

## 1. Anúncio e determinação dos preços de venda de bens penhorados

As vendas judiciais são utilizadas para a venda de bens móveis e imóveis em conformidade com as disposições da Lei de Execução (*Ovršni zakon*) (*Narodne Novine* (NN; Jornal Oficial da República da Croácia) n.os 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 e 73/17(EA) Em 1 de janeiro de 2015, entrou em vigor na República da Croácia um sistema de vendas dos bens móveis e imóveis por vendas executivas em linha, para processos iniciados após essa data.

### Bens imóveis

As execuções de bens imóveis são realizadas por inscrição de registo de execução no registo predial, estabelecimento do valor dos bens imóveis, venda do bem em causa e satisfação dos créditos reclamados dos credores exequentes provenientes do produto dessa venda.

O valor dos bens imóveis é determinado por decisão discricionária do tribunal, baseada na conclusão e no parecer fundamentados de testemunha especializada ou avaliador autorizado. No estabelecimento do valor dos bens imóveis, certos direitos e hipotecas que oneram os bens e que não cessam mesmo após a venda, diminuindo seu valor, serão também tomados em conta.

Concluído o processo de avaliação do bem, o tribunal decide sobre a venda, estabelecendo o valor do bem, assim como a forma e as condições de venda. O artigo 92.º, n.os 2 e 3, da EA prevê que as partes podem determinar o valor do bem por acordo judicial ou extrajudicial, constituindo a base de uma garantia ou outro direito pertinente do bem estabelecido para assegurar, assim, a satisfação dos créditos reclamados.

Os bens imóveis são vendidos através de vendas executivas em linha realizadas pela Agência Financeira (*Financijska agencija*, a seguir designada por «FINA») a pedido de uma autoridade competente. O pedido de venda e outros documentos do processo da venda de bens imóveis são apresentados aos centros regionais da FINA com competência territorial, em conformidade com o local e a jurisdição do tribunal de execução.

A venda executiva em linha começa com um convite para participar na venda.

Na primeira venda executiva em linha, os bens imóveis não podem ser vendidos abaixo de quatro quintos do seu valor estabelecido. Na segunda venda executiva em linha, os bens imóveis não podem ser vendidos abaixo de três quintos do seu valor estabelecido (artigo 102.º, n.os 1 e 2, da LE).

As propostas são recolhidas durante um período de dez dias úteis. Se, na primeira hasta judicial em linha, não forem recolhidas propostas válidas, a segunda venda executiva em linha será iniciada com a publicação de um convite para participação no primeiro dia seguinte à conclusão da primeira venda. Se também não forem recolhidas propostas válidas na segunda hasta judicial em linha, a FINA notificará o tribunal. Nesse caso, o tribunal suspende a execução.

A hasta judicial em linha encerra na data indicada no convite para participação (artigo 103.º, n.º 1, da EA).

Após a conclusão com sucesso da venda executiva dos bens imóveis em linha, o tribunal, ao receber a notificação da FINA, decide sobre a sua atribuição. Nessa decisão, o tribunal determina que, depois de a decisão se tornar definitiva e de o comprador ter efetuado o pagamento do preço, o direito de propriedade do bem deve ser inscrito a seu favor no registo predial e que quaisquer direitos e hipotecas sobre o bem em causa pela sua venda devem ser suprimidos.

Após a decisão de atribuição dos bens imóveis ao comprador se tornar definitiva, o tribunal fixa uma data para a audiência, a fim de dividir o preço de compra.

### Bens móveis

A execução dos bens móveis é realizada por execução hipotecária, avaliação, penhora e expedição dos bens, confiando-os à guarda do tribunal, ao credor exequente ou a um terceiro, pela sua venda e satisfação dos créditos reclamados dos credores exequentes provenientes do produto dessa venda.

Os bens móveis são vendidos em venda executiva por apresentação oral de propostas ou negociação direta. A forma da venda é determinada por decisão do tribunal, tendo o cuidado de assegurar que os bens móveis são vendidos ao proponente que apresente a proposta economicamente mais vantajosa.

A venda dos bens móveis é oportunamente anunciada através da afixação de um aviso do tribunal, mas pode ser igualmente anunciada da mesma forma que a prevista para a venda dos bens imóveis.

O local, a data e a hora da venda são notificados ao credor exequente e ao devedor executado.

O credor exequente pode propor a venda de bens móveis por hasta judicial em linha, à qual deverão aplicar-se *mutatis mutandis* as disposições da EA relativas à venda executiva em linha de bens imóveis (artigo 149.º, n.º 7, da EA).

Na venda executiva, os bens móveis não podem ser vendidos abaixo de metade do seu valor estimado. Não podem ser vendidos abaixo desse preço mesmo no período determinado pelo tribunal relativamente à venda por negociação direta.

Se os bens móveis não forem vendidos através de venda executiva ou negociação direta, a execução manter-se-á.

Concluída com sucesso a venda dos bens móveis, o comprador deve efetuar o pagamento do preço e assumir a posse dos bens, assim que a venda executiva ou a venda por negociação direta seja concluída. Se o comprador não efetuar o pagamento do preço, a venda executiva será considerada nula.

A venda de bens móveis penhorados em processos de execução pode ser confiada a um comissário autorizado. As atividades do comissário autorizado são organizadas e estabelecidas pela Câmara da Economia da Croácia (*Hrvatska gospodarska komora*).

As vendas executivas de bens móveis sob a responsabilidade dos comissários são realizadas pelo notário.

Após a venda dos bens móveis, o comissário transfere-os para o comprador mediante pagamento do preço de compra.

## 2. Terceiros que podem realizar a venda

### Bens imóveis

Na República da Croácia, a venda de bens imóveis é realizada pela FINA. Juntamente com um pedido de venda a apresentar na forma prescrita, o tribunal deve emitir a decisão de execução em favor da FINA, o extrato do registo predial e a decisão relativa à venda.

No caso de venda de bens imóveis por negociação direta, os bens podem ser vendidos através de pessoa autorizada para a sua venda, agente de execução, notário ou outro meio.

### Bens móveis

Os leilões de bens móveis são conduzidos pelos agentes de execução. O tribunal pode confiar a realização da venda executiva a um notário (artigo 149.º, n.º 2, da EA). A venda dos bens móveis penhorados em processos de execução pode ser confiada a um comissário autorizado (artigo 152.º, n.º 1, da LE).

O credor exequente pode propor a venda de bens móveis por hasta judicial em linha realizada pela FINA.

### **3. Tipos de vendas executivas que podem não estar plenamente sujeitos à legislação**

#### **Bens imóveis**

Os bens imóveis são vendidos através de vendas executivas em linha. A venda executiva em linha começa com um convite para participar na venda (artigo 97.º, n.º 1, da LE).

As partes, os credores garantidos pelo direito de retenção e os titulares de servidões pessoais e registos prediais que cessam após a venda dos bens imóveis podem chegar a acordo, no momento da hasta judicial em linha dos bens ou, o mais tardar, relativamente à realização da venda por negociação direta através de pessoa autorizada para a comercialização de bens imóveis, agente de execução, notário ou por outro meio, em determinado prazo (artigo 97.º, n.º 6, da EA).

No caso de venda por negociação direta, o tribunal emite uma decisão de atribuição dos bens imóveis vendidos dessa forma, estabelecendo que as condições da validade jurídica da venda foram cumpridas (artigo 104.º, n.º 1, da EA).

A decisão de atribuição será apresentada através da afixação de um aviso do tribunal e enviada a todas as pessoas às quais a decisão sobre a venda dos bens imóveis ao comprador é dirigida (artigo 104.º, n.º 2, da EA).

#### **Bens móveis**

Os bens móveis são vendidos em venda executiva por apresentação oral de propostas ou negociação direta. A forma da venda é determinada por decisão do tribunal, tendo o cuidado de assegurar que os bens móveis são vendidos ao proponente que apresente a proposta economicamente mais vantajosa (artigo 149.º, n.º 1, da LE).

A venda por negociação direta é celebrada entre o comprador, na qualidade de parte, e o agente de execução ou pessoa que desempenha atividades de comissário, na qualidade de parte contrária. O agente de execução vende os bens móveis em nome e por conta do devedor executado, ao passo que a pessoa que desempenha atividades de comissário vende os bens móveis em seu próprio nome e por conta do devedor executado (artigo 149.º, n.º 3, da LE).

O credor exequente também pode propor a venda dos bens móveis por venda executiva em linha, à qual são aplicadas, *mutatis mutandis*, as disposições da Lei relativa à venda executiva em linha de bens móveis (artigo 149.º, n.º 7 da LE).

A venda de bens móveis e imóveis, objeto de garantia judicial e notarial por transmissão do direito de propriedade e transmissão de direitos, pode ser realizada em conformidade com as disposições aplicáveis à venda dos bens móveis e imóveis para efeitos de execução.

### **4. Informações relativas aos registos de bens a nível nacional**

Na República da Croácia existem os seguintes registos de bens:

Livros de registo predial relativos ao estatuto jurídico dos bens imóveis no território da República da Croácia;

registo de veículos a motor,

registo de navios,

registo de aeronaves,

Registo de ações e títulos desmaterializados;

Registo de instrumentos de garantia judicial e notarial (registo de garantias);

registo único de contas,

outros livros de registo e registos.

Os registos são conservados em formato eletrónico por várias autoridades estatais e acessíveis por via eletrónica (por exemplo, o registo relativo a pessoas coletivas é gerido pelos tribunais de comércio e facilmente acessível).

A fim de obter dados das autoridades estatais, é, regra geral, necessário pagar a taxa aplicável, cujo valor depende de cada autoridade estatal e é determinado em conformidade com a Lei das taxas administrativas (*Zakon o upravnim pristojbama*) (NN n.º 115/16) e com o Decreto relativo às tabelas das taxas administrativas (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*) (NN n.º 8/17). As taxas administrativas até 100,00 HRK são pagas em selos fiscais e as que excedem esse mesmo valor podem ser pagas por via eletrónica.

A lista de bens imóveis e móveis vendidos no âmbito de processos de execução é regida pelas regras relativas ao conteúdo e à forma de manter o registo dos bens imóveis e móveis vendidos em processos de execução (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN n.os 115/12 e 156/14).

### **5. Informações relativas às bases de dados de credores autorizados a determinar bens ou créditos sobre devedores**

O artigo 18.º da LE exige que as autoridades estatais forneçam informações sobre o devedor, a pedido das pessoas que pretendam instaurar processos de execução ou processos de garantia, no prazo de oito dias a contar do dia de apresentação do pedido.

O Ministério do Interior deve fornecer informações sobre a inscrição de proprietários de veículos registados na conservatória do registo automóvel e o género, marca, tipo, modelo, ano de fabrico e número de matrícula do veículo, além de eventuais hipotecas sobre o veículo. O Ministério do Interior deve igualmente indicar o número do bilhete de identidade da pessoa, para além do nome e da data de nascimento.

a central depositária e empresa de liquidação (*Središnje kliničko depozitarno društvo*) ou outras pessoas autorizadas a manter os registos contabilísticos relativos a títulos registados ou títulos desmaterializados, ações, obrigações, títulos do Tesouro, títulos do banco central, papel comercial, certificados de depósito e outros títulos de emissão contínua, devem facultar dados relativos à inscrição de títulos registados nas contas das pessoas relativamente às quais conservam livros de registo,

a capitania deve facultar dados relativos à inscrição de proprietários de navios, de iates, de instalações flutuantes, de instalações fixas no mar, de embarcações ou de instalações em construção.

A autoridade responsável pelos registos cadastrais deve fornecer, sob forma impressa, quaisquer registos de propriedade de pessoas singulares ou coletivas.

A entidade empregadora ou o empregado que recebe a sua remuneração fixa em dinheiro deve facultar dados relativos ao método de pagamento do salário ou outra remuneração fixa em dinheiro à pessoa contra a qual o reclamante pretende intentar o processo.

Outra autoridade ou pessoa, que mantém um registo ou livro de registo relativo a quaisquer direitos que constituem um bem, deve facultar dados sobre inscrições de titulares de direitos nesse registo.

A pedido do tribunal, o devedor executado, alegadamente responsável pelos créditos de execução e pelos bens do credor na sua posse, deve, no prazo de oito dias, emitir uma declaração na qual confirme ou não qualquer reclamação contra si e se tem na sua posse qualquer bem do devedor exequente.

A administração fiscal do Ministério das Finanças deve fornecer os dados nos termos do artigo 217.º da LE no prazo de oito dias a pedido das pessoas que pretendam instaurar processos de execução para recuperar o montante, declarado em termos brutos, de um crédito pecuniário resultante de uma relação de trabalho.

As autoridades e as pessoas enumeradas acima apenas devem facultar as informações pedidas após o pagamento das devidas taxas.

No pedido de obtenção de dados, o requerente deve indicar o crédito ou garantia a executar, a intenção de instaurar o processo de execução ou de garantia e anexar os documentos comprovativos.

Não é necessário contratar um advogado para a apresentação do pedido referido acima e as despesas variam consoante a autoridade estatal à qual o pedido é apresentado.

#### **6. Informações sobre a realização de hastas judiciais em linha**

O processo de vendas de bens imóveis e móveis por venda executiva em linha é regulado pelas disposições da LE e pela legislação aplicável, a saber: as regras relativas à forma e ao processo de venda de bens imóveis e móveis em processo de execução (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN n.os 156/14, 1/19 e 28/21; a seguir designadas por «regras de venda»), as regras relativas aos tipos e ao montante das taxas para a realização da venda de bens imóveis e móveis em processos de execução (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN n.º 156/14), as regras relativas ao conteúdo e à forma de manter o registo dos bens imóveis e móveis vendidos em processos de execução (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN n.os 115/12 e 156/14).

A venda executiva em linha começa com um convite para participar na venda.

O convite para participação na hasta judicial em linha deve conter a forma e as condições da hasta judicial, a data e a hora inicial e final, a hora em que as pessoas interessadas nos bens imóveis podem consultar o bem em causa e outros dados necessários.

A FINA publica o convite para participação na hasta judicial em linha nos meios de comunicação social, se as partes apresentarem um pedido escrito à FINA e pagarem antecipadamente as despesas.

Devem decorrer pelo menos 60 dias entre o anúncio do convite para participação na venda executiva em linha no sítio Web da FINA e o início do processo de apresentação de propostas.

Apenas as pessoas que pagarem previamente um depósito podem participar como compradores na hasta judicial em linha (artigo 99.º, n.º 1, da EA).

O requisito prévio para ter acesso à hasta judicial em linha consiste num certificado digital válido que confirma a identidade do proponente e num certificado que permite a utilização da assinatura eletrónica do mesmo proponente (artigo 14.º, n.º 2, da portaria das vendas).

Quando o proponente inicia a sessão num determinado sistema de hasta judicial em linha deve preencher o formulário de inscrição para poder participar.

O proponente assina este formulário com assinatura eletrónica avançada.

Após o preenchimento e a assinatura eletrónica do formulário de inscrição a que se refere o artigo 15.º da portaria das vendas, o sistema da hasta judicial em linha atribui um identificador único ao proponente.

O formulário de inscrição faz parte integrante da referida portaria.

Numa venda executiva em linha, a recolha de propostas tem a duração de dez dias úteis, sendo as propostas recolhidas por via eletrónica entre as 0 horas e as 24 horas em dias úteis e não úteis.

O prazo fixado para a recolha de propostas é entre as 9 horas e as 15 horas em dias úteis. A título excecional, se a proposta válida mais vantajosa for apresentada nos últimos dez minutos antes do termo do prazo especificado no convite para participação na venda executiva em linha como a hora de encerramento para a recolha de propostas, a apresentação de propostas é prolongada por dez minutos a contar da apresentação de cada última proposta válida mais vantajosa até terem decorrido dez minutos desde a apresentação da última proposta válida mais vantajosa.

O preço de orientação do artigo à venda, ou seja, o preço no início da apresentação de propostas, é determinado pelo tribunal. Após a conclusão da venda executiva em linha, a FINA apresenta um relatório ao tribunal com as informações previstas no artigo 25.º das regras de venda.

O processo da hasta judicial em linha tem lugar antes da intervenção da FINA e após os pagamentos terem sido efetuados por transferência bancária. Não é necessária a presença do proponente na venda, podendo participar remotamente.

O tribunal emite a decisão por escrito (decisão de atribuição) que será divulgada por meio da afixação de um aviso do tribunal e da publicação no sítio Web da FINA.

No caso da venda dos bens móveis, o credor pode propor a hasta judicial em linha, à qual deverão aplicar-se *mutatis mutandis* as disposições da EA relativas à hasta judicial em linha de bens imóveis (artigo 149.º, n.º 7, da EA).

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.