

QUESTÃO 2: Cadastro e Registro

Cadastro e Registro Fundiário são instituições que prestam um importante serviço à sociedade no âmbito de suas respectivas funções e propósitos, determinados por cada legislação nacional.

É recomendável estabelecer procedimentos de comunicação e coordenação entre as duas instituições, a fim de definir com maior precisão o objeto dos direitos de propriedade, bem como sua interação com as limitações do domínio público, evitando também a apropriação de bens de domínio público.

Para incorporar ou usar bases gráficas nos registros da propriedade imobiliária, deve-se seguir um procedimento legalmente estabelecido, no qual a autoridade encarregada do registro determine a correspondência entre a descrição registral e a resultante da base gráfica.

A fim de alcançar um nível adequado de precisão e qualidade na definição das parcelas e dos bens objeto de registro, é aconselhável, sempre que possível, utilizar as tecnologias que a comunidade científica considere mais idôneas. Da mesma forma, e a fim de obter uma melhor definição de edifícios e volumes de construção em situações de divisão horizontal e complexos imobiliários, recomenda-se o uso de tecnologia 3D, que permitirá uma melhor definição dos diferentes elementos da edificação e os direitos sobre eles estabelecidos, especialmente em situações com diferentes camadas no subsolo e sempre que os custos permitirem

Qualquer procedimento de demarcação ou retificação das parcelas ou imóveis objeto de registro deve ser feito por meio de um procedimento legalmente estabelecido, com a intervenção do proprietário e outros possíveis titulares de direitos sobre o imóvel, bem como os proprietários das áreas confinantes, determinando-se a autoridade competente com base na legislação nacional.

Ocorrendo a impugnação por qualquer parte interessada e a fim de se evitar ir aos tribunais de justiça, a autoridade responsável pelo procedimento deve promover o acordo das partes mediante a utilização de processos de conciliação ou mediação.

É aconselhável a coordenação entre o Registro e o Cadastro para evitar situações de sobreposição ou dúplice registo.

Por razões de segurança jurídica e de respeito aos direitos dos proprietários, reconhecidos na Carta de Direitos Fundamentais das Nações Unidas, a coordenação entre cadastro e registro não deve ocorrer por meio da substituição direta ou de forma aleatória das propriedades inscritas pelo resultado das bases gráficas cadastrais.

A fim de facilitar a coordenação entre as duas instituições, para cada imóvel ou parcela, recomenda-se ter um identificador único que seja usado permanentemente para sua identificação.

Por razões de custo e eficácia, a coordenação entre as duas instituições deve ser apoiada por procedimentos telemáticos, após a definição do fluxo de informações em formato padrão e definição prévia de modelos semânticos compartilhados que facilitem a interoperabilidade.