

A IDENTIDADE DO PRÉDIO NA DETERMINABILIDADE DOS DIREITOS REAIS
THE IDENTITY OF THE BUILDING RIGHTS IN REAL DETERMINACY

Virgílio Machado*

Resumo: Com este trabalho procurou-se abordar a delicada tarefa da identidade do prédio, objecto dos direitos reais de propriedade. Esta tarefa é tanto mais complexa por, historicamente, serem três as instituições encarregadas da identificação do prédio, cada uma para a prossecução dos seus objectivos e finalidades, com escassa partilha ou interoperabilidade de informação: o Instituto Português de Cartografia e Cadastro, a Direcção Geral das Contribuições e impostos e as conservatórias do registo predial. Tenta-se ainda demonstrar que o que se revela fundamental é que os prédios não sejam confundíveis uns com os outros não sendo, para isso, necessário, que a sua área se encontre matemática e milimetricamente medida, como a própria lei reconhece ao prever certas margens de tolerância.

Põe-se, também, em evidência que a propriedade não é uma qualidade primária dos activos, mas a expressão jurídica de um consenso economicamente importante sobre eles, sendo a lei o instrumento que define e realiza o capital.

Palavras-chave: prédio, SINERGIC, planimetria, fiscal, cadastro

Abstract: *With this work we tried to tackle the delicate task on identity of the property, the real subject property rights. This task is particularly complex because, historically, are three institutions responsible for the identification of the property, each in pursuit of its aims and objectives, with little interoperability or sharing of information: the Portuguese Institute of Cartography and the Directorate General Contributions and taxes and the Land Registry.*

It also tries to demonstrate that what is fundamental is that the property are not easily confused with each other, so therefore it is not necessary, that their area is found math and millimeter measure. It is also clear that the property is not a primary quality of assets, but the legal expression of a consensus on them economically important, and the law is the one that defines the instrument and makes the capital run.

Keywords: *registrations, notarial acts, land registry, constitutive effect*

Quer do ponto de vista individual quer do ponto de vista do Estado, parecem inegáveis e evidentes as vantagens que se podem retirar do rigoroso conhecimento físico e jurídico dos prédios

Do ponto de vista individual, saber o que se tem, em que lugar e como se encontram protegidos os direitos, constitui um dos pressupostos da propriedade privada e da coesão nacional, valores cuja importância justificaram assento na Constituição da República Portuguesa. Do ponto de vista do Estado, o acesso a este conjunto de informações facilita o planeamento e a gestão sobre a ocupação e uso do território, a regulação da repartição das mais valias fundiárias, bem como o controlo e desenvolvimento dos recursos naturais e das obras públicas, entre outras vantagens.

Apesar de nos parecer inquestionável o que se acaba de referir, a verdade é que, hoje em dia e em relação à maior parte dos prédios que integram o território português, ainda não se consegue saber, com o tal rigor necessário, quais os seus limites, a sua área e, por vezes, quem são os seus proprietários.

Apesar dos esforços feitos nos últimos anos, o certo é que a concordância entre a realidade física, registral e matricial tem continuado sem se alcançar na medida que seria desejável, resultando o relativo insucesso de várias causas que passamos, resumidamente, a referir.

A primeira questão prende-se com o facto de, historicamente, serem três as instituições encarregadas da identificação do prédio, cada uma para a prossecução dos seus objectivos

* Conservador dos Registos e docente de Universidade Portucalense Infante D. Henrique.

e finalidades, com escassa partilha ou interoperabilidade de informação: o Instituto Português de Cartografia e Cadastro, a Direcção Geral das Contribuições e impostos e as conservatórias do registo predial.

Sob o ponto de vista fiscal, a questão mais importante é a de determinar o valor dos prédios existentes no território nacional bem como a pessoa obrigada ao pagamento dos respectivos impostos. A inscrição na matriz não faz presumir a existência do direito, não derivando para o titular qualquer garantia jurídica a não ser a de impugnar a respectiva liquidação do imposto. Por isso se facilita ou facilitou tanto a alteração dos limites do prédio bem como da sua composição e respectiva área. Por outro lado, as pessoas encarregadas da actualização das matrizes não têm, regra geral, qualquer preparação jurídica e a existência de erros não implica a assumpção de responsabilidade pelos serviços, a não ser o dever de rectificação e, eventualmente, a devolução das quantias cobradas indevidamente.

No que respeita **ao cadastro** e apesar do Regulamento Cadastral Predial ter sido aprovado há mais de quinze anos, pelo Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de Julho, as tentativas de harmonização da identificação dos prédios entre as várias instituições, não passou disso mesmo, sendo o insucesso expressamente reconhecido pelo Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de Maio que, curiosamente, entrou em vigor no primeiro dia útil após a sua publicação, sendo apontada como principal causa daquele insucesso a complexidade de execução e conservação do cadastro.

Ao registo predial compete facilitar as contratações sobre imóveis, garantindo a segurança do comércio jurídico imobiliário, através da publicidade da situação jurídica dos prédios, assumindo, por isso, enorme relevância a sempre complexa questão da verificação da identidade do prédio.

O registo predial actua sobre um dos elementos centrais do sistema económico que é o da definição, atribuição e protecção dos direitos de propriedade. Apesar do sistema registral português ter uma natureza sobretudo declarativa, o registo consolida o direito e dele resultam importantes efeitos, designadamente os previstos no artigo 7.º do CRPredial, constituindo o registo definitivo presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define. Apesar de ilidíveis, trata-se de presunções legais que há que respeitar e são o resultado do exercício do conteúdo funcional do conservador que perante o pedido de registo não se limita a registar só porque foi feito o pedido. Ao contrário, está obrigado a qualificá-lo em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos nele contidos, a legitimidade dos interessados e a identidade do prédio.

Apesar do sistema registral português, ter, como se referiu, uma natureza declarativa, pode assumir, por vezes, um efeito atributivo do direito, nos casos em que o registo está em desconformidade com a situação real ou contém irregularidades por ser encontrar desactualizado. Referimo-nos, neste caso, à dupla alienação, em que o titular aparente, que na ordem jurídica substantiva nada adquiriu, se pode tornar titular verdadeiro apenas em consequência de se ter antecipado no registo. Se *A* vende um prédio a *B* que não regista e depois vende a *C* que regista, é pacificamente aceite que *C* deve ser considerado titular, apesar de ser um pseudo-adquirente, uma vez que nada adquiriu de *A*, pois o direito de que este era titular já se tinha transmitido para a esfera jurídica de *B*, por mero efeito do contrato, ainda que não registado. A aquisição decorreu, neste caso, não por qualquer título, mas pelo modo ou por intermédio do registo, que gerou um efeito constitutivo do direito.

Assim, em face destas indispensáveis funções do registo, para que uma economia de mercado funcione, o prédio constitui um elemento básico sem o qual nem sequer existirá um sistema de registo.

Encontrando-se o sistema registral português centrado no prédio, sendo por isso considerado um sistema de base ou fólio real, a verificação da identidade do mesmo assume especial relevância, desde logo porque constitui o objecto mediato do registo, não sendo possível a

inscrição de qualquer facto sem que previamente se proceda à abertura da respectiva descrição predial, destinada esta à identificação física, económica e fiscal dos prédios.

Desde sempre houve grande preocupação na identificação do prédio. Pedro Pitta, em comentário ao artigo 214.º do Código do Registo Predial de 1929¹, refere-se à descrição predial como sendo a história do prédio desde o seu nascimento, ficando-se conhecedor, através da descrição dum prédio, não só da qualidade, situação e limites dele, mas até das condições em que ele nasceu e donde veio. E mais à frente afirma “os conservadores devem, pois, ter o maior cuidado na identificação dos prédios ...para evitarem duplicações ...”².

Artur Lopes Cardoso³, define a descrição como o assento, pelo qual se extracta a natureza física do prédio, constante dos títulos e das declarações complementares, sendo através da descrição que se caracteriza um prédio, e que se distingue dos demais. Um bom sistema de registo, ainda segundo o mesmo autor, deve assentar essencial e invariavelmente na identificação dos prédios sobre que recai a inscrição, por isso que, dos três elementos que integram a relação jurídica imobiliária, o prédio é o mais permanente, pois os proprietários/sujeitos mudam e os direitos alteram-se ou extinguem-se.

Catarino Nunes⁴ define a descrição predial como sendo a narrativa, segundo critérios legais, do objecto mediato da relação jurídica registada, tendo por fim a sua identificação física, económica e fiscal. Refere ainda este autor que a cada prédio deve corresponder uma descrição e uma só, visto o prédio ser também um só, esclarecendo que quando um prédio é duplicadamente descrito, ficam em causa não só a situação presente, em dado momento histórico, mas também os antecedentes, toda a história jurídica do prédio que, no entanto, é sempre a mesma realidade. Neste caso, o registo, longe de facilitar e promover o desenvolvimento da riqueza imobiliária, como facto económico, torna-se um agente de perturbação, de incerteza e falha, por conseguinte, não cumpre a sua finalidade.

A rigorosa análise do prédio parece ser assim o ponto de partida para se alcançar o valor da certeza na identificação física dos prédios como suporte de todo o sistema de registo.

Por isso, tal como dantes, tem o conservador, aquando da qualificação, o especial dever de verificar a identidade do prédio, devendo o mesmo ser descrito sem imprecisões ou ambiguidades e com todos os elementos necessários que o permitam distinguir dos demais. Não nos parece, todavia, que, na maior parte das situações, o prédio tenha de ser perfeita e matematicamente ou milimetricamente identificado, como parece defender Lopes Cardoso⁵. Constituindo a área dos prédios apenas um dos elementos de identificação dos mesmos, é, porventura, aquela que suscita maiores dificuldades e onde o legislador mais actuou, nos últimos tempos.

A maior parte dos prédios apresenta um desenho irregular e morfologias muito diversas, que contribuem para adensar as dificuldades da respectiva medição. Com o fundamento na conciliação dos elementos identificativos dos prédios entre a realidade física e jurídica, a reforma levada a cabo pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho aprovou medidas de simplificação quanto à harmonização das descrições prediais com a matriz e os títulos, com a intenção clara de facilitar o ingresso dos factos no registo, com isso se evitando, na justificação dos motivos “que muitos actos de registo sejam inviabilizados ou excessivamente prolongados”. A questão que hoje se coloca é a de saber se, apresentados os documentos exigidos pela aliena a) ou por uma das sub-alíneas da alínea b) do n.º 2 do artigo 28.º-C, estará o conservador obrigado, em qualquer caso, a proceder à alteração da descrição, independentemente de, no seu juízo, lhe parecer que a pretensão põe em causa a identidade do prédio.

¹ Código do Registo Predial Anotado – Procural – Revista Forense – pag. 291

² Obra citada pag. 291;

³ Registo Predial. Sistema, Organização, Técnica e Efeitos – Coimbra editora – 1943 – pag. 231

⁴ Código do Registo Predial anotado – Biblioteca Jurídica Atlântida – pag. 376

⁵ Revista do Notariado e Registo Predial, ano 20.º, pag. 178;

Alguna doutrina vem sustentando⁶ que nestes casos, a lei terá querido reduzir o âmbito de apreciação do pedido a uma questão de verificação da titulação, ou seja desde que apresentados os documentos legalmente previstos, a rectificação deve efectuar-se, sem mais. O conservador ficaria, assim, impossibilitado de verificar a identidade do prédio e de fazer qualquer juízo de valor, de qualificar o pedido, mesmo que a divergência de áreas seja tão grosseira que, no seu entender, possa por em causa aquela identidade.

Confessamos alguma dificuldade em aderir a esta doutrina, porquanto a adopção da mesma pode conduzir a resultados insustentáveis.

Desde logo, afasta do seu caminho a possibilidade de ser exercido o necessário controlo por parte de quem está especialmente obrigado a fazê-lo. Na verdade o princípio da legalidade impõe ao conservador, entre outros deveres, o de verificar a identidade do prédio, pelo que se o legislador tivesse querido que esse controlo não se fizesse tê-lo-ia dito.

Por outro lado, este entendimento vem admitir que se possa alterar a área de um prédio, ainda que a mesma tenha sido fixada com base em título bastante, sem a sanção da deficiência do mesmo, colidindo, eventualmente, com a vontade negocial ou permitindo, até, que a aquisição de direitos possa ser feita pelo modo (pelo registo) e não apenas pelo título, ofendendo, conseqüentemente, o princípio segundo o qual a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada se dá por efeito do contrato.

Perece-nos, também, que esta posição pode pôr em causa a segurança do comércio jurídico. De facto, constituindo o prédio o princípio e o fim do sistema de registo imobiliário português, nenhuma dúvida deve existir quanto à identificação do mesmo.

Bem se entende que o legislador seja menos exigente no que respeita à localização geográfica do prédio e sua composição física, pois estes dados deveriam ser fornecidos por serviços topográficos cadastrais, mas que não existem na maioria dos concelhos portugueses. Por isso, socorre-se o registo das matrizes prediais, tendo em vista o pressuposto da existência física dos prédios. Apesar da maior parte das vezes as matrizes se encontrarem desactualizadas, julgamos que não foi intenção do legislador permitir uma dispensa de harmonização sem limites mas apenas aquela dentro da qual a identidade do prédio não possa ser posta em causa. O deferimento ou indeferimento do pedido de harmonização terá como limite ou baliza, justamente, a identidade do prédio.

Pelo que acabamos de expor bem se reconhece a necessidade e vantagem da existência de um mecanismo que, de forma sistemática, coerente e credível, proceda à reconciliação e condensação sistemática da realidade factual da propriedade imobiliária com o registo predial, as inscrições matriciais e as informações cadastrais.

E esta necessidade foi reconhecida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2006 que aprovou as linhas orientadoras para a execução, manutenção e exploração de informação cadastral, criando o Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral – SINERGIC.

São objectivos do SINERGIC, entre outros, assegurar a identificação unívoca dos prédios, mediante a utilização de um número único de identificação do prédio – o NIP – comum a toda a Administração Pública, promovendo a criação de uma informação predial única e que a descrição predial seja acompanhada de um suporte gráfico. A informação a introduzir no sistema deve limitar-se apenas à configuração geométrica dos prédios, permitindo-se, no entanto, a título meramente informativo, a introdução de outros elementos desde que tenham alguma utilidade, nomeadamente a indicação do proprietário inscrito (n.º 3 da Resolução).

O regime experimental do SINERGIC foi aprovado um ano mais tarde pelo Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de Maio, definindo-se o cadastro predial (art.º 13.º) como um registo administrativo destinado à caracterização e identificação dos prédios existentes no território nacional e elegendo-se o prédio como seu objecto, tal como acontece no registo predial.

⁶ Cfr. Proc.º n.º 179/2008 SJC-CT *in* <http://intranet.irm.mj.pt>

Porém, ao contrário do que acontece no registo predial, em que a identidade do prédio resulta das menções constantes das descrições, a caracterização deste, no registo cadastral é feita pela sua localização geográfica, configuração geométrica, NIP e titulares cadastrais.

É a própria lei que fixa estes conceitos definindo a **Localização geográfica** como a localização do prédio resultante do posicionamento das suas extremas nos sistemas de referência e de coordenadas rectangulares oficiais, definidas pelo Instituto Geográfico Português e **Configuração geométrica** como a representação cartográfica das extremas de um prédio, unidas através de uma linha poligonal fechada, obtida por processos directos de medição ou de observação da superfície terrestre.

Cada prédio cadastrado será identificado através do **NIP** – Número de identificação predial, que é ao fim e ao cabo um código composto por 15 dígitos, em que cada conjunto tem um significado específico. Sendo este número obrigatório em todos os documentos administrativos, pensamos que deverá passar a constar da descrição predial, apesar da lei ainda o não prever.

Os titulares cadastrais constituem o último elemento caracterizador do prédio cadastrado e são a pessoa ou pessoas, singulares ou colectivas, públicas ou privadas, proprietárias do prédio, no todo ou em parte ou em regime de propriedade horizontal, os detentores de posse correspondente ao exercício do direito de propriedade, bem como no caso de baldios, os compartes.

Perante esta definição, não se podem confundir os proprietários que constam do registo administrativo cadastral com os titulares inscritos que constam da inscrição registral predial. Normalmente haverá coincidência mas, se tal não acontecer, prevalece a situação jurídica resultante do registo predial, nos termos do artigo 7.º do respectivo código.

E outra coisa não podia ser porquanto a execução do cadastro é efectuada com a intervenção de várias entidades e pelos próprios proprietários pelo que as informações dele constante estão carentes de garantia jurídica, podendo a titularidade do prédio, no âmbito da operação do cadastro, ser declarada pelos particulares mediante o preenchimento de um simples impresso segundo modelo a aprovar pelo Instituto Geográfico Português, sem exigência de apresentação de qualquer documento. Mesmo assim, estas declarações são, em princípio, consideradas correctas, podendo a equipa de apoio técnico requerer aos titulares os esclarecimentos e a documentação complementar pertinente. A lei não esclarece em que consiste esta documentação. Só se exige que seja pertinente, mas pertinente para quê? Será que a lei se refere ao título aquisitivo ou outros documentos comprovativos da titularidade? Ainda que o seja que utilidade têm uma vez que não cabe nas funções da equipa técnica de apoio verificar a legalidade dos mesmos, sendo indiferente que os títulos sejam nulos ou anuláveis?

Um dos deveres dos titulares cadastrais, como se acabou de referir, consiste na declaração da titularidade do prédio, através de preenchimento de um simples impresso, não sendo necessário provar o registo por acesso aos seus dados ou por meio de certidão. Considerando que os titulares cadastrais vão ter um papel muito activo no âmbito da operação do cadastro pode acontecer que confundam os efeitos que resultam do cadastro com aqueles que resultam do registo predial levando-os a presumir que se já são proprietários no registo do cadastro e pagam os respectivos impostos, então já não será necessário proceder ao registo predial ou, o que ainda será mais grave, podem pensar que cadastro e registo predial tem as mesmas finalidades e os mesmos efeitos.

Esta ideia ou receio sai reforçada com a finalidade deste regime que é o de unificar, num único sistema de informação, os conteúdos cadastrais existentes e a produzir. Ora, se um dos elementos que devem constar do cadastro são os titulares cadastrais e sendo esta informação prestada pelo registo cadastral, parece-me quase inevitável a confusão.

Foi isto, aliás, que aconteceu no nosso país ao longo destes anos, pensando os cidadãos que o pagamento da “décima” era o bastante para que os prédios ficassem registados

É evidente que, actualmente, com a introdução do registo predial directamente obrigatório, esta questão encontra-se mais diluída, mas seriam de grande utilidade todas as acções de sensibilização e esclarecimento que a equipa de apoio técnico fizesse junto dos particulares,

no âmbito de uma das suas competências que é, justamente, prestar informações àqueles, como dispõe a alínea h) do art.º 19.º do mencionado Decreto-Lei n.º 224/2007.

A dita resolução n.º 45/2006 tem como um dos objectivos assegurar que a descrição predial do registo seja acompanhada de um suporte gráfico. Este objectivo, se bem ajuizamos, não teve correspondência no Decreto-Lei n.º 224/2007, mas prevê este diploma (art.º 2.º, alínea d) assegurar que a descrição predial seja acompanhada de um suporte informático. Será que suporte gráfico e suporte informático correspondem ao mesmo objectivo? Sendo o mesmo objectivo ou tendo até objectivos distintos o que se questiona é saber qual o valor desse suporte gráfico ou informático. Será que passa a constituir mais uma menção da descrição? Ou acompanha a descrição, no sentido de ficar arquivado com referência àquela? E aquando da qualificação de um pedido de registo há que ter em consideração este suporte? O que se tem em vista é evitar o registo de prédios inexistentes? Havendo divergência quanto à identificação do prédio entre a descrição e o tal suporte, o que prevalece?

Para alcançar a identificação unívoca dos prédios, a lei atribui competências a várias entidades, entre elas ao Instituto dos Registos e Notariado, I.P. Ao IRN compete assegurar o acesso à informação constante do registo predial, indicando se o prédio se encontra descrito ou por descrever, apoiar a equipa de apoio técnico e desencadear a rectificação dos elementos e dados cadastrais, caso se justifique. Considerando as atribuições do IRN, as finalidades do registo predial, bem como a informação contida nas respectivas bases de dados, parece-nos imprescindível para o sucesso do projecto que, pelo menos, lhe tenham sido atribuídas as competências que lhe foram cometidas.

Actualmente, parece não bastar que a descrição contenha apenas a identificação física do prédio de uma forma literal sendo urgente e necessário a utilização de uma planimetria adequada que sirva de base à descrição dos prédios que constituem o objecto dos direitos inscritos. Neste sentido se pronunciou a declaração de Antigua subscrita por dezasseis países afirmando expressamente “O nível de segurança jurídica do registo de direitos aumentará na medida em que se apoie numa base gráfica fiável que, ao favorecer a correcta descrição dos prédios, reforce a utilidade de informação que o registo publicita”.

Apesar de todo o trabalho que já está a realizar-se em fase experimental, pode acontecer que a tão desejada concordância entre a descrição e realidade física não se alcance ou não se consiga totalmente. Nem por isso o registo predial deixa de ser eficiente e eficaz à mingua de um cadastro que funcione e a prova disto mesmo consiste no facto do Instituto dos Registos e Notariado ter ganho o prémio especial do júri, na 8.ª edição do Prémio Boas Práticas no Sector Público, embora não se duvide que a descrição apoiada numa base gráfica constituiria uma mais valia para a publicidade registral, desde que seja exacta e corresponde à realidade.

Referimos, ao princípio, que parte do insucesso que contribuiu para a inexistência da concordância entre a realidade física, a registral e a matricial, deriva do facto de, tradicionalmente, serem três as instituições que tem a seu cargo a identificação dos prédios: o cadastro, o fisco e o registo e cada um destes organismos utiliza aquela identificação para a prossecução dos seus fins. No esquema que agora se apresenta, continua a verificar-se a intervenção das entidades referidas e ainda das câmaras municipais, sendo, no entanto, da competência do Instituto Geográfico Português assegurar a manutenção, gestão e actualização do SINERGIC, parecendo-nos legítimo esperar que haja sucesso neste projecto.

A concordância entre a descrição registral e a realidade física é quase absoluta nos países de tradição germânica. Esta concordância resulta não só da perfeição técnica da cartografia existente, mas também porque nestes países a alteração e actualização dos elementos cadastrais está a cargo apenas de uma entidade, o conservador que, quando em resultado da qualificação assim o entenda, envia para os topógrafos as modificações pretendidas ao cadastro para que estes façam os levantamentos necessários. Esta tarefa está muito facilitada

por um sistema de registo de inscrição constitutiva bem como pela extensão de fé pública à identificação física do prédio, o que faz supor que o proprietário inscrito seja titular sobre toda a superfície compreendida dentro dos limites ou coordenadas que constem do registo.

Também a Inglaterra e País de Gales instituíram em 2001 a inscrição obrigatória e constitutiva do registo, sendo as bases gráficas vendidas ao registo pela Agência de Medição, que não depende dos conservadores. Porém, as alterações dos elementos cadastrais, se já constarem do registo, são efectuadas directamente pelo conservador. Parece ser esta a tendência internacional.

Finalmente, para que uma economia de mercado funcione eficazmente, não basta que os limites dos prédios se encontrem rigorosamente definidos e que não haja quaisquer dúvidas quanto à sua configuração geométrica. O economista peruano Hernando de Soto⁷, que a pedido do Banco Mundial percorreu o mundo para perceber porque razão os países em vias de desenvolvimento não conseguiam aceder ao primeiro mundo, concluiu que os maiores problemas radicavam na deficiente organização da propriedade imobiliária. Outro dos erros consistia no facto destes países em vias de desenvolvimento terem reduzido as questões fundiárias a uma questão de elaboração de mapas.

Ainda segundo o mesmo autor, outro grande equívoco é que nestes países os imóveis não podem ser legalmente registados, enquanto não tenham sido medidos e mapeados com tecnologia de ponta. Todavia, esta é na melhor das hipóteses, uma meia verdade. Europeus e Americanos conseguiram registar todos os seus activos imobiliários décadas antes da invenção dos computadores e dos sistemas de informação geográfica. Também o Japão possui documentação disponível nos registos públicos e algumas terras foram registadas após a segunda guerra mundial com base em mapas efectuados três ou quatro séculos antes da invenção da aerografia e sistemas de posicionamento global (GPS).

Refere ainda Hernando de Soto: “Devemos entender um ponto crucial: a propriedade não é algo físico, fotografável ou mapeável. A propriedade não é uma qualidade primária dos activos, mas a expressão jurídica de um consenso economicamente importante sobre eles. A lei é o instrumento que define e realiza o capital. No Ocidente, a lei não se preocupa tanto em representar a realidade física da propriedade de prédio, mas sim estabelecer um processo ou regras que permitam à sociedade extrair o potencial desses activos. A propriedade não consiste nos próprios activos mas no consenso entre as pessoas sobre como eles devem ser possuídos, utilizados e negociados. Todos os levantamentos e mapeamentos do mundo não podem fazer isso. Nenhum esforço computacional, por si só é capaz de dar aos activos uma forma que lhes permita entrar em mercados de capital e converte-los em capital. São as leis que definem o potencial económico dos activos enquanto valor diferenciado e distinto de seu aspecto material e que permitem aos sujeitos realizar esse potencial”.

Concluindo, reiteramos que parecem inegáveis as vantagens que se podem retirar do rigoroso conhecimento físico dos prédios. Porém, não temos dúvidas que a protecção dos mercados poderá vir a ficar salvaguardada mesmo que a realidade física e material não coincida exactamente com a realidade jurídica, isto é, mesmo que exista divergência entre a descrição do prédio e o que na realidade existe. Imprescindível é que situação jurídica objecto da publicidade registral seja credível e confiável. Na verdade, a falta de reconciliação entre a descrição predial e a realidade física do prédio poderá ser ultrapassada pela simples observação empírica ou provada através de planta elaborada por técnico habilitado ou com a intervenção dos confrontantes. Ao contrário, os factos submetidos a registo só podem ser inscritos se estiverem em conformidade com o Ordenamento e, por isso, para gozarem de valor jurídico, carecem de ser qualificados por quem esteja especialmente preparado para o fazer.

⁷ Citado por Enrique Rajoy Brey in <http://cinder.artissoftware.com>

