Registos prediais nos países da UE

Cipar

Qual é o conteúdo do registo predial?

A administração dos serviços de registo predial é da responsabilidade do Serviço do Cadastro Predial (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) do Ministério do Interior (Υπουργείο Εσωτερικών). Grande parte do registo predial foi informatizada ao longo do processo de introdução do Sistema de Informação Predial (SIP) (Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ), que arrancou em Setembro de 1995. O SIP integra quatro bases de dados: jurídica (κτηματολογική βάση), fiscal (εκτιμητική βάση), digital/cadastral (γεωγραφική/κτηματική βάση) e matricial (χωρομετρική βάση).

O Registo Predial de Chipre contém informação relativa a cada parcela ou fracção de terreno ou imóvel registada do país. Mais importante ainda, contém a respectiva identificação cadastral, localização, descrição, área, valor patrimonial tributável e a indicação de quaisquer encargos, ónus, títulos constitutivos de propriedade, servidões, contratos de arrendamento, acordos restritivos de direitos ou outra informação conexa. Inclui ainda elementos respeitantes ao(s) proprietário(s), às respectivas fracções e ao modo e data de aquisição da propriedade.

Em 14 de Julho de 2009, estavam registados na base de dados jurídica 1 082 660 000 imóveis, tanto da parte livre como da parte ocupada de Chipre (i.e. 85,25% do total).

O acesso ao registo predial é gratuito?

O acesso ao registo predial e ao Serviço de Informação Predial não é gratuito. Para aceder a informações sobre um imóvel é necessário ser titular de um interesse legítimo no mesmo.

As taxas cobradas para efeitos de emissão de certidões de pesquisa pelo Serviço do Cadastro Predial variam em função das informações solicitadas.

Certificado de pesquisa

a) de imóveis registados em nome de uma pessoa determinada, por freguesia ou paróquia	1,71 euros
b) de imóveis inscritos em nome de uma pessoa determinada, por freguesia ou paróquia	0,85 euros
c) do titular do registo de um imóvel determinado, por imóvel	0,85 euros
d) do historial de um imóvel determinado, dos ónus ou encargos que sobre ele incidam ou de outras informações para que não exista uma taxa preestabelecida, por hora de pesquisa	8,54 euros

Como pesquisar no registo predial?

De acordo com o regime em vigor em Chipre, o acesso ao registo predial é reservado às partes interessadas. A informação é prestada sob a forma de uma certidão, designada «certidão de pesquisa» (πιστοποιητικό έρευνας). As certidões são emitidas mediante apresentação de um pedido e pagamento da taxa devida ao Serviço do Cadastro Predial. Para o efeito, os interessados devem utilizar o modelo N.50, que tem de ser entregue numa conservatória do registo predial (Κτηματολογικό Γραφείο), pessoalmente ou por intermédio de um agente ou procurador. Nos termos do artigo 51A, do capítulo 224 da Lei da Propriedade Imobiliária (Posse, Registo e Avaliação) (Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος), por «interessados» entende-se o proprietário, seus herdeiros ou legatários, terceiros que sejam proprietários de árvores, edifícios ou outros bens existentes em imóvel alheio ou viceversa, titulares de direitos ou interesses legítimos sobre o imóvel, pessoas a quem o director do serviço reconheça a qualidade de potenciais adquirentes ou credores hipotecários, autores de acções contra o proprietário do imóvel, avaliadores profissionais que requeiram elementos para efeitos de avaliação de um imóvel determinado no âmbito de um processo de expropriação ou quaisquer outros a quem o mesmo director ordene que seja fornecida a informação em causa.

A certidão de pesquisa é lavrada no modelo N.51 pela conservatória responsável pelo registo ou livro de assentos em que consta a informação requerida, é devidamente assinada e selada com o selo próprio do Serviço e entregue em mão ou enviada por via postal ao requerente.

Arquivo do registo predial

O serviço que deu lugar ao actual registo predial foi criado nos derradeiros anos do Império Otomano, em 21 de Abril de 1858, com a adopção do Código Predial Otomano (Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών). O cadastro tinha então como principal finalidade o registo da propriedade fundiária e em especial de terrenos públicos dados de arrendamento a agricultores e das vendas e transferências de hipotecas sobre imóveis.

Esse cadastro deu depois origem aos primeiros serviços de registo diário, de âmbito geral.

Em 1860 foi adoptada nova legislação, que determinava a avaliação obrigatória de todos os tipos de propriedade e a apresentação dos respectivos títulos («Γιοκλάμα»). Procedeu-se a um levantamento rudimentar de todo território e ao registo da propriedade numa multiplicidade de serviços criados para o efeito, que passaram a emitir títulos de registo contra o pagamento de taxas pelos interessados. Os proprietários que não se dispuseram a pagar as taxas estabelecidas não obtiveram títulos de registo, tendo as respectivas descrições, deixadas em aberto, expirado a partir de 1943.

Depois de 4 de Junho de 1878, data em que os Turcos cederam os seus direitos sobre Chipre à GrãBretanha, os Britânicos mantiveram o sistema de «registo predial» vigente inalterado e utilizaram-no, por seu turno, como instrumento para fins de lançamento e cobrança de impostos.

Contudo, em 1890, ante as dificuldades geradas pelo grande número e diversidade de serviços existentes, concluiu-se que era urgente promover a tradução dos registos para inglês e unificá-los num novo serviço. Na data estipulada, todo o material dos antigos registos, organizado por aldeias, foi transferido tal como se encontrava para o novo organismo.

Em 1904 teve início uma operação de levantamento do território de Chipre com base nas disposições da Lei n.º 5 de 1890, relativa ao processo de levantamento para fins de aplicação da lei de tributação do rendimento (Ο περί Χωρομετρήσεως για σκοπούς προσόδων Νόμος), que tinha em vista aumentar a fiabilidade e a eficiência do sistema de registo.

Com a referida operação ainda em curso, foi adoptada a Lei n.º 12 de 1907, relativa ao registo e avaliação da propriedade imobiliária (Ο περί Εγγραφής και Εκτιμήσεως Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος), que previa o levantamento e registo integrais da propriedade imobiliária até 1929.

Terminado o processo de levantamento cartográfico, procedeu-se à avaliação e registo integrais da propriedade imobiliária. O registo continha todos os elementos definidores de cada artigo do registo e o nome e a parcela de cada proprietário. Uma vez lavrado o respectivo registo, o Estado emitia um título oficial de registo a favor do proprietário.

O cadastro da propriedade imobiliária ficou concluído em 1929. Este processo deu origem a três registos distintos, que continuam a funcionar:

Um Registo Predial (Μητρώο Εγγραφής) aperfeiçoado, com a descrição e identificação de todas as propriedades.

Um Registo Tributário (Φορολογικό Μητρώο), em que são inscritos os imóveis de todos os proprietários por área geográfica e o respectivo valor patrimonial para efeitos fiscais.

Um Inventário Patrimonial (Δελτίο Εκτιμητών), conhecido por modelo N115, em que se descrevem as propriedades por área geográfica e página/plano (área, localização, titular e valor).

Com a entrada em vigor, em 1 de Setembro de 1946, da Lei da Propriedade Imobiliária (Posse, Registo e Avaliação), por força do respectivo Capítulo 224, foram revogadas as leis otomanas e muitos diplomas posteriores do período colonial, incluindo o regime vigente da Lei n.º 12 de 1907, e foi introduzida uma nova e moderna base em matéria de registo, titularidade e avaliação da propriedade imobiliária.

O processo de informatização do registo predial, iniciado em 1995, está a avançar a bom ritmo.

Ligações úteis

Serviço do Cadastro Predial

Ministério do Interior

Última atualização: 11/03/2024

As diferentes versões linguísticas desta página são da responsabilidade dos respetivos Estados-Membros. As traduções da versão original são efetuadas pelos serviços da Comissão Europeia. A entidade nacional competente pode, no entanto, ter introduzido alterações no original que ainda não figurem nas respetivas traduções. A Comissão Europeia declina toda e qualquer responsabilidade quanto às informações ou aos dados contidos ou referidos neste documento. Por favor, leia o aviso legal para verificar os direitos de autor em vigor no Estado-Membro responsável por esta página.