

## REGISTRO E CADASTRO – Uma experiência Luso-Brasileira

**ESCRITO JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA**

Este é um resumo de um trabalho desenvolvido com o objetivo de estudar os sistemas registrais e cadastrais no Brasil e em Portugal, bem como diagnosticar os problemas próprios do Registro e do Cadastro Predial, culminando por incentivar as reflexões e críticas pertinentes à coordenação entre eles, fundamentando-se na literatura, normas legais e resoluções emanadas pelo gestor das terras do Brasil e de Portugal.

No que diz respeito ao Brasil, temos um dos sistemas registrais de Direitos reais mais seguro e confiável do mundo, cuja eficácia é constitutiva por força do artigo 1.225 do Código Civil que o torna obrigatório, quando a propriedade de um bem imóvel é transferida por ato intervivos. Ao reverso, em Portugal, por força do artigo 408 do Código Civil, salvo exceções previstas em lei, a constituição ou transferência de direito real sobre coisa determinada dá-se por meio de contrato, cujos efeitos em relação a terceiro, prescindem de registro na preceptiva Conservatória.

No que tange aos Cadastros territoriais, ciente da falta de conexão entre os diversos cadastros, gerados por distintos órgãos, a Receita Federal do Brasil propôs no mês de setembro de 2013 a criação do SINTER - Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais -, que tem como meta criar um banco de dados espaciais multifinalitário no país, equivalente ao livro 2 do Registro Geral de Imóveis, produzido pelos Serviços de Registros Públicos, assim como promover os fluxos de dados cadastrais de imóveis urbanos e rurais, produzidos pela União (CNIR) e Municípios (CTMS) - Cadastros Territoriais Multifinalitários.

Em Portugal, a questão do cadastro da propriedade é assunto complexo. Há algumas décadas tentou-se começar a fazê-lo de Norte a Sul do país, os métodos usados eram dispendiosos e morosos e aponta-se que por falta de verbas não está a ser fácil avançar para os minifúndios. Sabe-se que o cadastro é o instrumento público apropriado para identificar e demarcar todos os prédios rústicos e urbanos existentes no território nacional. É importante para dispor-se, em regime de livre acesso, da identificação no terreno dos limites de todos os prédios, evitando inúmeras repetições de levantamentos, acelerando e tornando mais econômicos todos os processos territoriais e de administração imobiliária, dando mais equidade à tributação, facilitando fiscalizações, os licenciamentos, as expropriações, entre outros.

# ESPAÇO CONVIDADO

São inúmeros os benefícios e a potencialidade do Cadastro Predial, no ordenamento do território, nas florestas e agricultura, na gestão e estrutura fundiária, na prevenção de incêndios, no que toca à justiça, notariado e registro predial, levará à redução e celeridade dos contenciosos da propriedade imobiliária, irá promover os registros prediais e a sua atualização e aumentará a fluidez e precisão de informação no negócio imobiliário. Relativamente à fiscalização, trará exatidão para as avaliações fiscais, aumentará a equidade e o volume de receita fiscal, facilitará os processos fiscais, por exemplo. Embora esteja o país a enfrentar alguns problemas com o cadastro, o mesmo não se aplica ao Registro Predial visto que tem um sistema simplificado e sofisticado. Por derradeiro, obter uma melhor coordenação do que se falou alhures, dúvida não resta senão através de política de Estado, certo de que “a integração entre o registro e o cadastro proporcionará mais segurança jurídica sobre os atos inscritos no registro da propriedade imóvel “(I Congresso Ibero americano em Cusco-Peru

## **José de Arimatéia Barbosa**

Registrador de imóveis em Campo Novo do Parecis-MT-  
Vice Presidente do Instituto de Registradores Imobiliários  
do Brasil (IRIB)

