

Croácia

O sistema de registo de bens imóveis e títulos associados da Croácia baseia-se em dois registos – o registo predial gerido pelos tribunais municipais (*općinski sudovi*) (tribunais ordinários) e o registo cadastral gerido pela Administração Nacional Geodésica (*Državna geodetska uprava*). No entanto, no caso da região da cidade de Zagrebe, o registo cadastral é gerido pelos Serviços Municipais do Registo Cadastral e das Atividades Geodésicas (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). No registo cadastral, os bens imóveis são descritos em termos das suas características técnicas, ao passo que nos registos prediais, os dados relativos às parcelas cadastrais são combinados com os dados relativos aos titulares de direitos de propriedade e outros direitos reais. Os registos prediais são também utilizados para registar outros direitos e factos pertinentes relativos às transações imobiliárias, conforme previsto na legislação específica.

O sistema croata de registo de bens imóveis e títulos associados tem vários objetivos, sendo os mais importantes a garantia da segurança das transações imobiliárias e a proteção dos títulos inscritos nos registos. Como tal, o registo cadastral e o registo predial são pilares fundamentais que sustentam o Estado de direito.

Reforma do registo predial

Desde 2003, o Governo da República da Croácia tem vindo a executar o programa nacional para melhorar a organização dos registos prediais e dos registos cadastrais [designado abreviadamente por «Território organizado» (*Uređena zemlja*)] através do Ministério da Justiça (*Ministarstvo pravosuđa*) e da Administração Nacional Geodésica.

Este programa engloba todas as atividades empreendidas pelo ministério responsável pelos assuntos judiciais e pela Administração Nacional Geodésica para modernizar e melhorar a forma como o registo de bens imóveis é organizado na Croácia. Para além das atividades regulares e dos inúmeros projetos bilaterais, uma das componentes fundamentais da reforma é um projeto para melhorar a organização dos registos prediais e dos registos cadastrais.

O projeto foi lançado com o principal objetivo de criar um sistema eficaz de administração de terrenos para contribuir para o desenvolvimento de um mercado imobiliário funcional.

A reforma do registo predial produziu as condições prévias para a criação de um sistema de registo predial eficaz. No âmbito deste, foi desenvolvido o Sistema Comum de Informações sobre Registos Prediais e Registos Cadastrais (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra – ZIS*). O objetivo deste sistema de informações é criar uma base de dados única e aplicações para a gestão e manutenção dos dados cadastrais e prediais. Desde 21 de novembro de 2016, o ZIS tem estado plenamente operacional em todas as 107 conservatórias de registo predial e em todas as 112 conservatórias de registo cadastral da Croácia e nos Serviços Municipais do Registo Cadastral e das Atividades Geodésicas da cidade de Zagrebe.

Muitos resultados da reforma já são visíveis. A modernização de ambos os sistemas (o registo cadastral e os registos prediais) acelerou e simplificou o processo de registo de bens imóveis e títulos associados. Podem obter-se informações imediatas a partir dos registos cadastral e predial; todos os dados cadastrais e prediais foram digitalizados e podem ser consultados na Internet 24 horas por dia.

O «balcão único» proporciona um acesso melhor, mais rápido e mais simples aos dados cadastrais e prediais, conduzindo, por sua vez, a uma melhoria do nível de qualidade e a uma prestação de serviços mais célere; dito de outro modo, um registo mais rápido das transações imobiliárias graças a um maior envolvimento dos principais utilizadores externos, e facilita o acesso aos dados disponíveis num único local.

Este sistema permite a emissão eletrónica de certidões de registo predial [através da plataforma eletrónica destinada aos cidadãos (*eGrađani*), aos advogados e aos notários] e a apresentação de pedidos eletrónicos de utilizadores autorizados (advogados, notários e procuradores) para inscrições num registo predial.

Este sistema é uma das principais alavancas para um governo sem papel na Croácia (*e-Hrvatska*) e para assegurar a confiança do público nos registos da Croácia.

Registos prediais – características essenciais

Os registos prediais são registos públicos para registar dados sobre o estatuto jurídico dos imóveis que são pertinentes para as transações jurídicas.

os registos prediais são geridos pelos tribunais municipais da Croácia,

os registos prediais são conservados em formato eletrónico,

um registo predial é público e qualquer pessoa pode solicitar o acesso ao mesmo,

os registos prediais consistem num registo principal e numa coletânea de documentos,

podem ser obtidas certidões do registo principal e cópias ou impressões da coletânea de documentos,

os registos prediais, as certidões, as impressões e as transcrições de registos prediais são elementos de confiança pública e têm o valor probatório de documentos públicos.

O procedimento a respeitar nas conservatórias de registo predial está estabelecido:

Na Lei relativa ao registo predial (*Zakon o zemljišnim knjigama*) [*Narodne Novine* (NN; Jornal Oficial da República da Croácia) n.º 63/19].

Nas regras relativas à estrutura interna e ao funcionamento dos registos prediais e à execução de outras tarefas nos tribunais do registo predial (Regulamento de Processo dos Registos Prediais) [*Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima* (*Zemljišnoknjižni poslovnik*)] (NN n.os 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 e 60/10) e outros regulamentos.

Em que consiste uma certidão de um registo predial?

Uma certidão de um registo predial é uma prova de propriedade ou algum outro título que pode estar sujeito a registo num registo predial. As certidões, ou seja, as impressões e as transcrições de registos prediais, são elementos de confiança pública e têm o valor probatório de documentos públicos.

Desde 2 de novembro de 2015, os notários, os advogados e os procuradores do Ministério Público, enquanto utilizadores autorizados, e outras pessoas singulares e coletivas, enquanto utilizadores, têm podido obter, por via eletrónica, certidões de registos prediais através da plataforma eletrónica destinada aos cidadãos.

Como funcionam as conservatórias de registo predial dos tribunais municipais?

As conservatórias de registo predial dos tribunais municipais conhecem dos processos unicamente com base numa moção de uma pessoa autorizada a apresentar uma proposta ou com base num pedido de registo predial apresentado por uma autoridade competente (por exemplo, um gabinete de um organismo da administração pública, como o registo cadastral, outro tribunal ou congénere).

Desde 15 de março de 2017, tem sido possível, com base numa moção de uma pessoa ou autoridade competente, que tal proposta ou apresentação seja apresentada por via eletrónica por um notário, advogado ou procurador do Ministério Público.

Última atualização: 15/05/2023

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.