

DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E SOCIAL NO MUNDO: O PAPEL DO CADASTRO



CHRYSSY POTSIU

Presidente da FIG – International Federation of Surveyors

Em todo o Mundo, os Governos procuram a estabilidade social e o desenvolvimento económico sustentável dos seus países e dos seus povos. Países com passados históricos, culturas e ambientes sociais muito diferentes partilham as mesmas aspirações de estabilidade e crescimento. É reconhecido em todos os países que a Terra é a fonte de toda a riqueza e que um sistema cadastral moderno constitui a ferramenta fundamental para uma boa gestão dos solos, do mar e do ambiente construído, permitindo que tal riqueza possa ser utilmente libertada.

É, assim, fundamental que exista um quadro legal de solos e propriedade imobiliária que reconheça os direitos e os deveres dos indivíduos, mas que acolha também os anseios partilhados pela comunidade no sentido mais lato. Nenhum país pode sustentar a estabilidade ou o desenvolvimento económico no seio de uma economia globalizada, sem dispor de uma política de direitos fundiários que promova uma “segurança da continuidade” tendente a criar confiança interna entre os seus cidadãos, as suas empresas e o seu Governo.

A segurança da continuidade exige um conjunto harmonizado de regras e políticas que não proteja apenas os “direitos de propriedade”, mas também, e sobretudo, o “valor” de tais direitos. O estabelecimento das políticas e regulamentos corretos sobre o uso dos solos, com vista a assegurar o valor dos direitos de propriedade, reveste-se de uma

importância significativa e atrai investimento no mercado imobiliário. Na maior parte dos países, para serem alcançados os numerosos benefícios sociais e económicos de um moderno sistema cadastral, o estabelecimento do sistema deve ser acompanhado por uma extensa reforma legal, para garantir a harmonização de todas as políticas de solos, a resultante segurança dos direitos de propriedade e os respetivos valores.

Nas palavras de Hernando de Soto: “As modernas economias de mercado geram crescimento, porque os direitos de propriedade, registados em sistema de Cadastro governado por regras jurídicas, proporcionam uma prova de posse irrefutável e uma eficaz proteção contra a incerteza e a fraude, o que permite o seu amplo intercâmbio a baixo custo, e que, por sua vez, promove o seu uso mais especializado e mais produtivo. A vida civilizada nas economias de mercado não depende apenas de uma maior prosperidade, mas da ordem decorrente da formalização dos direitos de propriedade”.

O uso efetivo e eficiente dos mercados fundiários e de propriedades é amplamente considerado como uma componente fundamental de qualquer economia de mercado bem-sucedida. Quanto mais seguros forem os direitos de propriedade e os respetivos valores, mais robustos serão também o mercado imobiliário e a economia. Um Cadastro moderno proporciona aos proprietários de imóveis a escolha de compra e de venda, mas também de empréstimos financeiros com taxas de juro mais reduzidas relativamente às garantias reais representadas pelas propriedades, relativamente a investimentos em sociedades comerciais, educação ou saúde, na sua busca de um futuro melhor. Tal deve-se ao facto de os bancos e instituições de crédito poderem garantir os seus fundos, através de registo, aplicados em solos e ativos imobiliários de uma extensa população de proprietários particulares e empresas.

Nestes termos, é essencial que o estabele-

cimento de um bom sistema cadastral persiga, entre outros, dois objetivos muito claros: (a) assegurar a segurança da propriedade dos solos e dos ativos imobiliários, e (b) apoiar as operações de um mercado imobiliário sustentável e o desenvolvimento de um mercado hipotecário, fundamental numa economia plenamente funcional.

O acesso ao financiamento hipotecário torna possível o desenvolvimento e a diversificação de grandes e pequenas empresas, o que conduz à promoção de uma resposta comercial à procura interna e externa. Aumenta também o âmbito do investimento interno. E, igualmente muito importante, gera ainda oportunidades de emprego que poderiam, de outro modo, ser constringidas ou até não existentes. Para o proprietário de habitação própria, o acesso ao financiamento possibilita a tomada de decisões sobre o mercado imobiliário, o que, por sua vez, facilita a existência de um mercado da habi-



tação fluido. Possibilita ainda o melhoramento e desenvolvimento das propriedades existentes, o que se traduz no aumento do valor do parque habitacional nacional, e apoia as reformas de emparcelamento dos solos agrícolas, para aumento da qualidade dos produtos rurais de um país e da sua competitividade nos mercados globais.

Os benefícios económicos e sociais do sistema cadastral incluem ainda a redução dos litígios de terras; apoiam os procedimentos jurídicos relativos aos direitos fundiários; a proteção e desenvolvimento dos solos estatais; a identificação de solos e propriedades imobiliárias não-utilizadas ou subutilizadas e apoio às políticas de desenvolvimento e de pró-crescimento; o acesso a seguros imobiliários contra riscos naturais ou de causas humanas e apoio à sua rápida recuperação, com as menores perdas económicas e sociais possíveis; o apoio à mobilidade da população em busca de melhores condições de emprego; o apoio à gestão ambiental; possibilitam uma maior justiça fiscal e a justa compensação em caso de expropriação de solos e propriedades imobiliárias para o desenvolvimento de obras públicas; apoiam a construção de infraestruturas; apoiam o desenvolvimento de infraestruturas de cartografia e de informação geográfica nacionais de suporte a uma boa governação, etc.

Os benefícios de um sistema cadastral tornam-se ilimitados, porque os sistemas cadastrais encontram-se em constante desenvolvimento, paralelamente com os melhoramentos tecnológicos e sociais. Todos os países trabalham para melhorar os seus sistemas cadastrais com vista a satisfazer as suas necessidades futuras, porque dispõem agora das ferramentas para atingir os resultados e permitir o fornecimento de serviços impossíveis há apenas dez anos, graças aos desenvolvimentos tecnológicos verificados na última década.

Ao observarmos o crescimento das cidades em todo o Mundo, através do qual podemos antever a previsão de que, em 2050, 66% da população mundial viverá em cidades, reconhecemos também a necessidade da existência de sistemas de gestão de solos municipais e dos ativos construídos que incorporem, não apenas a informação cadastral tradicional sobre estatísticas das propriedades, informações sobre a sua valorização e as atividades de transferência de propriedade, mas também informações sobre o controlo e gestão do tráfego urbano, os sistemas de saneamento e abastecimento de água, a recolha de resíduos, os sistemas de combate a incêndios e de segurança pública, para referir apenas alguns exemplos. Alguma desta informação deve ser proveniente de sensores, e outra

resultante de fontes anónimas (*crowdsourcing*) através de serviços móveis. O que é necessário é um sistema cadastral que permita a incorporação de dados derivados de diversas fontes e a utilização inteligente de tais dados para proporcionar uma gestão, também inteligente, dos serviços urbanos, não apenas para os movimentos e operações do dia-a-dia, mas também para o planeamento de mais longo prazo.

Os serviços cadastrais atuais encontram-se ativos no desenvolvimento de normas para promover a interoperabilidade, incluindo normas para construção e medição dos objetos cadastrais e imobiliários; a adoção de arquiteturas com *software*, protocolos e modelos de dados de código aberto; o desenvolvimento de aplicações informáticas que permitam a interpretação dos dados gerados pelos sistemas; o empenhamento das pessoas no ciclo dados-informação-decisão-ação e a utilização da computação em nuvem e o melhoramento da cibersegurança.

Os sistemas cadastrais modernos e em bom funcionamento são autofinanciados. O investimento contínuo e os custos de operação de um sistema cadastral e da prestação dos respetivos serviços devem ser totalmente cobertos pelas taxas pagas pelos utilizadores de tais serviços. Esta cobertura pode não ser realisticamente atingida durante os primeiros anos de desenvolvimento de um novo sistema, se forem utilizados apenas métodos e ferramentas tradicionais. É importante serem adotadas as mais modernas tecnologias, para acelerar os procedimentos de implementação e reduzir os custos do sistema. Esta revolução tecnológica/industrial representa um ponto de concretização altamente dinâmico, de que, sem dúvida, os Governos dos países, desenvolvidos ou em desenvolvimento, e todas as pessoas, abastadas, da classe média ou pobres, podem igualmente beneficiar das tecnologias e das plataformas de comunicação emergentes nos mercados atuais.

Mas é também importante que os Governos envolvidos no desenvolvimento de sistemas cadastrais considerem que o financiamento do projeto, durante os primeiros anos, seja um verdadeiro investimento numa economia mais saudável e mais robusta. Os títulos de propriedade devidamente cadastrados constituem, em qualquer país, os ativos financeiros que podem atrair progressivamente o investimento. ●

