

# IMPLICAÇÕES DE CATÁSTROFES NATURAIS NO REGISTO PREDIAL ELECTRÓNICO

AFONSO PATRÃO

*Assistente da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*

MADALENA TEIXEIRA

*Conservadora do Registo Predial e Vogal do Conselho Técnico do IRN, I.P.*

## I. O SUPORTE ELECTRÓNICO DO REGISTO

As vantagens da migração de um Registo assente em papel para um suporte electrónico e desmaterializado têm vindo a ser enaltecidas por referência às operações inerentes ao sistema tabular: disponibilização dos serviços registais aos cidadãos em qualquer momento e lugar, geração de certidões desmaterializadas e permanentemente actualizadas, agilidade de recepção de documentos, facilidade de avaliação da autoria e integridade de documentos e dos actos de registo, desnecessidade de realização de estudos estatísticos (em virtude da viabilidade de contabilização directa dos dados que se pretendam conhecer) e diminuição dos custos<sup>1</sup>.

Por outro lado, o registo electrónico<sup>2</sup> envolve igualmente utilidades no âmbito da conservação da informação tabular: o arquivo é substancialmente mais económico,

---

<sup>1</sup> Para uma análise rigorosa das vantagens do registo electrónico nestas vertentes, vide JAVIER DE ANGULO RODRÍGUEZ, “El registro electrónico”, *Ponencias presentadas en el XV Congreso del CINDER — Tema I: Registro y Desarrollo de Crédito Inmobiliaria*, disponível na internet via <http://cinder.artissoftware.com/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/de%20Angulo.pdf>, consultado em 20 de Setembro de 2010.

<sup>2</sup> Sendo a expressão polissémica, pretendemos referir-nos a um sistema registal onde os actos de registo têm suporte desmaterializado, constando de documentos electrónicos em sentido estrito.

Isto é, se, na ordem jurídica portuguesa, a definição legal de *documento electrónico* (constante da alínea *a*) do n.º 2 do art. 2.º do regime jurídico dos documentos electrónicos e da assinatura digital, constante do Decreto-Lei n.º 290-D/99, de 2 de Agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 88/2009, de 9 de Abril) é o “*documento elaborado mediante processamento electrónico de dados*”, a conjugação deste comando legal com a noção de “documento” constante do art. 362.º do Código Civil implica a conclusão de que o *documento electrónico* é qualquer objecto elaborado mediante *processamento electrónico de dados com o fim de reproduzir ou representar uma pessoa, coisa ou facto*. Ou seja, documento electrónico será qualquer documento criado por computador.

Nessa medida, no quadro das classificações que a Doutrina vem estabelecendo, pretendemos identificar um sistema tabular onde os actos de registo se materializam em *documentos electrónicos em sentido estrito* — aqueles que são armazenados em memória digital e que só são descodificáveis através de meios informáticos. Sobre as várias distinções doutrinárias, cfr. AFONSO PATRÃO, “Assinaturas

a integridade dos documentos é assegurada pela assinatura electrónica qualificada — que tem associada um mecanismo de *hash* que cauciona a inalterabilidade do documento — e o acesso aos dados é controlado de forma simples, garantindo-se a sua restrição aos sujeitos com autorização legal<sup>3</sup>.

Há, porém, outra vertente que importa tratar no âmbito do suporte electrónico. Na verdade, deve indagar-se se a informatização do Registo responde mais eficazmente à ocorrência de catástrofes naturais, seja no que concerne à manutenção da informação, seja na prevenção dos cataclismos, seja ainda na necessária reorganização fundiária após a calamidade<sup>4</sup>.

A relação do suporte electrónico do Registo com as três questões previamente enunciadas será, pois, o objecto do nosso trabalho.

## II. A PERDA DA INFORMAÇÃO REGISTAL E O SUPORTE ELECTRÓNICO

No que toca a este problema, são conhecidos, entre nós, alguns casos onde a informação registal armazenada em suporte de papel desapareceu em virtude de um cataclismo. Os efeitos são terríveis para o comércio jurídico: pense-se na debilidade em que fica colocado um credor hipotecário ou na dificuldade que o titular de um direito sobre o prédio enfrentará quando o quiser transmitir, se não puder provar que o direito a alienar se encontra inscrito a seu favor.

Esta última razão forçou, entre nós, a adopção de medidas legislativas destinadas a suprir o problema da falta dos dados tabulares; assim, os incêndios nas Conservatórias de São João da Madeira e de Ponte de Lima conduziram à previsão de mecanismos que, na prática, dispensaram a legitimação registal sempre que a informação tabular do prédio houvesse sido destruída por calamidade<sup>5</sup>. Paralelamente,

---

Electrónicas, Documentos Electrónicos e Garantias Reais — Da viabilidade de constituição de garantias imobiliárias por meios electrónicos à luz da lei portuguesa”, *Actas do IV Seminário Luso-Brasileiro de Direito Registral*, CENoR - Centro de Estudos Notariais e Registrais (no prelo), nota n.º 10.

<sup>3</sup> Continuamos a seguir JAVIER DE ANGULO RODRÍGUEZ, “El registro electrónico...”, pp. 9 e 10.

<sup>4</sup> Embora o nosso texto se dirija às implicações de catástrofes naturais no registo predial, é incontroverso que o mesmo discurso é aplicável a outras vicissitudes capazes de afectar a integridade da informação tabular, sejam acidentes ocorridos nos serviços de registo (inundações, curto-circuitos, incêndios, etc.) sejam perturbações de ordem social (terrorismo, tumultos, revoluções, etc.).

<sup>5</sup> Referimo-nos ao artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 312/90, de 2 de Outubro. De facto, a existência de uma calamidade natural foi considerada fundamento para dispensa do cumprimento do princípio da legitimação — enquadrando-se na excepção de *urgência* —, autorizando a titulação da transmissão ou constituição de direitos reais mesmo sem a vigência de registo a favor do *dante causa*.

Sobre o princípio da legitimação, cfr. J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, *Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)*, 2ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1994, pp. 72ss. *Vide* ainda JOÃO BASTOS,

no quadro do princípio do trato sucessivo, foram criados mecanismos de simplificação, admitindo-se o estabelecimento de novo trato ou o reatamento do trato sucessivo mediante processo iniciado pela comunicação verbal do interessado<sup>6</sup>.

Simplesmente, mesmo perante as atenuações aos princípios da legitimação e do trato sucessivo (que minoram os prejuízos a quem pretender transmitir um direito cuja inscrição foi destruída, mas geram uma brecha na confiança registal), há que reconhecer que a posição jurídica do titular de um direito real sobre o prédio fica severamente debilitada sempre que um qualquer desastre venha a eliminar os dados tabulares e aquele não logre provar a vigência da inscrição a seu favor: por um lado, poderá ver afastada a inoponibilidade de um direito incompatível ou conflituante não registado que um terceiro venha a invocar; por outro, nos casos onde o registo assume função constitutiva, a sua destruição acarreta a perda do próprio direito<sup>7</sup>.

Nessa medida, importa saber se o armazenamento da informação registal em suporte digital pode minorar o impacto das catástrofes naturais.

---

“A Reforma do Registo Predial no âmbito dos princípios da legitimação e do trato sucessivo”, disponível no Portal do Centro de Estudos Notariais e Registais (CENoR) na internet via [http://www.fd.uc.pt/cenor/images/textos/publicacoes/20100730\\_Reforma\\_do\\_Registo\\_Predial\\_legitimacao\\_trato\\_sucessivo.pdf](http://www.fd.uc.pt/cenor/images/textos/publicacoes/20100730_Reforma_do_Registo_Predial_legitimacao_trato_sucessivo.pdf) e acedido em 19 de Outubro de 2010.

<sup>6</sup> Cfr. artigo 3.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 312/90, de 2 de Outubro.

<sup>7</sup> Neste sentido, cfr. JAVIER DE ANGULO RODRÍGUEZ, “El registro electrónico...”, pp. 15: “La asignación de derechos se produce por los asientos registrales, de tal manera que puede equipararse, en cierto modo, la existencia del derecho con la existencia del asiento. Por tanto, si el asiento se pierde o se altera, se produce una paralela alteración del derecho publicado por el asiento. De todo ello puede concluirse que la seguridad de los asientos registrales es una cuestión de interés general y de orden público”. Esta consequência é inevitável, pelo menos no que toca à prioridade; de facto, se o titular registar novamente, com base no mesmo documento (não arquivado, ou que o interessado não logrou demonstrar que tenha alguma vez dado entrada no registo), perderá a prioridade do direito anterior: “a dúvida e a desconfiança infiltram-se; a certeza e a segurança desaparecem. É a desorientação”. Cfr. CATARINO NUNES, *Código do Registo Predial Anotado*, Biblioteca Jurídica Atlântida, Coimbra, 1968, pp. 265.

Como é evidente, este problema só será sentido quando a reconstituição do registo não permita assegurar que a informação tabular corresponde em termos exactos aos dados publicitados antes da calamidade. Isto é, se for possível operar a reconstituição do registo por *reprodução* (artigo 133.º, primeira parte, do Código do Registo Predial) ou mesmo por *reelaboração* (artigos 133.º e 135.º do Código do Registo Predial), o óbice não será sentido, já que a *reconstituição* não implicará a perda de qualquer inscrição. Todavia, se a reconstituição tiver de ser operada mediante processo de *reforma*, abre-se a hipótese de a catástrofe natural ter resultado na alteração tabular da situação jurídica do prédio.

De facto, a reconstituição do registo por *reprodução* consiste na cópia da informação registal existente num arquivo de duplicação; a modalidade de *reelaboração* ocorre quando, não sendo possível a *reprodução*, não tiverem sido destruídos os documentos que basearam o registo, sendo possível voltar a fazê-lo com a mesma segurança. Já a *reforma* é um processo que, perante a impossibilidade de restaurar a informação tabular, se dirige à recomposição dos dados registais, exigindo-se produção de prova, sem no entanto poder assegurar-se que o produto da reforma coincide com a informação destruída pelo cataclismo.

Sobre a reconstituição do registo e as suas modalidades, vide MOUTEIRA GUERREIRO, *Noções de Direito...*, pp. 279ss; J. DE SEABRA LOPES, *Direito dos Registos e do Notariado*, 5ª Edição, Almedina, Coimbra, 2009, pp. 555.

Intuitivamente, a resposta a esta questão seria inequivocamente negativa, já que não é evidente qualquer vantagem na conservação electrónica da informação registal; na verdade, tanto o papel é vulnerável a incêndios, terremotos ou inundações como os dispositivos que armazenam documentos electrónicos podem ser destruídos pelos mesmos acontecimentos.

A conclusão, porém, não é absolutamente líquida. Na verdade, uma das vantagens do suporte electrónico dos dados registais está na facilidade de multiplicação da informação em tempo real e por locais físicos diferentes. Isto é, se um sistema de Registo predial assente em suporte de papel implica, necessariamente, uma divisão de competência territorial das conservatórias (criando-se um mecanismo *descentralizado* de Registo, onde os vários serviços de Registo arquivam e conservam a informação relativa à sua circunscrição), a utilização de documentos electrónicos vai permitir o arquivo *centralizado* da informação tabular. Assim, os documentos onde constam as descrições, inscrições e averbamentos podem não ser armazenados de forma desconcentrada e desconectada mas, mediante a comunicação telemática que a electrónica possibilita, conservados num sistema central, correspondente a todo o Registo Predial de certo Estado. Na verdade, diferentemente do que sucede com o suporte clássico, a disponibilização de serviços de Registo em vários locais não pressupõe a existência de arquivos em vários locais, porquanto toda a informação pode ser reconduzida a um sistema electrónico central.

Ora, os sistemas centralizados estão aptos a produzir cópias da informação registal em tempo real para outros centros de armazenamento de dados, os quais podem ser fisicamente colocados a milhares de quilómetros de distância. Isto é, se a calamidade destrói da mesma exacta forma a informação registal conservada em papel ou os dados desmaterializados (já que, como se percebe, mesmo estes terão sempre um suporte físico — disco rígido, por exemplo), a estruturação do Registo em documentos electrónicos mantidos em arquivo centralizado admite a criação em tempo real de duplicações situadas em locais fisicamente distantes. Nessa medida, a extinção do arquivo original permitirá sempre, de forma imediata e automática, a reconstituição do registo por *reprodução*<sup>8</sup>, pelo que a informação tabular restaurada é totalmente idêntica àquela que constava do arquivo destruído.

---

<sup>8</sup> Cfr. o que dissemos na nota anterior sobre as modalidades de reconstituição do registo.

Assim, se é verdade que a mera substituição dos suportes não implica, por si só, qualquer vantagem no que tange à conservação da informação tabular no quadro da ocorrência de catástrofes, as potencialidades oferecidas pelo seu armazenamento electrónico — concretamente, a sua organização centralizada — podem constituir um instrumento capaz de assegurar a manutenção da informação registal no quadro de calamidades<sup>9</sup>. No fundo, o benefício do Registo electrónico não está numa maior resistência à catástrofe mas na viabilidade da sua reconstituição, a qual será imediata, actual e absolutamente segura.

A virtualidade que indicamos pode enfrentar duas objecções: em primeiro lugar, pode argumentar-se que a criação de cópias dos dados tabulares (e o seu armazenamento em vários locais fisicamente distantes) pode ser igualmente concretizada num sistema de documentos clássicos, assentes em papel, precavendo da mesma forma os riscos inerentes às catástrofes naturais. Isto é, pode sustentar-se que a criação de arquivos de duplicação, capazes de viabilizar a reconstituição do registo por *reprodução* não é monopólio do Registo electrónico, ocorrendo na mesma medida no quadro do suporte de papel.

Por outro lado, sempre se poderá alegar que a criação de vários centros de armazenamento dos dados registais não preclude a hipótese de destruição física do centro principal, já que os demais serão sempre *cópias* da informação original, não afastando nunca um processo de reconstituição.

Os argumentos não parecem proceder. Na verdade, atente-se que a produção em permanência de cópias de documentos electrónicos<sup>10</sup> (com a sua autenticidade e inalterabilidade assegurada pela função *hash* que integra a assinatura electrónica qualificada), as quais são armazenadas em locais fisicamente muito distantes, não é pragmaticamente possível com a utilização de suportes clássicos. De facto, não só o trânsito das cópias levará sempre tempo e importará o dispêndio de grandes recursos, como não se almejará jamais uma actualização em tempo real.

---

<sup>9</sup> Também neste sentido, cfr. JAVIER DE ANGULO RODRÍGUEZ, “El registro electrónico...”, pp. 11: “El archivo electrónico registral también permite realizar más fácilmente copias de seguridad o respaldo, y garantiza, dada la facilidad con la que puede disponerse de copias en distintas localizaciones a un coste asumible, la reconstitución inmediata del registro en caso de desastre”.

<sup>10</sup> É muito duvidosa a questão de saber se, no âmbito dos documentos electrónicos, é conveniente ou possível diferenciar o *original* de uma *cópia*, já que os documentos são exactamente iguais, *inclusive* quanto à assinatura electrónica qualificada que lhe for aposta. Todavia, o nosso legislador continua a estabelecer uma diferença entre o documento electrónico original e a sua cópia, apesar de serem indistinguíveis.

Quanto à segunda objecção, o argumento também não colhe. Efectivamente, sendo certo que o sistema funciona com um local de armazenamento principal (ou "mestre") que distribui os documentos, em tempo real, para os centros de armazenamento irmãos, os sistemas prevêem que qualquer problema que afecte a informação do local "mestre" implique a utilização, desde esse momento, de um dos centros secundários, automaticamente eleito como novo centro principal que passará a distribuir as cópias para os demais.

Ora, como é sabido, o documento electrónico a que é aposta uma assinatura electrónica qualificada é *rigorosamente idêntico* às suas cópias, não sendo sequer possível identificar se certo documento é uma cópia. Nessa medida, a afectação de qualquer dos locais de armazenamento por uma catástrofe natural não importará óbice para a segurança jurídica no que tange à publicidade registal: esta não será afectada porque sempre existirão vários arquivos gémeos daquele que foi afectado pela calamidade. Isto é, mesmo reconduzindo o problema da destruição ao processo de reconstituição do registo (tecnologicamente datado) previsto no Código do Registo Predial, ter-se-á de reconhecer que a "cópia" que serve de base à *reprodução* é totalmente idêntica à informação destruída.

Assim, o suporte electrónico da informação tabular sempre implicará uma vantagem grande face ao seu congénere em papel, contanto seja adoptado um sistema centralizado que gere, em tempo real, cópias para centros de armazenamento subsidiários. O que dizemos parece ser confirmado pelos modelos de informatização do registo predial já adoptados: em Portugal, a informação registal "*passou a estar sediada em bases de dados centrais, acessíveis directa e simultaneamente por todas as conservatórias*"<sup>11</sup>, tendo igual solução sido seguida no México<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> ANTÓNIO DE FIGUEIREDO, "Registo Predial On-Line", *Público*, 3 de Março de 2010; MADALENA TEIXEIRA, "Registo eletrônico – mudança de paradigmas", *Portal iRegistadores*, disponível na internet via <http://registadores.org.br/registro-eletronico-e-a-mudanca-de-paradigmas/>, consultado no dia 22 de Setembro de 2010.

<sup>12</sup> Cfr. HUGO R. DE LA ROSA GUZMÁN, "La modernización en México del registro público de comercio", *Ponencias presentadas en el XIV Congreso del CINDER — Tema I: Registro y Desarrollo de Crédito Inmobiliaria*, disponível na internet via <http://cinder.artissoftware.com/wp-content/uploads/file/DocumentosMoscu/La%20modernización%20en%20México%20del%20registro%20público%20de%20comercio.pdf>, consultado no dia 21 de Setembro de 2010.

Repare-se que o sistema mexicano apenas abrange ainda o registo comercial; todavia, a escolha de um arquivo centralizado vai ao encontro do que vimos defendendo no texto.

### III. A *INTEROPERABILIDADE* DO REGISTO ELECTRÓNICO E AS CATÁSTROFES NATURAIS.

Uma das grandes vantagens da desmaterialização da informação registal radica na viabilidade da *interoperabilidade* entre vários sistemas.

Entendamo-nos: enquanto os dados tabulares constarem de documentos em papel, o seu cruzamento com bases de dados públicas dependerá sempre de actividade humana e individualizada. Por exemplo, a intersecção da informação registal relativa a um prédio com os dados da matriz e com o cadastro predial, se as três bases de dados assentes em documentos clássicos, subordinar-se-á a uma análise manual dos ficheiros de certo prédio em cada um dos sistemas.

Ora, para além das utilidades inerentes à facilidade de acesso pelo utilizador, o suporte electrónico do Registo trouxe duas outras virtudes no que concerne à sua concatenação com a informação predial na posse de outros serviços. Por um lado, abre a possibilidade de um mais fácil cruzamento das informações (porquanto as alterações em certo sistema podem ser automaticamente *comunicadas* ou *notificadas* ao responsável de outro). Isto é, a *partilha de dados* entre sistemas pode ser automática, permitindo que, em tempo real, a introdução de qualquer dado relativo a um prédio possa ser comunicada aos outros sistemas.

Por outro, o suporte electrónico permite dar mais um passo, sendo viável uma plena *interoperabilidade*; isto é, pode admitir-se a alteração da informação constante de certa base de dados, de forma automática, pela modificação de outra, permitindo a certo sistema alterar uma base de dados distinta, de funcionamento similar ou não. Parece ser esta a opção do legislador português, que prevê a celebração de protocolos de operacionalização da *interoperabilidade*, estabelecendo desde já que certas operações tabulares estejam cometidas à interoperabilidade trazida pelo registo electrónico<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Assim, no artigo 26.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de Dezembro, e perante a informatização do registo predial, estabelece-se que “*por protocolo a celebrar entre o IRN, I. P., e as entidades públicas intervenientes em matérias directamente relacionadas com actos sujeitos a registo predial podem ser acordados mecanismos de troca de informações em suporte electrónico e interoperabilidade entre os respectivos sistemas de informação, nos termos da lei*”. Para ilustrar com um exemplo concreto, prevê-se que as anotações especiais à descrição sejam operacionalizadas de forma totalmente automática, através da interoperabilidade de sistemas (cfr. n.º 3 do artigo 90.º-A do Código do Registo Predial). Expressa-se, assim, a intenção de concretizar estas vantagens, quer pela *troca de informações* quer pela *interoperabilidade*, dirigindo-se às duas virtualidades que indicámos no quadro da conexão da informação entre bases de dados compostas por documentos electrónicos.

As virtudes da *interoperabilidade* (ou da mera troca de informações por notificação ou comunicação) no âmbito predial são especialmente importantes perante um desastre natural.

Antes da ocorrência da catástrofe, a publicitação das limitações aos poderes do proprietário decorrentes da vinculação situacional dos prédios<sup>14</sup>, bem como a identificação (cadastral) das áreas de risco — v. g., de risco de incêndio florestal —, podem ser mais eficazmente difundidas, já que a sinalização dos perigos pode constar de todas as bases de dados relativas ao prédio em causa, não apenas potenciando a prevenção de acidentes como revelando com maior rigor a condição de cada imóvel.

Depois do cataclismo, atente-se que a ocorrência de mutações geofísicas — como *alterações morfológicas dos prédios* (pense-se numa acessão natural que operou o aumento das dimensões de um prédio) e o *desaparecimento de certas coisas imóveis* (conjecture-se que a acção das águas do mar deixa submersa certo prédio da orla costeira que, assim, passa a estar fora do comércio jurídico) — ou as *modificações jurídicas do mapa predial* (suponha-se que, no quadro de um sismo, certo prédio urbano foi destruído, convertendo-se juridicamente em prédio rústico — cfr. n.º 2 do artigo 204.º do Código Civil) implicam a necessidade de reorganização do mapa fundiário nas várias bases de dados que o expressam — entre nós, *registo predial, matriz e cadastro*<sup>15</sup>.

É para este duplo quadro que apontaremos agora o nosso trabalho, procurando identificar as virtudes do suporte electrónico do registo (mormente no que tange à sua

---

<sup>14</sup> São conhecidas diversas limitações, de direito público e privado, aos poderes do proprietário no âmbito do seu prédio. Algumas dessas limitações, porém, ligam-se à “vinculação situacional” do imóvel; isto é, a Administração não vem impor restrições ao poder dos titulares mas limita-se a constatar limitações que decorrem da própria natureza do prédio, sejam as suas características físicas ou a sua localização. É o caso, por exemplo, da “*insusceptibilidade de construção nos terrenos situados em leitos de cheia ou em zonas submersas ou alagadas*”. Cfr. FERNANDA PAULA OLIVEIRA, *O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial: as alterações do Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro*, Almedina, Coimbra, 2008.

A expressão *vinculação situacional*, pretendendo identificar este conjunto de situações, é, entre nós, proposta por FERNANDO ALVES CORREIA, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Almedina, Coimbra, 1997, pp. 323.

<sup>15</sup> Deve notar-se que está em curso, a cargo do Instituto Geográfico Português, a realização do *cadastro predial*, definido como o “*conjunto de dados que caracterizam e identificam os prédios existentes em território nacional*” (cfr. n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de Julho).

Todavia, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de Maio, iniciou-se o regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SiNErGIC). O propósito deste sistema (que experimentalmente está a funcionar na freguesia de Albergaria dos Doze, no concelho de Pombal) é não apenas o de criar uma *interoperabilidade* entre cadastro predial e matriz mas criar uma identificação única de cada prédio, pelo NIP – número de identificação de prédio, que aglomere a informação física dos prédios, apresentando-se portanto como *cadastro multifuncional*.

*interoperabilidade*) na prevenção das catástrofes (A) e na reorganização fundiária *depois* do desastre (B).

**A) A prevenção (dos efeitos) das catástrofes naturais.**

Quanto a este problema, há que traçar uma linha divisória. Na verdade, no conceito de cataclismo ou acidente natural podem ser abrangidas duas categorias de acontecimentos, as quais padecem de uma diferença preponderante: *de um lado*, podem identificar-se calamidades que *não podem ser evitadas* — sismos, erupções vulcânicas, furacões, etc.. Neste caso, não há aqui um propósito de *prevenção do acontecimento*, já que ele depende somente das forças da Natureza, mas uma *prevenção da tragédia*, ou seja, a preocupação de minorar os efeitos de certo acontecimento natural.

*De outro lado*, agrupam-se acidentes naturais que *podem ser evitados*, desde que sinalizando a área de risco e precavendo a tomada de medidas, em certo prédio, que possam dar origem ao acontecimento natural — *incêndios florestais, inundações, derrocadas de arribas na orla costeira*, etc.

Uma prevenção efectiva exigirá *perceber* o território, tomar consciência do espaço e dos limites que lhe são inerentes, e sobretudo contrariar a tendência de fazer o seu aproveitamento numa lógica economicista de indiferença à *condição* natural ou situação factual do solo.

A verdade é que a localização, a qualidade e a inserção geográfica e paisagística de um prédio dizem muito do *quantum* e das formas do seu aproveitamento, e, não raramente, as medidas legais que, com mais ou menos energia constritora, se analisam em condicionamento das possibilidades de disposição de determinada área não traduzem senão os limites inerentes ao concreto *objecto fundiário*, e são justamente talhadas para impedir que o proprietário faça um uso da propriedade incompatível com o *desenho* e o *enquadramento físico* pertinente ao objecto do seu direito.

Ressuma aqui o conceito de vinculação situacional, de que atrás se deixou nota, usado no sentido de que podem ser as características do solo, isto é, a sua qualidade ou situação factual, a delinear a moldura da sua utilização, impedindo, por exemplo, que se proceda à construção em terreno declivoso ou em escarpa, junto a arribas ou em terrenos situados em leitos de cheia ou em zonas submersas ou alagadas.

Outras vezes, é o tipo de aproveitamento do solo a exigir cautelas acrescidas, designadamente em matéria de ordenamento e gestão, sendo a identificação do espaço e da sua afectação concreta a marcar desde logo um conjunto de limitações, como são as que, relativamente ao espaço florestal, se estipulam em benefício da defesa de pessoas e bens, e que precisamente se enquadram num propósito de *prevenção do acontecimento*.

O ponto está em saber o que pode o Registo predial fazer para além do *recenseamento* das titularidades, ou seja, que implicações registais podemos reconhecer e promover, quer do lado da *prevenção da tragédia* quer no que respeita à *prevenção do acontecimento*.

Como sabemos, o Registo predial tem como escopo essencial dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário, e, por isso, a sua dimensão de relevância propende a esgotar-se na gestão pública de interesses privados. Todavia, é cada vez maior o relevo do Registo predial em domínios animados por interesses predominantemente públicos ou colectivos em que o prédio se oferece como elemento nuclear, salientando-se aqui o conjunto de servidões administrativas e de restrições por utilidade pública que, a despeito da sua oponibilidade a terceiros independentemente de registo, se tem querido patentear na ficha de registo enquanto suporte privilegiado de informação e de publicidade.

Mas, fora do quadro de registabilidade das limitações de interesse público, onde cabem algumas indisponibilidades de índole preventiva, podemos também conceber que ao Registo predial se outorgue uma função *senalizadora* de especificidades relativas ao prédio, designadamente da condição de *risco* que apresenta em razão da sua posição geográfica ou da sua inserção em zona de intervenção florestal, e, com isso, se previnam utilizações urbanísticas desconformes à qualidade do solo ou às características das zonas adjacentes.

Tem-se dito, e tem-se tomado por certo, que a descrição registal visa narrar o objecto imediato das relações jurídicas sujeitas a registo, tendo por fim a sua identificação física, económica e fiscal (artigo 93.º do CRPred.); que, portanto, o objecto formal da descrição é a realidade *prédio* enquanto porção delimitada do território; e que ao registo cabe espelhar o que no terreno se apresenta como evidente, tomando por critério fundamental os conceitos da lei civil (artigo 204.º do CC) e independentemente de se saber se o resultado físico encontrado respeita todas as prescrições legais, designadamente as de conteúdo urbanístico.

Porém, isso não significa que o Registo predial tenha de se alhear da vinculação situacional do solo e da sua função social, e que, por conseguinte, no âmbito narrativo da finalidade económico-social ou da aplicação concreta do prédio, não caiba, por exemplo, a inserção do prédio em área florestal ou em zona classificada como especialmente declivosa, ou outros critérios de caracterização, como os que podem provir de uma concreta actividade de planeamento urbano.

Realmente, não custa aceitar que, na esteira da *funcionalização social* da propriedade privada, se reconheça ao Registo predial um papel coadjuvante no controlo de intervenções desajustadas às condições efectivas do solo, ou que à informação registal se junte o propósito de garantir um conhecimento do objecto material das relações jurídicas nas sua múltiplas vertentes, dando, directa ou indirectamente, conta do seu relevo económico, logo, da *condição* natural do solo; da sua relação com acidentes geográficos ou das especificidades da sua envolvente, vale dizer, do seu *ADN*.

É claro que o Registo predial, pensado como sistema de protecção do comércio jurídico, não deve volver-se em repositório fácil de informação supérflua, e a descrição registal deve ser, fundamentalmente, o retrato da realidade física do prédio, mas pode ser outrossim o suporte de outra informação relevante, como já é a menção da existência de autorização de utilização urbana ou da ficha técnica de habitação (artigo 90.º-A do CRPred.), e podem ser outros dados caracterizadores do prédio ou da sua envolvente com relevância económica e social, que, por tocarem ao objecto material, não deixam de conformar ou influenciar o direito de propriedade.

Ainda que esses dados possam ser recolhidos, de forma unitária ou fragmentada, noutros suportes, ao Registo predial, enquanto sistema que se organiza em torno do prédio e encontra no direito de propriedade (direito máximo e paradigmático) o seu ponto central, interessará reunir uma informação tempestiva, verdadeira e abrangente das condições atinentes ao seu objecto mediato, porquanto também assim se dá conta da situação jurídica do prédio e se promove a segurança do comércio jurídico, já que são evidentes os efeitos negativos de uma transacção imobiliária dissociada da *realidade material* em causa e das suas limitações físicas e ou económicas.

Mas, para que assim aconteça, com este sentido e alcance, é mister que para a descrição predial se obtenha um grau de acreditação capaz de gerar a certeza de que o prédio (porção delimitada de território) existe com os caracteres que o Registo lhe

atribui (o que leva implicada uma ideia de reconciliação e condensação sistemática da realidade factual da propriedade imobiliária com o Registo predial), e uma referência gráfica da realidade material representada.

É este intuito de acreditação da informação predial que vemos manifestado no projecto de cadastração nacional, a concretizar através do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC), a que se encontra associado o projecto sectorial denominado «Cadastro das áreas de floresta» que há-de correr em articulação com o SINERGIC, e que, em regime experimental, se disciplina no mencionado Decreto-Lei n.º 224/2007, com o fim de: assegurar a identificação unívoca dos prédios, mediante a atribuição de um número único de identificação, de utilização comum a toda a Administração Pública, possibilitando a criação da informação predial única; unificar, num único sistema de informação, os conteúdos cadastrais existentes e a produzir; permitir uma gestão uniforme e informática dos conteúdos cadastrais; assegurar que a descrição do registo predial é acompanhada de um suporte informático<sup>16</sup>; garantir a compatibilidade com os sistemas informáticos utilizados pelos serviços de registo, pelos serviços de finanças e pelas câmaras municipais; e assegurar o acesso à informação pela Administração Pública, pelos cidadãos e pelas empresas, designadamente por via electrónica e com a garantia da protecção de dados pessoais envolvidos (artigo 2.º).

Sem um sistema de cadastração multifuncional, e quando não está em causa uma unidade resultante de uma operação de transformação fundiária sindicada em procedimento administrativo de controlo prévio e credenciada através do desenho gráfico pertinente, o que o sistema de Registo contém não é senão o retrato predial oferecido pelo interessado, a que se junta um esforço de harmonização com a matriz (também esta essencialmente apoiada em declarações do interessado) que não permite consolidar mais do que um *indício*, nunca uma certeza, de correspondência da descrição à realidade física que constitui o objecto material das relações jurídicas publicitadas.

Ainda que se decline o “deslumbramento tecnológico” e se acuse a falta de neutralidade da *novilingua*, são as tecnologias de informação geográfica, a gestão

---

<sup>16</sup> Esta referência a “suporte informático” contrasta com a expressão utilizada na Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2006, de 4 de Maio, que aprova as linhas orientadoras do SINERGIC. De facto, a determinação do Conselho de Ministros referia-se a “suporte gráfico”, o que talvez corresponda melhor ao propósito do legislador.

informática dos conteúdos cadastrais e a compatibilidade e o “diálogo” entre as plataformas electrónicas das entidades envolvidas a ditar o ritmo e a eficácia deste programa e a potenciar uma “informação predial única” em tempo real.

Na verdade, só com mecanismos de troca de informação em suporte electrónico e uma interoperabilidade entre os sistemas informáticos implicados (**SINERGIC**, em articulação com o Sistema Nacional de Informação Territorial previsto na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, **Sistema de Informação do Registo Predial** e **Sistema informático para procedimentos previstos no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação**<sup>17</sup>, entre outros) se logrará concretizar com sucesso este desiderato, ou seja, uma informação predial fidedigna, célere e permanentemente actual.

É, portanto, o suporte electrónico uma via irrefragável para que se acrescente acerto e actualidade ao conteúdo descritivo e, com isso, se incremente o papel do Registo predial como auxiliar de eficiência económica, e, no que ao tema em tabela interessa, como ferramenta de prevenção, já que, ao promover o conhecimento por terceiros dos riscos inerentes ao prédio, se desmotiva a utilização abusiva por parte do proprietário e, desta forma, também se evita o conflito social (muitas vezes traduzido em dúvida acerca da pertença da parcela que antes integrava o prédio **A** e agora, por efeito da derrocada ou do desabamento de terras urbanisticamente massificadas, se une ao prédio **B**), se facilita a gestão e o controlo administrativo de intervenções de índole urbanística e se potencia um comércio jurídico fundado em expectativas de exploração ajustadas ao recurso natural em presença.

### ***B) A reorganização fundiária.***

Ocorrida a catástrofe, podem ter lugar modificações na estrutura predial, quer de natureza geofísica, quer de carácter jurídico. Ora, importa analisar se o suporte electrónico do Registo predial (e demais bases de dados relativas à organização fundiária estadual) pode constituir uma mais-valia no que tange à reestruturação dos fundos, pelo menos enquanto não existir um sistema de informação predial único.

Um cataclismo acarreta muitas vezes uma alteração do panorama fundiário. Na verdade, certo tipo de calamidades pode implicar que imóveis alterem as suas

---

<sup>17</sup> Cfr. Portaria n.º 216-A/2008, de 3 de Março.

dimensões (será o caso, por exemplo, de uma enxurrada que provocou o deslocamento de uma porção de terreno do prédio A, unindo-se ao prédio B, separados por um rio). Ora, para além do problema de saber a quem pertence a propriedade daquela parcela de terra (cuja ocorrência de acessão importará trazer ao Registo), surgirá ainda uma alteração do mapa fundiário que importa publicitar, já que os efeitos jurídicos daquela modificação podem implicar alterações de índole tributária<sup>18</sup>, urbanística<sup>19</sup> ou civil. Por outro lado, a acção da Natureza pode implicar o desaparecimento de prédios inteiros; será o caso em que se dá um avanço do mar, submergindo de forma definitiva um ou vários prédios.

Para além de modificações geofísicas no panorama fundiário, a ocorrência de catástrofes naturais pode determinar alterações prediais de índole exclusivamente jurídica. Se um sismo provoca a destruição de um edifício, certo prédio urbano que antes estava sujeito ao regime da propriedade horizontal enfrentará, pelo menos, duas transformações: por um lado, aquele prédio passará à classificação de prédio rústico (cfr. n.º 2 do artigo 204.º do Código Civil) ou verá, ao menos, alterada a sua fisionomia, já que deixa de haver edifício para passar a haver terreno; por outro, a propriedade horizontal desapareceu, pois inexistente qualquer *edificio* decomposto em fracções independentes<sup>20 21</sup>.

Em qualquer dos casos, a alteração geofísica gerou uma inexactidão da informação registal cuja correcção é essencial, sob pena de o Registo Predial deixar de cumprir a sua função publicitária. De facto, se os prédios não estão correctamente identificados nas tábuas (seja porque estas exibem prédios inexistentes e publicitam direitos particulares sobre eles, seja porque os prédios revestem características física ou juridicamente diversas daquelas que estão descritas) gera-se necessariamente desconfiança do comércio jurídico. Um credor não aceitará uma hipoteca sobre certo prédio se duvidar que este existe, se suspeitar que tem uma área substancialmente

---

<sup>18</sup> Sobretudo se se tiver alterado a titularidade da propriedade sobre aquele fragmento.

<sup>19</sup> Na verdade, a força da Natureza pode implicar que o imóvel se revista de características que envolvam limitações aos poderes do proprietário, atinentes à sua vinculação situacional do prédio.

<sup>20</sup> Como é sabido, a norma do artigo 1414.º do Código Civil estabelece que o regime da propriedade horizontal (em sentido clássico) se dirige necessariamente a *edifícios* em condições de ser divididos em unidades independentes.

<sup>21</sup> Outros exemplos podem encontrar-se: se o cataclismo provoca a destruição da via pública que fundou a constituição de uma servidão de passagem a favor de um prédio encravado, o proprietário do prédio serviente pode exigir a sua extinção por desnecessidade (Cfr. n.ºs 2 e 3 do artigo 1569.º do Código Civil). Repare-se, todavia, que esta modificação não é uma consequência directa e imediata da catástrofe, porquanto a catástrofe não extingue a servidão; apenas confere ao proprietário do prédio onerado o direito potestativo a exigir a sua abolição.

diversa daquela que consta da descrição ou que o edifício publicitado é afinal um terreno.

Nessa medida, torna-se evidente a principal implicação de uma catástrofe natural no Registo Predial: convém proceder de imediato à actualização do registo no que tange à identificação dos prédios e às eventuais alterações na titularidade dos respectivos direitos, procurando restabelecer a correspondência entre o mapa fundiário registado e aquele que surgiu da catástrofe<sup>22</sup>. Ora, também nesta eventualidade importará explorar as virtudes do suporte electrónico do Registo, concretamente quanto à viabilidade de tornar mais eficaz esta actualização dos dados tabulares.

Se, quanto à ocorrência de acessão (e conseqüente modificação da situação jurídica dos prédios) uma actualização automática da informação registal estará, por princípio, afastada — porquanto a modificação desta sempre dependerá da prova da aquisição do direito — quando o cataclismo implique alterações fundiárias onde a titularidade não seja problemática (desaparecimento de prédios por submersão definitiva; destruição de edifícios, transformando um prédio urbano em prédio rústico), são claras as vantagens do registo electrónico neste domínio, ligadas à *interoperabilidade* a que nos referimos *supra*. De facto, repare-se que o levantamento dos dados cadastrais dos prédios e o seu armazenamento electrónico (como aquele que, entre nós, está a ser desenvolvido pelo Instituto Geográfico Português no âmbito do projecto SINERGIC) implicará que a alteração morfológica dos terrenos possa ser levada de forma automática ao conhecimento dos serviços de Registo e introduzida em tempo real.

Entendamo-nos: utilizando o suporte clássico, a modificação geofísica resultante da acção da Natureza (por exemplo, a alteração da área de certo prédio por avanço violento e definitivo das águas do Mar) implicaria uma actualização da descrição (por averbamento), a pedido do interessado<sup>23</sup> ou oficiosamente<sup>24</sup>. Isto é, ou

---

<sup>22</sup> Esta é uma necessidade sentida desde os primeiros tempos: “o apreciável desenvolvimento da agrimensura entre os antigos egípcios está directamente relacionado com a necessidade de repor os marcos fundiários após cada grande cheia do Nilo. Ou seja, reordenar o território marginal ao rio em moldes que permitissem retomar o seu aproveitamento agrícola pelos proprietários”. Cfr. VÍTOR CAMPOS, “Cadastro Predial — Ordenamento do Território”, Ingenium, Janeiro/Fevereiro 2009, pp. 26.

<sup>23</sup> Os interessados serão apenas os sujeitos indicados no artigo 38.º do CRPred. Cfr. SEABRA LOPES, *Direito dos Registos e Notariado*, 5ª Edição, Almedina, Coimbra, 2009, pp. 436.

<sup>24</sup> Repare-se que a actualização dos dados da descrição por alteração superveniente da realidade (*maxime*, em consequência de uma tragédia natural) ocorrerá sempre por averbamento à descrição e não participa do conceito de erro ou inexactidão de registo tendente à realização do processo de

um sujeito com legitimidade retira vantagens na actualização da área do prédio, caso em que se preocupará por solicitar o averbamento, ou a nova informação tabular dependerá de conhecimento officioso (cfr. artigo 90.º CRPred). Ora, do ponto de vista pragmático, este último só ocorrerá se a entidade responsável pelo cadastro ou se a administração tributária actualizarem a respectiva informação sobre o prédio e, mediante controlo individual, notificarem o Registo da nova informação<sup>25</sup>. Ademais, e ainda que o conservador olhe officiosamente à base de dados matricial (como lhe permite a norma do n.º 1 do artigo 90º CRPred.), qualquer informação será frágil enquanto inexistir interligação com a informação cadastral, porquanto pode não representar a realidade material.

Na prática, como se percebe, a actualização officiosa dos dados registais pelo levantamento geofísico do mapa fundiário será raríssima: enquanto inexistir uma identificação predial única, os sistemas de caracterização predial (cadastro, matriz e registo) assentes em papel serão necessariamente desligados<sup>26</sup>.

Perante o suporte electrónico da informação predial, nada disto sucede. Na verdade, mesmo mantendo várias bases de dados com informação predial, a *interoperabilidade* sempre permitirá que a actualização da área de certo prédio no sistema cadastral seja de imediato trazida ao Registo. No fundo, pode ocorrer uma actualização officiosa da descrição de forma *totalmente automática*, por força do cruzamento de sistemas, já que a existência de bases de dados electrónicas dotadas de interoperabilidade admite o aproveitamento da informação geofísica cadastral e a sua introdução automática no Registo. Com efeito, se o que está em causa é uma modificação fáctica da realidade fundiária e se esta pode ser demonstrada pelos dados

---

rectificação. Na verdade, este processo dirige-se a registos *inexactos e indevidamente lavrados*, que são sempre reconduzidos a registos que enfermem de uma irregularidade, o que não é o caso. Neste sentido, MOUTEIRA GUERREIRO, *Noções de Direito...*, pp. 276; PEDRO NUNES RODRIGUES, *Direito Notarial e Direito Registral*, Almedina, Coimbra, 2005, pp. 352.

<sup>25</sup> Não obstante faltar, no artigo 90.º do CRPred., a distinção entre averbamento officioso dependente e averbamento officioso independente que se colhia no artigo 158.º do CRPred. de 1967, a verdade é que o disposto no n.º 1 daquele artigo vem sendo considerado a propósito de *concretos* processos de registo, e não de forma *avulsa* e à medida que a informação se torna disponível.

<sup>26</sup> É, por isso, difícil de conjecturar, na prática, a ocorrência do cruzamento officioso de dados tendente à actualização da descrição. Na verdade, não será comum que, de *motu proprio*, certa entidade confronte os dados prediais que possui com o registo predial, se esse cruzamento for individual e manual.

A alternativa — determinar legalmente a obrigatoriedade de notificação dos demais sistemas sempre que cada dado predial for alterado (o que sucede, entre nós, para a substituição da matriz, nos termos do art. 29.º CRPred.) — também não é satisfatória, já que o suporte em papel de cada informação implicará um dispêndio forte de recursos e tempo, operando simultaneamente um nefasto aumento da burocracia.

cadastrais, a introdução da nova estrutura geográfica pode ser, de forma automática, trazida às tábuas<sup>27</sup>.

O legislador português apercebeu-se desta virtualidade, pelo que, quando se operacionalizou a informatização do Registo predial (e, assim, assentou a informação tabular em documentos electrónicos) veio prever desde logo a *actualização automática da descrição*, através do cruzamento de bases de dados. Isto é, a lei portuguesa estabelece que a introdução de dados prediais no cadastro, na matriz ou noutra base de dados que contenha informação relevante para a descrição, pode implicar *automaticamente* a actualização do registo<sup>28</sup>.

As vantagens são evidentes.

Em primeiro lugar, torna-se, assim, desnecessária a demonstração da alteração dos dados da descrição ou sequer a preocupação do conservador na sua actualização oficiosa, já que esta resultará da interoperabilidade das bases de dados. Ocorre, assim, uma desburocratização do sistema e um alívio dos serviços de registo, pois as descrições estarão actualizadas sempre por referência à informação mais recente.

Em segundo lugar, a confiança registal é mais rapidamente restabelecida num quadro pós-catástrofe. Na verdade, bastará que os serviços com responsabilidade no levantamento dos dados geográficos actualizem a respectiva informação para que, de modo automático e em tempo real, sejam actualizadas as descrições tabulares<sup>29</sup>. Isto é, ao invés de serem sobrepostos esforços de levantamento da nova realidade geográfica, serão eficazmente utilizados todos os dados que as entidades públicas recolherem, porquanto são reconduzidos ao Registo. No fundo, apesar da *separação de sistemas de informação predial*, a interoperabilidade vem permitir usufruir algumas vantagens normalmente atinentes à identificação predial única.

Em terceiro lugar, sempre que exista uma actualização da descrição, podem retirar-se todas as consequências da nova estrutura fundiária, potenciando a eficácia tabular. Na verdade, não deve olvidar-se que a interoperabilidade é uma virtualidade que funciona em dois sentidos; o registo electrónico tanto gera a viabilidade de

---

<sup>27</sup> Recorde-se que nos referimos sempre aos casos onde a ocorrência da catástrofe não implica alteração simultânea da titularidade sobre os prédios, pois, se assim for, pode haver necessidade de um fluxo prévio que passe pela validação da titularidade junto do registo e por *inputs* e *outputs* recíprocos até à harmonização absoluta.

<sup>28</sup> Cfr. n.º 3 do artigo 90.º do Código do Registo Predial. Como é sabido, esta viabilidade está dependente da harmonização da informação constante das bases de dados (a ser operacionalizada pelo projecto SINERGIC) e de decisão do Presidente do Instituto dos Registos e Notariado.

<sup>29</sup> Cfr. o que dissemos na nota n.º 27.

modificar a informação tabular por intervenção de outras bases de dados, como admite a exportação dos dados registais de forma automática para outros sistemas<sup>30</sup>.

Assim, se a Natureza provocou a modificação da área de certo prédio (suponhamos que as águas arrastaram para o prédio A uma parcela de terreno, tendo o seu titular demonstrado a ocorrência de acesso natural quanto àquela parcela) e se o titular requer a actualização da descrição do respectivo prédio, a informação que preside ao averbamento à descrição poderá produzir não apenas a alteração da publicidade tabular como outros efeitos jurídicos. Isto é, a *interoperabilidade* permitirá que a área agora descrita seja cruzada com a informação de que dispõe a Administração tributária, alertando-a mais rapidamente para uma eventual alteração da base de incidência dos impostos sobre o património<sup>31</sup>.

#### IV. CONCLUSÕES

A nossa breve análise permite concluir que as mais-valias da informatização do Registo Predial não se descobrem somente nos domínios classicamente enaltecidos (a maior comodidade de acesso pelo utilizador; a facilidade de actualização da informação tabular pelos serviços de registo; a redução dos custos da publicidade predial). Na verdade, no quadro da ocorrência de uma catástrofe natural, o suporte electrónico do Registo pode, por um lado, minorar as consequências do cataclismo e, por outro, contribuir para um mais rápido restabelecimento do comércio jurídico.

No que concerne à atenuação dos efeitos da calamidade, identifica-se desde logo a melhor conservação da informação tabular. Com efeito, a desmaterialização dos dados prediais e o seu armazenamento centralizado viabiliza a geração de cópias de segurança, fisicamente distantes entre si, permanentemente actualizadas, já que a introdução de qualquer informação no sistema centralizado é levada em tempo real aos arquivos de segurança, sendo a sua fiabilidade certificada através de uma função de *hash*.

Ademais, a *interoperabilidade* electrónica entre as bases de dados públicas (consequência da respectiva informatização) assume uma importância preponderante

---

<sup>30</sup> Com efeito, colhe-se desde logo do Decreto-Lei n.º 224/2007 de 31 de Maio, que é o Registo Predial o canal privilegiado de exportação de dados relativos à titularidade do prédio (cfr., em especial, artigo 10.º)

<sup>31</sup> Suponha-se, por exemplo, que o aumento de área se situa dentro das percentagens previstas no art. 28.º-A CRPred. e o interessado não diligencia no sentido de actualizar a matriz. Neste caso, é útil o cruzamento da informação registal com a matricial.

no que tange a acautelar a ocorrência de acidentes evitáveis. Isto é, ao trazer para o Registo, de forma automática, as limitações inerentes a certo prédio decorrentes da sua vinculação situacional detectadas pelos serviços de cadastro geográfico ou outra entidade pública competente, será mais eficazmente divulgada a inaptidão do imóvel para actividades potencialmente geradoras de catástrofes. No fundo, a interoperabilidade com as bases de dados que identificam geograficamente o território permitem ao Registo assumir uma função *senalizadora* do risco de tragédia, alertando a generalidade da comunidade jurídica para potenciais calamidades.

Por outro lado, as utilidades do suporte electrónico do Registo alastram à reorganização fundiária no quadro *pós-catástrofe*. De facto, a *interoperabilidade* das informações do Estado vem substituir a sobreposição dos esforços de apreensão da nova realidade fundiária (entre as diversas entidades públicas com tais atribuições) por uma coordenação tendente a um mais rápido e eficiente restabelecimento da verdade registal. De facto, porque se admite que os novos dados geográficos (identificados depois da calamidade) sejam levados ao Registo *de modo automático*, é inequívoco que não apenas a informação tabular será mais rigorosa como mais rapidamente corresponderá à realidade física que resultou da tragédia.

Nessa medida, é possível inferir que também em situações excepcionais que destruam a informação tabular ou que modifiquem a realidade física do território (provocando, assim, a inexactidão das descrições), o estabelecimento dos dados registais em documentos electrónicos concorre para uma menor perturbação da segurança jurídica promovida pelo Registo, já que este restabelecerá mais rápida e eficientemente todas suas funções.