

A informação sobre os imóveis

Os registos públicos dos imóveis são indispensáveis ao desenvolvimento social. Como o Conselho Económico e Social das Nações Unidas sumariou num dos documentos em que abordou o assunto [o intitulado *Social and Economic Benefits of Good Land Administration (HBP/1998/8)*, consultável em www.un.org.docs/ecosoc], um sistema efectivo de registo predial contribui, pelo menos, para:

- A garantia do direito de propriedade (entendido em sentido amplo);
- A tributação da riqueza imobiliária;
- A garantia do crédito;
- A eficácia prática das decisões judiciais relativas a imóveis;
- A redução dos litígios relativos a imóveis;
- O desenvolvimento dos mercados imobiliários;
- A protecção dos imóveis públicos;
- A facilitação das reformas fundiárias;
- A promoção do desenvolvimento imobiliário;
- A promoção do planeamento urbanístico e das infra-estruturas:
- A da gestão ambiental;
- A produção de dados estatísticos.

Nada é necessário acrescentar para demonstrar os benefícios resultantes dos registos públicos de imóveis.

Também não julgo necessário acrescentar muitas palavras para afirmar que os benefícios em causa só são atingíveis por meio da existência, em cada Estado, de um sistema único de registo ou pela coordenação dos eventuais vários subsistemas.

Em Portugal, continuam a existir vários registos públicos de imóveis descoordenados e aquele que se destina a garantir os direitos sobre os prédios (o chamado registo predial) só cobre - e mal - uma fracção da realidade. Nada mudou de essencial desde que o preâmbulo do Dec.-Lei 172/95, de 18 de Julho (diploma que aprovou o Regulamento do Cadastro Predial), retratou assim a situação: "A informação relativa aos cerca de 17 milhões de prédios, rústicos e urbanos, existentes no País encontra-se dispersa por diversos registos, organizados em função de objectivos distintos por serviços públicos diferentes, desde o Instituto Português de Cartografia e Cadastro, à Direcção-Geral das Contribuições e Impostos e às conservatórias de registo predial, entre outros. Acresce que a

individualização e caracterização dos prédios é própria de cada registo, pelo que, frequentemente, não há correspondência entre o conteúdo das respectivas descrições”.

O programa do anterior Governo continha a seguinte medida: “criar a **informação predial única**, reconciliando e condensando sistematicamente a realidade factual da propriedade imobiliária com o registo predial, as inscrições matriciais e as informações cadastrais”. Em execução dessa medida, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2006, de 23 de Março de 2006 (publicada no D.R. de 4 de Maio de 2006), aprovou “as grandes linhas orientadoras para a execução, manutenção e exploração de informação cadastral através da criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC) e definição dos seus objectivos gerais”, e enunciou a necessidade de “assegurar a identificação unívoca dos prédios, mediante a utilização de um número único de identificação do prédio, comum a toda a Administração Pública” (n.º 1, alínea a)). Infelizmente, porém, pouco se sabe acerca dos trabalhos de execução dessas grandes linhas e, nomeadamente, acerca da criação desse número único de identificação dos prédios. Pior: a medida em causa não consta do programa do actual Governo – o que pode levar a pensar que a mesma “foi deixada cair”.

No entanto, construir um sistema nacional único de registo dos prédios, pondo fim à separação entre os vários sistemas públicos existentes e abrangendo nele todos os prédios, deveria permanecer como uma prioridade política – ao que se soma que é mais do que tempo de pôr fim às várias incertezas levantadas pelo Código do Registo Predial, tarefa que deveria ser levada a cabo em conjunto com a construção de tal sistema.

Será que alguém sabe dizer o que nos espera nesta matéria?

Maio de 2010
Rui Pinto Duarte