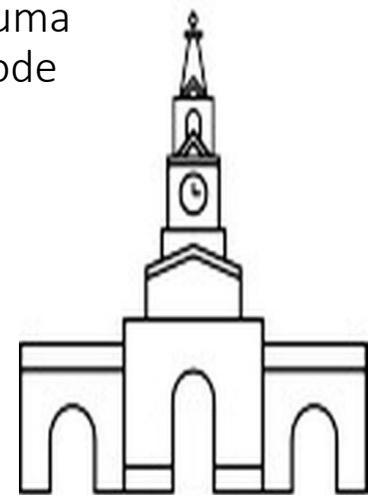
O PAPEL DO REGISTO PREDIAL NA DEMARCAÇÃO DE IMÓVEIS

- » Em casos de sobreposição de polígonos a representação gráfica dos prédios em causa é apresentada por centróides até a resolução do conflito
- » Há lugar a ajuste automático se o maior intervalo entre as linhas poligonais sobrepostas for inferior a um metro, dividindo-se a parcela em partes iguais
- » Se a sobreposição ultrapassar os limites do ajuste automático, está previsto um procedimento de composição administrativa de interesses, com direito de oposição, a tramitar nos serviços de registo
- » Constituição de comissão administrativa de composição de interesses que possibilita, em audiência oral de todos os envolvidos, a formação de um acordo quanto à sobreposição homologado pelo Conservador, que preside à comissão.



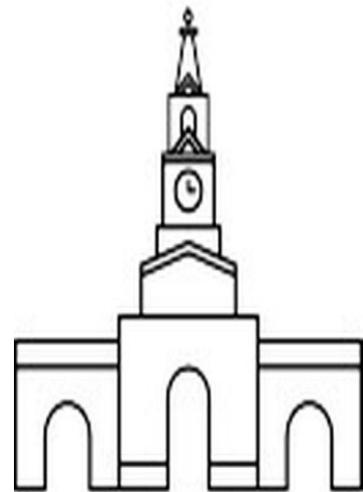
CONCLUSÕES

1. O conhecimento efectivo da realidade material dos imóveis, públicos ou privados, com informação fidedigna é, sem dúvida, uma mais valia, sobretudo no âmbito das transacções impessoais.
2. A informação exhaustiva e organizada do território nacional é, há quase 100 anos, uma preocupação em Portugal. Porém, à parte do cadastro geométrico da propriedade, a insuficiência de resultados conduziu à organização de outras tantas bases de dados de identificação predial, cujos âmbitos de actuação não colidem, por se aplicarem em diferentes partes do território nacional ou por se destinarem a finalidades distintas.
3. A utilidade da interconexão da informação, sendo indiscutível, é complexa e passa por uma multiplicidade de ligações parciais ou cruzadas que acredito a nova plataforma do BUPi pode desenvolver no respeito pelo propósito da criação e gestão de dados por parte de cada entidade que os partilha.



CONCLUSÕES

4. A nova Informação Cadastral Simplificada, baseada na georreferenciação, terá sucesso na medida em que a respectiva validação consiga, de forma responsável e com a tutela do Estado, evitar a sobreposição de polígonos e impedir o conflito de direitos de propriedade.
5. Ao registo e seus profissionais cabe, em nome do Estado, a responsabilidade exclusiva de verificar a legalidade dos actos – incluindo a identidade do prédio - assegurando que os direitos e encargos, uma vez depurados, sejam oponíveis a terceiros e protegidos pelos efeitos registais. As novas competências transferidas do foro judicial expandem a actuação dos registos da definição prévia para a definição subsequente do Direito sobre os imóveis, conformando de forma célere e segura o conteúdo e extensão do direito de propriedade.



O imobiliário e a correspondente organização constituem matérias muito sensíveis, já que, afinal, *“os seres humanos estão condenados a viver no mesmo planeta”* (Fernando Mendez)

Muito obrigada pela vossa atenção

Associação Sindical
dos Conservadores dos Registos



IPRA CINDER – XXI CONGRESSO MUNDIAL DE DIREITO REGISTAL – CARTEGENA 2018

