



RELATÓRIO

Participação Portuguesa na Conferência Internacional que teve lugar em Dublin, República da Irlanda, de 26 a 28 de Setembro de 2007, sob o título “**Registering the World**”.

A Conferência foi organizada pela “**Property Registration Authority of Ireland**”, no âmbito das celebrações dos 300 anos do “Registo de Documentos” que foi criado por Lei do Parlamento Irlandês de 1707, tendo sido, então, a primeira autoridade na Irlanda a registar as transacções sobre imóveis.

“The Property Registration Authority” foi criada no seguimento da aplicação da Lei de Registo de Documentos e de Direitos (title) em Novembro de 2006, congregando numa única entidade o registo de documentos, criado em 1707, e o registo predial criado em 1892, com vista à criação de um sistema unificado de registo de direitos que sirva de suporte às políticas governamentais relativas à administração territorial, incluindo o registo electrónico, a contratação electrónica e a emergente infra-estrutura de dados cartográficos espaciais da Irlanda.¹

Esta entidade é agora responsável pelo registo predial na Irlanda, incumbindo-lhe promover o registo de direitos sobre imóveis. A segurança do direito registado é a pedra de toque dos serviços por si prestados, protegendo os efeitos sociais e económicos decorrentes da propriedade imobiliária em benefício dos cidadãos.²

¹ Relacionam-se estes temas com a dicotomia registo de direitos /registo de documentos, a evolução da contratação electrónica (trabalhos da Conferência de Amesterdão) e o programa EULIS, de que a Rep. Irlanda já faz parte.

² Ver informações em www.landregistry.ie

Participaram cerca de 40 países / regiões autónomas (Austrália, Áustria, Azerbeijão, Barbados, Bermuda, Canadá, China, Costa Rica, Croácia, República Checa, Inglaterra e País de Gales, Estónia, Finlândia, Alemanha, Hong Kong, Islândia, Índia, Indonésia, Ilha de Man, Jamaica, Letónia, Lituânia, Lesoto, Irlanda do Norte, Holanda, Nigéria, Noruega, Polónia, Portugal, Roménia, Escócia, Singapura, Espanha, Suécia, Tajiquistão, Reino Unido, Ucrânia, Estados Unidos da América e Nova Zelândia) e cerca de 12 organizações. De entre estas é de salientar as que colaboraram na organização da Conferência:

A) - WPLA (Working Party on Land Administration), que faz parte da Comissão Económica para a Europa da ONU (UNECE).³ Foi criada em 1999 e tem como objectivo promover a administração territorial mediante segurança do direito de propriedade (tenure), desenvolvimento do mercado imobiliário nos países em transição e modernização de sistemas de registo predial nas economias avançadas.

As próximas conferências, também patrocinadas por WPLA terão lugar na Noruega em Abril de 2008 e na Croácia em Outubro de 2008.

B) – EULIS (European Land Information Service)⁴, um consórcio das instituições de registo predial europeias que cobre actualmente mais de 1.500.000 km² de território europeu e de que já fazem parte a Suécia, Holanda, Inglaterra e País de Gales, Noruega, Lituânia e República da Irlanda.

C) ELRA (European Land Registry Association)⁵, cuja Assembleia Constitutiva teve lugar em Lisboa em Outubro de 2004 e de que a República da Irlanda também foi país fundador. A finalidade da ELRA é o desenvolvimento do papel do registo predial no mercado imobiliário e de capitais. Da ELRA já fazem parte cerca de duas dezenas de países europeus.

A conferência foi formalmente aberta pelo **Ministro da Justiça**, Mr. Brian Lenihan, que numa breve e descontraída intervenção, para além de felicitar a organização e auspiciar o maior sucesso ao evento, ofereceu à plateia, recordando o curso de Direito no "Trinity College" de Dublin, uma lição sobre a obra de Robert Torrens, nascido na Irlanda, e que em meados do sec. XIX implementou na Austrália o conhecido sistema Torrens. Um sistema de registo de propriedade que prima pelo rigor e segurança do direito registado, ainda hoje vigente, e que influenciou vários sistemas registrais, não só na Commonwealth, mas também noutras regiões do mundo, sendo uma referência incontornável no estudo comparado de sistemas de registo predial.

Seguiram-se intervenções de:

³ www.unece.org

⁴ www.eulis.org

⁵ www.europeanlandregistryassociation.com

- Peter Creuzer e Christina von Schweinichen, que apresentaram um trabalho sobre a experiência do **Banco Mundial** na Administração territorial na Região da Ásia e Europa Central (World Bank Experience in Land Administration in the ECA Region).

O Banco Mundial já financiou ou participou mais de 30 projectos na área da administração territorial nos últimos 20 anos.

O Banco Mundial envolveu-se nestes projectos, ajudando muitos países da região a construir sistemas de administração territorial mais eficazes e eficientes com o objectivo de desenvolver o mercado imobiliário, por considerar que na região da Ásia e da Europa Central a insegurança e a incerteza nos direitos de propriedade continua a ser uma barreira ao investimento e ao desenvolvimento económico.

- **John Manthorpe**, Consultor Internacional (anteriormente Chief Land Registrar of England and Wales), um “*dinossauro*”⁶ em temas de registo predial, que apresentou o trabalho de abertura dos temas da Conferência, “Land Registration – A Health Check”, fazendo um “check-up” à saúde do registo da propriedade imobiliária em várias partes do mundo.

Como referiu na introdução, para que um sistema de registo predial seja bem sucedido deverá:

- Funcionar sob regulamentação legal
- Reflectir e respeitar as concepções de posse/propriedade do país;
- Ser imparcial e livre de quaisquer conflitos de interesses;
- Aberto, acessível e não muito dispendioso para o utente;
- Vigorar numa sociedade onde sejam respeitados os direitos humanos;
- Ser financiado de acordo com a função vital do registo predial na infra-estrutura social e económica do país.

O seu trabalho, cuja leitura e estudo sugerimos vivamente, analisa os principais sistemas registrais numa perspectiva actual e histórica, com predominância para aqueles que, embora com variações diversas de país para país, assentam nos conhecidos sistemas de *registo de documentos* e de *registo de direitos*.

Referiu-se a sistemas vigentes nos impérios Britânico, Austro-húngaro e Prussiano, Áustria, EUA⁷, Europa de Leste, China e países em desenvolvimento.

⁶ Ele mesmo anunciou, já na década de 1970, a contratação electrónica como caminho para o futuro, sentindo-se agora no dever **de chamar a atenção para os perigos do uso indevido dos meios electrónicos no comércio jurídico** (ver o trabalho apresentado pelo Canadá).

⁷ No seu trabalho transcreve um excerto da intervenção de **J Robert Hunter** (“Consumer Federation of America”) perante a “US House Committee on Financial Services”, no qual se insurge **contra o sistema americano de seguros de títulos**, por ser excessivamente **oneroso para os consumidores** (paga custos elevados a muitas entidades envolvidas na contratação) sem garantia do direito sobre o bem, mas tão só de indemnização

Referiu ainda dois exemplos de descalabro da lei e ordem pública e seus reflexos no registo da propriedade no último ano: Colômbia e Sudão.

Exortou os participantes a prestarem colaboração internacional no desenvolvimento de sistemas sustentáveis de registo da propriedade, para além das normais preocupações de cada um no desenvolvimento destes sistemas no seu próprio país. Nenhuma sociedade pode acreditar no contínuo progresso e segurança económica sem que as causas da pobreza, conflito e desagregação administrativa noutras zonas do globo estejam solucionadas.

Profetizou, em jeito de conclusão, que se todos disponibilizarmos os nossos conhecimentos e experiência onde são mais necessários, então o mote da Conferencia “Registering the World” poderá tornar-se uma realidade!

SESSÃO I

DISPONIBILIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO REGISTRAL DA PROPRIEDADE

- **Christian Selmer**, Director da “Norway Land Information, Ltd.” apresentou o sistema norueguês, um país de 4,5 milhões de habitantes, 2,7 milhões de propriedades e 430 autoridades locais de registo de propriedade.

A NE – Norsk Eiendomsinformasjon AS⁸ – é uma entidade detida a 100% pelo Ministério da Justiça que centraliza a informação sobre propriedade das diversas autoridades locais no sentido de permitir o fácil acesso à informação por parte dos cidadãos e das empresas, por meio de recurso a tecnologia informática avançada.

A NE estabelece a ligação entre os diversos profissionais, por um lado, e as entidades públicas que elaboram e conservam os registos, bem como o cadastro e os tribunais, por outro lado, de modo a disponibilizar a informação de uma forma mais expedita, organizada e económica.

A Noruega faz parte da “Eulis”, organização acima referida, e disponibiliza informação sobre a propriedade do país nesse portal de dimensão europeia.

Na Noruega também tem sido recentemente discutido o tema do pagamento pela informação pública prestada em matéria de registo de propriedade, atenta a directiva comunitária que vem proibir qualquer contrapartida monetária pelo acesso à informação constante de bases de dados públicas.

pelo preço de aquisição, e sugere que o **Congresso substitua este sistema, obsoleto e ineficiente, por um sistema Torrens**, similar aos sistemas vigentes em tantos países do mundo.

⁸ www.eiendomsinfo.no

- **Bruce Roberts**, director da “Registration Services Landgate” da Austrália apresentou o portal de acesso à informação registral.

O portal fornece informação sobre:

- legislação, escrituras e registo de direitos.
- registos geodésicos e cadastrais e demais informação geográfica.
- preços e valores da propriedade.
- taxas sobre a propriedade.
- imagens fotográficas.
- desenvolvimento do mercado imobiliário.
- decisões governamentais.
- consultoria internacional.

Apresentou a WALIS – West Austrália Land Information System – organização com 25 anos de existência, agora integrada na SLIP – Shared Land Information Platform – que utiliza tecnologia de ponta para disponibilizar informação predial.

O Estado Australiano garante a segurança informática de alguma da informação disponibilizada, mas ainda não existem quaisquer seguros contra fraudes nesta matéria.

- **Patrícia Montgomery**, Conservadora de Registo Predial na Irlanda do Norte, em representação da “Land Property Services Agency”⁹.

Durante muito tempo a informação sobre a propriedade encontrou-se dispersa por diferentes entidades, que usavam a mesma base de plantas e cartas geográficas, até que foi possível centralizá-la na LPS – “*um passo rumo ao futuro*”.

A missão da “LPS” passa por “disponibilizar a informação integrada relativa a plantas de localização, registo de direitos, avaliação e preços da propriedade, consideradas essenciais para o desenvolvimento da Irlanda do Norte”. A LPS tem sugerido alterações legislativas e modos de financiamento do sistema registral no sentido de manter informação fiável e critérios de isenção, só assim garantindo a segurança necessária do sistema.

Evidenciou as vantagens da contratação electrónica (até porque, enquanto advogada que já foi, esteve na perspectiva do cliente ou consumidor), mas não deixou de manifestar preocupações relativamente aos cidadãos que não têm ainda acesso às

⁹ www.lpsni.gov.uk

novas tecnologias, por um lado, e às fraudes que possam vir a existir num mercado tão vasto e aberto como o da world wide web (www), por outro lado.

SESSÃO II

DESENVOLVIMENTO DE ORGANIZAÇÕES E ESTRUTURAS SUSTENTADAS

- **Mats Snall**, director do projecto da “Lantmateriet”¹⁰ - o Levantamento Nacional da Propriedade na Suécia, que se prevê começar em funcionamento em Junho de 2008. Trata-se de uma nova estrutura que pretende centralizar a informação cadastral e sobre os direitos de propriedade num sistema mais eficiente no sentido de melhor servir o consumidor.
Os sete organismos de administração territorial até agora existentes continuarão a funcionar, integrados na nova estrutura que libertará os tribunais da intervenção que ainda têm em matéria de registo de propriedade, para se dedicarem à função judicial *tout court* de dirimir conflitos.
Focou a sua intervenção na perspectiva de bem servir o cliente, mas também nos recursos humanos da nova estrutura que se querem competentes, experientes e ambiciosos no passo em frente ... à laia de conclusão referiu que, no fundo, mesmo o tema do registo de propriedade *“it is all about people!”*
- **Kim Salkeld**, conservador de registo predial em Hong Kong apresentou uma perspectiva diferente – o registo da propriedade numa região administrativa específica muito urbanizada, com 7 milhões de habitantes e onde não é ainda conhecida a figura do condomínio - a propriedade horizontal.
A necessidade de compatibilizar o registo da propriedade com a diversidade cultural chinesa, não deixou de contribuir decisivamente para uma maior segurança dos residentes em relação aos seus direitos de propriedade num local onde a terra é manifestamente escassa.
- **John Meadows**, conservador de registo predial, encontra-se actualmente nas Bermudas ao serviço do governo do Reino Unido (International Unit at Her Majesty’s Land Registry¹¹) a fim de implementar o sistema de registo predial num território

¹⁰ www.lantmateriet.se

¹¹ www.ltro.gov.bm

composto por 211 ilhas, das quais 7 são as principais, interligadas por pontes e passagens.

Nas suas próprias palavras: “*another world*”

O projecto conseguiu beneficiar das novas tecnologias já utilizadas noutros países, mas passou por um grande empenho de base na selecção de recursos humanos, instalações, coordenação entre interesses públicos e privados e, *last but not least*, pelas mudanças de política e alterações legislativas necessárias, mesmo em termos de lei substantiva que, a título de exemplo, no caso das hipotecas reporta-se a 1786.

- **Victoria Stanley** e **Gavin Adlington** intervieram como representantes do Banco Mundial no que respeita à administração territorial nas economias emergentes da Europa de Leste e Ásia Central

Referiram-se aos mais de 30 projectos financiados pelo Banco Mundial para o desenvolvimento do registo de propriedade em países onde, até há bem pouco tempo, não era conhecida a figura da propriedade privada ou onde existiam severas restrições às transacções imobiliárias.

Em regra os projectos passam por 3 fases:

1. Reconhecimento legal do direito de propriedade privada aos indivíduos e das empresas, que passa pela privatização das terras e edifícios.
2. Protecção dos direitos de propriedade pela implementação de sistemas de cadastro e registo eficientes que sirvam de motor ao desenvolvimento de mercados imobiliários;
3. Administração eficiente destes direitos com definição dos respectivos custos e taxas.

O Banco Mundial tem investido essencialmente nas duas primeiras fases, por considerá-las essenciais ao desenvolvimento das economias emergentes, sempre no respeito pelas tradições de cada país.

A título de exemplo, no Kazaquistão, após a implementação do sistema registral o número de transacções imobiliárias duplicou durante 3 anos consecutivos; na Macedónia o número de hipotecas cresceu 40% entre 2005 e 2006; na República Checa, Estónia e Lituânia depois da organização informática completa dos registos, pretende-se que os notários tenham acesso directo à informação constante das bases de dados de modo a tornar mais eficientes e céleres as transacções imobiliárias.

O trabalho apresentado reconhece o papel essencial das novas tecnologias, ferramentas de importância crucial, mas, à semelhança do que foi referido pelo representante da

Suécia, também salienta o facto de ser extremamente importante formar os recursos humanos no respeito pela cultura de cada país ... *“it is all about people!”*

No trabalho publicado no sítio da “Dublin Conference 2007” da landregistry.ie vêm ainda elencados os países que o Banco Mundial tem apoiado nesta área com referência à fase de desenvolvimento de cada um.

SESSÃO III

EVOLUÇÃO INTERNACIONAL NOS REGISTOS INFORMÁTICOS E NA CONTRATAÇÃO ELECTRÓNICA

- **Simon Libbis**, director executivo do “National Electronic Conveyancing Office”¹² na Austrália apresentou o trabalho intitulado “Transmissão Electrónica Sem Fronteiras”. O sistema australiano chama-se NECS – National Electronic Conveyancing System.
- **Susan McInnes**, conservadora de registo predial em Edimburgo, apresentou o sistema escocês – ARTL – Automated Registration of Title to Land¹³ – que ainda não funciona com a contratação electrónica mas com uma base de dados totalmente digital. Cerca de 50% das transacções imobiliárias e 75% das hipotecas na Escócia já são efectuadas com base na informatização do sistema.
- **Heidi Ratsep**, representante da Estónia, apresentou o ERIK – Centre of Registers and Information Systems¹⁴.

A Estónia é um dos países com a tecnologia informática mais evoluída onde não existe qualquer comunicação em papel entre os notários e o registo. A introdução das novas tecnologias respeitou as competências dos notários na contratação e dos juízes no registo da propriedade.

Subsistem 3 sistemas totalmente interligados, um que detém o cadastro e a informação física das propriedades rústicas; outro a informação sobre o registo da propriedade urbana; e um terceiro que é responsável pela publicitação dos direitos e encargos sobre os bens imóveis.

Os cidadãos têm um cartão de identidade com assinatura digital que lhes permite aceder gratuitamente à informação que lhes respeita.

¹² www.necs.gov.au

¹³ www.ros.gov.uk

¹⁴ www.eer.ee

Durante o debate foi evidenciada a evolução da Estónia na introdução das novas tecnologias na contratação e registo imobiliários, que consideraram dos mais evoluídos da Europa.

- **Robbie Muir**, conservador na Nova Zelândia, apresentou o sistema NZLS – New Zealand Land Information System ¹⁵ introduzido em 2003 e que teve por base a alteração legislativa de 2002 sobre a transmissão electrónica da propriedade imobiliária. É um sistema que já se considera em velocidade cruzeiro, responsável pelo registo de cerca de 750.000 transacções por ano e pela emissão de mais de 3.000.000 de informações sobre propriedade. A principal preocupação do momento é a segurança da informação e a protecção contra a fraude.
- **Wim Louwman**, Director dos Serviços de Registo e Cadastro da Holanda –The Kadaster ¹⁶ - apresentou os mais recentes desenvolvimentos do sistema holandês com especial atenção para o aumento do número de transacções electrónicas. O sistema passa sempre pela intervenção notarial em que a transmissão do contrato ao registo é fundamentada na assinatura digital do notário. 18 meses após a implementação do sistema, cerca de 90% das transacções passaram a ser apresentadas a registo via electrónica.

Durante o debate, John Manthorpe interveio chamando a atenção para as possibilidades de fraude dos documentos electrónicos, referindo que nos sistemas de registo de documentos (caso da Holanda) a responsabilidade é dos Notários, mas nos sistemas de registo de direitos pode haver problemas para o Conservador porque é responsável pela qualificação dos documentos trazidos a registo.

- **John O’Sullivan**, Conservador de Registo Predial da PRA – Property Registration Authority, organizadora da conferência, apresentou o resumo da evolução do programa para a transmissão electrónica da propriedade na Irlanda, com preocupação pela necessidade de uniformização de conceitos e linguagem entre os diversos países.

¹⁵ www.linz.govt.nz

¹⁶ www.kadaster.nl

SESSÃO IV

A IMPORTÂNCIA FUNDAMENTAL DE UM REGISTO DE PROPRIEDADE SEGURO E ACESSÍVEL

- **Mark Sneddon**, membro associado da sociedade de advogados em Melbourne, Austrália, “Clayton Utz” abordou o tema dos riscos novos com que se depara o NECS - National Electronic Conveyancing System – sob o título Avaliação e Gestão de Risco na Contratação Electrónica.

O trabalho foi apresentado na óptica do consumidor, que tanto pode ser um particular ou uma empresa como uma entidade pública ou governamental, todos envolvidos na contratação electrónica.

Os riscos identificados prendem-se essencialmente com questões relacionados com a identificação do subscritor do documento, com o tipo de tecnologia utilizada, com a probabilidade de falha, com as fraudes, com as suas consequências e identificação de responsáveis e responsabilidades.

Na sua opinião, ainda não é possível no âmbito do NECS responder se o nível de risco aumentou ou diminuiu, mas o alerta deixado é o de que, nesta matéria toda a segurança pode não ser suficiente.

- **Kate Murray**, Directora dos Serviços de Inspeção e Registos em Ontário, Canadá, relatou a experiência canadiana em fraudes a nível de contratação electrónica e as medidas que têm sido implementadas para o seu combate.

O lema tem sido ... *making it easier* ... mas ...

O maior número de fraudes no que respeita ao direito de propriedade imobiliária prende-se com registo de hipotecas em que os principais prejudicados são as instituições de crédito; e com a aquisição de casa própria utilizando identificação falsa. Em Dezembro de 2006 foi aprovada nova legislação - Bill 152 – The Ministry of Government Services Consumer Protection and Service Modernization Act, que contém normas:

- para protecção contra as fraudes no registo predial por registo de documentos falsos;
- para protecção contra os documentos falsos; e
- para protecção contra a utilização de identidade falsa.

Criaram-se normas para rectificação dos registos e dos títulos nulos; normas específicas para suspender e revogar licenças de acesso ao sistema registral em caso de uso indevido das credenciais; e criou-se um fundo para indemnização em casos de fraude – o LTAF – Land Titles Assurance Fund.

Também a Ordem dos Advogados está a criar mecanismos de controlo de fraudes em que os Advogados sejam autores ou visados.

O futuro passa, porém, por fazer uma selecção muito restrita daqueles que podem aceder ao sistema registral e um controle rigoroso das procurações passadas para os actos de transmissão de propriedade imobiliária.

- **Joe Timothy**, Director dos Serviços Legais de Registo da Inglaterra e País de Gales, apresentou um trabalho sobre os desafios com que se depara o país de Sua Majestade em consequência da abertura ao público dos registos, que até 1990 eram de acesso restrito, na certeza de que um sistema de registo aberto contribui para o desenvolvimento do comércio imobiliário.

SESSÃO V

DESAFIOS E OPORTUNIDADES PARA OS REGISTOS NO FUTURO

- **Rik Wouters**, Director Regional no Kadaster na Holanda apresentou o trabalho subordinado ao tema “What next after the completion of LIS – Land Information System?”

A Holanda tem uma superfície de 41.000 Km² e 16.100.000 habitantes. Registam-se 478.000 escrituras por ano e 770.900 hipotecas. O sistema informático é muito completo e eficiente sendo também parte da EULIS.

O futuro passará por desenvolver os registos para novas áreas:

- registo de restrições ou ónus de direito público e privado;
- registo de cabos de alta tensão e condutas de petróleo;
- emissão de certificados de consumos energéticos;

áreas onde se verifica maior procura e nas quais as novas tecnologias podem ter um papel chave.

- **Max Locke**, Conservador do Registo Predial em Queensland, Austrália.
Em Queensland, um território com uma área de cerca de 7 vezes o Reino Unido, todas as parcelas de terreno estão registadas. O desafio dos registos para o sec. XXI passa pelo alargamento da informação disponível no registo que ultrapassará seguramente a identificação física e geográfica dos prédios e respectivas titularidades.
O registo poderá ser responsável pela gestão de mais informação, disponível ainda noutras entidades, desde que directa ou indirectamente possa relacionar-se com um determinado imóvel.

Em Queensland pretende-se dar início ao registo da água, enquanto bem escasso e susceptível de ser transaccionado ou hipotecado – water allocation system.

Referiu ainda que a estrutura da instituição registral no sec. XXI lhe parece a mais indicada para o registo dos direitos emergentes do mercado do carbono.

- Karen Banks, Catherine Benning e Sheri Hupp, dos Serviços de Informação em Saskatchewan, no Canadá, apresentaram um trabalho conjunto e muito detalhado sobre o “Desenvolvimento do Registo Predial no Futuro”, baseado na experiência que já desenvolveram naquela localidade canadiana no OLS – On-Line Submission ¹⁷.

Foi manifestada pela generalidade dos participantes a preocupação pelo **combate à fraude** na identificação dos contraentes e requerentes de actos de registo, que cresceu em todo o mundo com o uso das novas tecnologias.

A acessibilidade da informação via electrónica, abordada em vários dos trabalhos apresentados, também motivou muitas preocupações havendo quem no debate tivesse questionado se caminharíamos no sentido de tornar a base de dados registral numa espécie de **wikipedia?**

O trabalho que **encerrou a conferência** foi apresentado por **Diarmuid Clancy**, “Deputy Registrar”, um jurista experiente e conceituado na Irlanda, que liderou vários projectos no âmbito das instituições registrais da Irlanda desde 1994.

Um trabalho exaustivo sobre a **avaliação do registo predial** e sobre a necessidade, métodos e critérios de avaliação do funcionamento de serviços públicos a nível mundial, referindo-se a vários estudos nesta área.

Chamou a atenção para o facto de ao sector privado equivaler competitividade enquanto que ao sector público deve equivaler estabilidade.

Fez ainda uma análise das tabelas do **Banco Mundial** sobre níveis de desenvolvimento.

Para além dos três critérios chave do Banco Mundial para avaliação de sistemas de registo de propriedade - número de procedimentos, tempo de execução e custos - o Banco Mundial tem vindo a incluir ainda dois outros indicadores: qualidade da governação e controlo da corrupção.

¹⁷ www.isc.ca

O reforço do primado da Lei é o ponto fulcral de todas as sociedades civilizadas, sem o qual teríamos a anarquia. Daí que boa governação e anti-corrupção são pré-requisitos para o estabelecimento de um registo predial eficaz.

Contudo os critérios do Banco Mundial carecem de referências que respeitem as especificidades do registo de propriedade.

Por exemplo, no *ranking* do Banco Mundial, a Colômbia encontra-se 10 pontos acima da Irlanda e 90 pontos acima da França. No entanto na Colômbia o registo de propriedade rural não funciona, os registradores foram assassinados, os registos de propriedade desapareceram ou foram queimados.

Outro exemplo é o Sudão, situado no lugar 32. Mais alto do que a Irlanda, Dinamarca, França, Hong Kong, Alemanha e outros países com sistemas eficazes de registo predial. Todavia a missão das Nações Unidas para o Sudão manifestou fortes preocupações pelos mais de 12.000 refugiados do Darfur e o valor do sistema registral é questionável. Estes factos falam por si quando olhamos para as tabelas.

Os requisitos para qualquer sistema de registo de propriedade predial são:

- A segurança que fornecem;
- Confiança na integridade do sistema; e
- Transparência e imparcialidade dos processos.

Sem tais requisitos não há benefícios em ter um sistema de registo de propriedade. Estes requisitos contudo, não são incorporados pela avaliação do Banco Mundial.

Acrescenta ainda uma análise demonstrativa dos riscos de inaplicabilidade dos critérios base de avaliação do Banco Mundial (número de procedimentos, tempo e custos) aos sistemas registrais.

Palavras de Einstein: *“Everything should be made as simple as possible, but not simpler”*. Existe o risco de que ênfase desproporcionada na redução do número de procedimentos poderá levar à erosão da integridade e segurança do registo?

Convém conhecer bem as diferenças entre os sistemas de “Common Law” e “Civil Law”, pois compará-los é como comparar maçãs a laranjas!

Relativamente ao tempo de espera pelo registo, convém avaliar diversos factores do processo de compra, como por exemplo, se o registo é obrigatório, se as prioridades dependem da data de apresentação do registo ou da execução do registo. Essencialmente se o comprador pode confiar plenamente na informação contida no registo, no notário ou advogado (civil law / common law) e no processo registral, então não o preocupa um atraso no registo. Relevantes para aquisição de propriedade são a disponibilização e confiança da informação contida no registo predial e o tempo necessário para obter um **título inatacável**.

Sugere no final que o Banco Mundial inclua 12 novos tópicos nos seus critérios de avaliação dos sistemas de registo de propriedade.

Concluiu o seu trabalho sob as palavras de Oscar Wilde: “*A cynic is a man who knows the price of everything and the value of nothing*”. Delineou um conjunto de **recomendações**, assentes na necessidade de se desenvolverem ferramentas e metodologias para comparar a eficiência, confiança e custos do registo de propriedade predial em diversos países, apesar dos problemas de interpretação entre os diferentes sistemas vigentes. Um dos caminhos do sucesso é começar pequeno (abordagem evolutiva); pode começar-se por grupos de trabalho entre países vizinhos com sistemas registrais semelhantes, como por exemplo o grupo criado entre Inglaterra e Gales, Escócia, Irlanda do Norte e República da Irlanda. Também é aconselhável criar uma visão global da administração territorial, da qual o registo predial é chave, integrando outras entidades envolvidas nas transacções imobiliárias.

Contribuíram ainda com trabalhos para publicação os representantes de Nova Scotia, Canada (“Apresentação electrónica de documentos para registo”), da China (“Sistemas de avaliação e registo predial na China”), de Londres (“Propriedade predial – uma questão de título?”), da Lituânia (“Informação predial integrada na Lituânia”) e de Portugal com uma apresentação sobre o projecto “casa pronta”.

Todos os trabalhos estão acessíveis em www.landregistry.ie

Encerramos este relatório com uma menção especial ao discurso da **Presidente da República da Irlanda, Mary Mcleese**, Convidada de Honra ao Jantar da Conferência. O discurso agradável e simultaneamente conhecedor dos assuntos em debate na Conferência com que presenteou os participantes, evidenciou o seu apreço e respeito pela função registral, ao ponto de contar a sua experiência pessoal nessa área. A qualidade dos serviços de registo Irlandeses garante-lhe que os seus direitos de propriedade estão seguros, o que certamente não aconteceria sem a existência desses serviços e a sua prestação competente, isenta e imparcial.

Luísa Clode

Maria José Silva

Para a Associação Sindical dos Conservadores dos Registos