

Venda executiva

Conteúdo fornecido por

Bulgária

Bulgária



1. Publicação e fixação dos preços de venda de bens penhorados

O direito nacional prevê diferentes procedimentos que são aplicados no âmbito de processos de execução, em função do objeto da execução.

Venda de bens móveis:

A penhora de bens móveis exige que o bem conste de um inventário elaborado por um oficial de justiça. Os bens móveis de um devedor podem igualmente ser penhorados na sequência da receção de um inventário ou de uma notificação de penhora, se esta última especificar o bem objeto de execução. O oficial de justiça só procede ao inventário de um bem especificado pelo credor se este se encontrar na posse do devedor, a menos que seja evidente, pelas circunstâncias, que o bem pertence a outra pessoa.

A venda de um bem penhorado é efetuada pelo oficial de justiça que o inscreveu no inventário. A venda de bens móveis, conjuntos de bens ou grupos de bens é efetuada através de lojas ou bolsas, de vendas em hasta pública com licitação oral ou em conformidade com as regras que regem a venda em hasta pública de bens.

O devedor pode aceitar a venda do bem na loja do oficial de justiça privado, por um preço fixado pelo oficial de justiça, ou numa loja designada pelo oficial de justiça privado, consentindo, por escrito, que o bem seja entregue à loja para venda.

Se o bem puder ser vendido numa bolsa, o credor ou devedor pode designar a bolsa na qual pretende que o bem seja vendido, dando consentimento específico, por escrito, para a venda. A loja ou bolsa, consoante o caso, recebe uma comissão de 15 % do preço de venda da transação, que é deduzida no momento da receção do montante pago.

Os artigos com uma avaliação superior a 5 000 BGN, os veículos automóveis, as embarcações e as aeronaves são vendidos pelo oficial de justiça em conformidade com o procedimento de venda em hasta pública de bens imóveis.

O oficial de justiça anuncia a venda do bem mediante a afixação de um edital em locais adequados nas instalações do tribunal de comarca (*rayonen sad*), no seu gabinete e nas instalações do município ou da câmara municipal. O auto que atesta a afixação de um edital é registado pelo tribunal de comarca. Se a transferência de um bem para a loja criar um inconveniente para a sua venda, o oficial de justiça afixa igualmente um edital num local bem visível nas instalações da loja e toma as providências necessárias para que as pessoas que pretendam ver o bem o possam fazer no local onde este se encontrar.

O oficial de justiça fixa o preço pelo qual o bem deve ser vendido na loja. O lance inicial numa venda em hasta pública com licitação oral ou numa venda em hasta pública corresponde a 85 % do valor do bem. A pedido da parte, é nomeado um perito para determinar o valor do bem. Se forem necessários conhecimentos específicos no domínio da ciência, da arte, do artesanato, etc. para determinar o valor do bem, o perito é nomeado *ex officio*. O parecer sobre o valor de um bem pode ser dado oralmente. Os pareceres orais são igualmente inscritos no auto.

No caso de bens com uma avaliação superior a 5 000 BGN, veículos a motor, embarcações e aeronaves, o oficial de justiça é obrigado a nomear um perito para determinar o valor. O preço de venda dos bens móveis não pode ser inferior ao seu valor de seguro, se aplicável. Esta regra não é aplicável às vendas subsequentes do mesmo bem.

No primeiro anúncio de venda, qualquer uma das partes pode contestar o preço do bem no momento da sua determinação pelo oficial de justiça e solicitar a nomeação de um perito para efeitos de uma nova avaliação. O oficial de justiça fixa um prazo para o pagamento dos custos. Quando a parte tiver pago os custos aplicáveis dentro do prazo especificado, o oficial de justiça é obrigado a nomear um ou mais peritos para efeitos de uma nova avaliação pericial do bem. O novo valor assim determinado não pode ser contestado.

Se um artigo não for vendido no prazo de três meses a contar da data da transferência para a loja ou da data de publicação de um anúncio de venda, é vendido em hasta pública com licitação oral por um preço correspondente a 50 % do preço fixado inicialmente. A venda em hasta pública tem lugar no momento fixado pelo oficial de justiça em frente do edifício no qual se encontram armazenados os bens inventariados ou noutra local mutuamente acordado entre as partes. Se não for possível chegar a acordo, a venda tem lugar num local determinado pelo oficial de justiça e não deve ser efetuada antes de decorrida uma semana nem depois de decorridas três semanas após a data do inventário. Se o credor não pagar os custos de venda no prazo de uma semana a contar da data do inventário, a venda não se realizará e os bens inventariados serão disponibilizados. No dia da venda, o oficial de justiça elabora um auto no qual é indicado o dia e a forma como devem ser divulgadas as informações e notificadas as partes. A venda em hasta pública tem início à hora previamente fixada e termina após a colocação à venda do último bem inventariado. Não é exigido o pagamento de um depósito para participar numa venda em hasta pública.

Venda em hasta pública de bens imóveis:

Se o objeto da execução for um bem imóvel, o oficial de justiça deve enviar, simultaneamente, uma notificação para o pagamento voluntário, especificando os bens imóveis em causa, e uma carta à Agência de Registo para efeitos de registo da execução do bem imóvel.

O oficial de justiça procede ao inventário dos bens imóveis especificados pelo credor após ter verificado que o proprietário dos bens imóveis em causa no dia em que a execução hipotecária foi imposta era o devedor. A propriedade é verificada através da realização de uma verificação dos registos fiscais, de escrituras ou por outros meios, nomeadamente a realização de entrevistas a vizinhos. Na ausência de elementos de prova fiáveis da propriedade, é tida em conta a posse do bem imóvel no dia em que a execução hipotecária foi imposta.

O inventário indica igualmente o dia de apresentação da avaliação do bem imóvel, quando esta foi realizada após o inventário. Neste caso, considera-se que as partes foram notificadas da apresentação de uma avaliação, independentemente de terem ou não estado presentes no momento da realização do inventário. O inventário indica igualmente o local e a hora da venda do bem imóvel, se o credor o solicitar. Neste caso, considera-se que o devedor foi notificado da venda, independentemente de ter ou não estado presente no momento da realização do inventário.

O oficial de justiça nomeia um perito para determinar o valor do bem imóvel. O perito tem de estar inscrito no registo de avaliadores independentes previsto na Lei relativa aos avaliadores independentes (*Zakon za nezavisimite otseniteli*) ou na lista de profissionais aprovados como peritos ao abrigo da Lei relativa ao sistema judiciário (*Zakon za sadebnata vlast*). O parecer do perito é comunicado às partes, que o podem contestar no prazo de sete dias. Em caso de contestação do parecer do perito, a parte designa um perito que preencha os requisitos acima referidos para efeitos de elaboração de um segundo relatório de avaliação e paga os custos associados. Não é realizada uma segunda avaliação se a avaliação inicial não for contestada. No caso de duas ou mais avaliações, o valor do bem imóvel é determinado como a média aritmética dos valores indicados em todos os relatórios de avaliação. O preço da base de licitação do bem imóvel corresponde a 80 % do seu valor. A base de licitação na primeira venda em hasta pública não pode ser inferior ao valor indicado na avaliação fiscal, caso exista.

O oficial de justiça é obrigado a redigir um anúncio de venda no prazo de uma semana a contar da data do inventário, incluindo uma descrição do bem imóvel e a indicação do seu proprietário, da existência ou não de uma hipoteca sobre o bem imóvel em causa e de qualquer limitação dos direitos reais, de créditos reclamados, de penhoras e de contratos de arrendamento constituídos sobre o bem imóvel no momento da execução

hipotecária, bem como da base de licitação e do local e da data em que a venda terá lugar. O anúncio é afixado em locais adequados nas instalações do gabinete do oficial de justiça privado, do tribunal de comarca, do município ou da câmara municipal do local onde se situa o imóvel, bem como no próprio bem imóvel. O anúncio é igualmente publicado no sítio Web do tribunal distrital (*okrazhen sad*) do local de execução com, pelo menos, um dia de antecedência em relação ao dia em que a venda terá início, como especificado no anúncio. O oficial de justiça elabora um auto no qual é indicada a data de publicação do anúncio. O auto é registado no tribunal de comarca. O oficial de justiça fixa as horas em que o bem imóvel pode ser visto pelos potenciais compradores.

A venda tem lugar nas instalações do tribunal de comarca. Tem uma duração de um mês e termina no dia especificado no anúncio. A documentação de venda é conservada pela secretaria do tribunal de comarca e disponibilizada a todas as partes interessadas no bem imóvel. Para participar na venda em hasta pública, é depositado um montante correspondente a 10 % da base de licitação na conta do oficial de justiça. O credor não procede a qualquer depósito se o seu crédito for superior ao montante do depósito. Se não houver licitantes ou se não forem apresentadas licitações válidas, ou se o comprador não pagar o preço e o bem imóvel não for adjudicado ao licitante declarado comprador, o credor tem o direito de solicitar, no prazo de uma semana a contar da data de notificação, o agendamento de uma nova venda.

A nova venda é realizada de acordo com as regras aplicáveis à primeira venda. A primeira data de início é, pelo menos, um mês após o termo da primeira venda e a base de licitação corresponde a 90 % da base de licitação da primeira venda. Se o bem imóvel não for vendido na segunda venda e não forem recebidos quaisquer pedidos de determinação de uma nova base de licitação no prazo de uma semana a contar do anúncio de venda, o bem imóvel é excluído do património imobiliário objeto de execução e a execução hipotecária é suspensa a pedido do oficial de justiça.

2. Terceiros que podem conduzir a operação de venda

No âmbito do processo de execução, os bens imóveis apreendidos e penhorados são vendidos pelos oficiais de justiça segundo os métodos descritos nos pontos 1 e 6. A única exceção a esta regra é a venda de bens móveis numa loja ou numa bolsa.

O devedor pode aceitar a venda do bem na loja do oficial de justiça privado, por um preço fixado pelo oficial de justiça, ou numa loja designada pelo oficial de justiça privado, consentindo, por escrito, que o bem seja entregue à loja para venda.

Se o bem puder ser vendido numa bolsa, o credor ou devedor pode designar a bolsa na qual pretende que o bem seja vendido, dando consentimento específico, por escrito, para a venda.

A entrega do bem é certificada por um auto assinado pelo oficial de justiça e pelo gestor da bolsa ou gerente da loja. A loja ou bolsa, consoante o caso, recebe uma comissão de 15 % do preço de venda da transação, que é deduzida no momento da receção do montante pago.

Todos os montantes recebidos no âmbito do processo de execução do devedor, de um terceiro penhorado, dos licitantes e compradores aquando da venda, bem como das lojas ou bolsas que efetuaram a venda dos bens móveis, são depositados na conta do oficial de justiça.

3. Tipos de leilões aos quais as disposições podem não ser aplicáveis na íntegra

Não existem tipos de vendas em hasta pública no âmbito de processos de execução e de falência ao abrigo do direito búlgaro aos quais as regras não sejam aplicáveis na íntegra. No entanto, alguns diplomas especiais podem prever algumas diferenças relativas às condições de realização dos leilões judiciais.

4. Informações relativas aos registos de bens a nível nacional

Na Bulgária, são mantidos os seguintes registos de bens:

Registo predial:

O registo, mantido pela Agência de Registo (*Agentsiya po vpisvaniyata*), é uma base de dados dos bens imóveis existentes na Bulgária e inclui propriedades individuais em lotes. É um registo dos títulos de propriedade e de outros atos pelos quais a propriedade ou outros direitos reais sobre bens imóveis são reconhecidos, transferidos, alterados ou extintos. As execuções hipotecárias e as hipotecas sobre bens imóveis são inscritas no registo predial. O registo documenta as últimas inscrições relacionadas com as circunstâncias acima referidas e permite rastrear cronologicamente as alterações dessas circunstâncias e dos atos constantes do registo. O registo predial pode ser consultado para verificar a propriedade e os proprietários de bens imóveis, bem como os direitos reais e outras restrições estabelecidas em relação a bens imóveis. O registo pode ser consultado nas instalações dos serviços da Agência do Registo na Bulgária ou em linha, mediante registo do utilizador e pagamento de uma taxa estabelecida numa tabela de preços específica.

Registo nacional de veículos rodoviários:

O registo é mantido pelo Ministério do Interior (*Ministerstvo na vatrešnite raboti*). Contém dados sobre a matrícula de veículos rodoviários e sobre alterações da propriedade de veículos rodoviários registados (incluindo dados sobre contratos celebrados), bem como dados sobre penhoras ou outras restrições impostas.

O acesso oficial às informações constantes do registo é facultado aos notários e aos oficiais de justiça privados e públicos.

Os certificados de matrícula de veículos ou de cancelamento de matrícula de veículos são emitidos aos proprietários de veículos mediante o pagamento de uma taxa cobrada pelo Ministério do Interior em conformidade com a Lei relativa aos emolumentos estatais (*Zakon za darzhavnite taksi*).

Não é cobrada qualquer taxa quando são fornecidas informações sobre veículos matriculados ao Ministério do Interior, às autoridades judiciais, aos organismos responsáveis pela segurança nacional e pela ordem pública e aos organismos adstritos à Autoridade Tributária Nacional (*Natsionalna agentsiya za prihodite*) após receção de um pedido *ex officio*.

São fornecidas informações sobre veículos matriculados a terceiros por ordem das autoridades judiciais, mediante o pagamento de uma taxa cobrada pelo Ministério do Interior em conformidade com a Lei relativa aos emolumentos estatais.

Registo de aeronaves civis da República da Bulgária:

O registo é mantido pela Direção-Geral da Administração da Aviação Civil (*Glavna Direktsiya «Grazhdanska vasduhoplavitelna administratsiya»*) do Ministério dos Transportes e das Comunicações (*Ministerstvo na transporta i saobshteniyata*).

Todas as circunstâncias relacionadas com a constituição do título de propriedade de uma aeronave civil e todas as alterações relativas à transferência do título de propriedade, à constituição e à transferência de direitos de propriedade ou de obrigações e à constituição de hipotecas são inscritas no registo civil de aeronaves da República da Bulgária.

As transações tornam-se oponíveis a terceiros após a sua inscrição no registo. As inscrições no registo constituem um ato de publicidade em relação a terceiros de boa-fé.

O registo de aeronaves civis está acessível ao público no sítio Web da Direção-Geral da Administração da Aviação Civil, com exceção dos dados relativos ao proprietário, detentor ou titular da aeronave civil matriculada. A Direção-Geral da Administração da Aviação Civil emite certificados de matrícula aos proprietários, titulares ou detentores de aeronaves civis ou aos seus representantes mediante o pagamento de uma taxa fixada pelo Conselho de Ministros (*Ministerski savet*). Os certificados que atestam a identidade dos proprietários, detentores ou titulares de aeronaves civis só são emitidos a autoridades públicas ou judiciais, a tribunais, a oficiais de justiça no exercício dos poderes que lhes são conferidos por lei ou aos proprietários de aeronaves civis ou aos seus representantes autorizados.

Registo de embarcações da República da Bulgária:

Os registos das diferentes categorias de embarcações sujeitas a inscrição no registo constituem um registo único das embarcações que arvoram pavilhão búlgaro. São mantidos pelas unidades regionais da Agência

Executiva «Administração Marítima» (*Izpalnitelna agentsiya «Morska administratsiya»*) sob a tutela do Ministro dos Transportes e das Comunicações. São mantidos registos relativos a:

1. Embarcações de pequenas dimensões, de comprimento igual ou inferior a 20 metros, no caso de embarcações fluviais, e com arqueação bruta igual ou inferior a 40 toneladas, no caso de embarcações marítimas;
2. Embarcações de grande dimensões, de comprimento superior a 20 metros, no caso de embarcações fluviais, e com arqueação bruta superior a 40 toneladas, no caso de embarcações marítimas;
3. Embarcações fretadas em regime de fretamento em casco nu;
4. Embarcações em construção, de comprimento superior a 12 metros.

O registo de embarcações da República da Bulgária permite o exercício de jurisdição e controlo sobre a identificação, a propriedade, a constituição de hipotecas e de ónus financeiros sobre bens imóveis, as restrições do direito de alienação e as responsabilidades dos armadores e dos afretadores em casco nu de embarcações que arvoram pavilhão búlgaro.

Os registos são mantidos em papel e em formato eletrónico.

Embora os registos sejam, em princípio, públicos, o acesso às informações neles inscritas é efetivamente limitado e regulamentado. O acesso do público aos registos foi restringido a fim de assegurar uma proteção adequada da propriedade. As partes interessadas podem solicitar extratos autenticados do registo mediante o pagamento de uma taxa. As direções competentes emitem extratos do registo a pessoas com um interesse legítimo em obter informações sobre as embarcações. Podem igualmente ser fornecidas informações estatísticas gerais sobre a quantidade e os tipos de embarcações, entre outras.

Foi concedido acesso à base de dados à Comissão de Luta contra a Corrupção e a Perda de Bens Imóveis Ilícitos (*Komisiya za protivodeystvie na koruptsiyata i za otnemane na nezakonno pridobitoto imushtestvo*), à Autoridade Tributária Nacional, à Agência Estatal para a Segurança Nacional (*Darzhavna agentsiya «Natsionalna sigurnost»*) e à Polícia das Fronteiras (*Granichna politsiya*), ao abrigo de acordos bilaterais celebrados entre as instituições em causa e a Agência Executiva «Administração Marítima». Foi prevista a possibilidade de conceder acesso a outras instituições, bem como a tribunais e a oficiais de justiça públicos. O acesso é concedido através de uma palavra-passe exclusiva, sendo facultado a partir de um endereço IP externo e através de uma barreira de segurança. Por razões de segurança, existe uma funcionalidade para registar cada início de sessão no sistema. Os utilizadores externos podem efetuar pesquisas na base de dados utilizando o número de identificação único do armador (se o armador for um nacional búlgaro) ou o número estrangeiro único (se o proprietário for um cidadão estrangeiro) e obter dados expurgados do registo. Na prática, os dados em causa, ou seja, a questão de saber se a pessoa é proprietária de uma embarcação, o tipo de embarcação e o número de registo do porto, são os dados pertinentes para as funções das instituições às quais foi concedido acesso ao registo.

As circunstâncias sujeitas a inscrição no registo só são oponíveis a terceiros após a sua inscrição.

5. Informações relativas às bases de dados que permitem a identificação de bens ou créditos dos devedores pelos credores

As informações dos registos nacionais enumerados *supra* são total ou parcialmente públicas. Em alguns casos, pode ser aplicada uma taxa a determinadas pesquisas.

As autoridades governamentais e judiciárias, bem como os tribunais e os oficiais de justiça públicos, têm pleno acesso aos dados inscritos nos vários registos.

6. Informações relativas às vendas judiciais em hasta pública em linha

Os bens móveis e imóveis, os valores mobiliários em papel e as partes distintas de empresas, bem como os direitos de propriedade industrial sujeitos a execução, podem ser vendidos segundo as regras de uma venda em hasta pública eletrónica. Mediante pedido escrito de uma parte no processo de execução, o oficial de justiça realiza uma venda em hasta pública eletrónica.

A venda em hasta pública eletrónica é realizada através da plataforma em linha específica do Ministério da Justiça (*Ministerstvo na pravosadieto*).

Para participar na venda em hasta pública, cada licitante realiza um depósito correspondente a 10 % da base de licitação. Os licitantes são registados no ambiente eletrónico com uma assinatura eletrónica ou no gabinete do oficial de justiça. O registo dos licitantes para efeitos de participação na venda em hasta pública eletrónica pode ser efetuado durante um mês e termina às 17h00 do dia especificado no anúncio.

A venda em hasta pública eletrónica está aberta para licitação durante um período de sete dias. A venda em hasta pública termina às 17h00 do último dia deste período, se não forem apresentadas novas licitações nos últimos dez minutos da venda em hasta pública. Se for apresentada uma nova licitação nos últimos dez minutos da venda em hasta pública, esta é automaticamente prorrogada por mais dez minutos, mas nunca por um período superior a 48 horas. A venda em hasta pública termina quando não tiver sido apresentada qualquer licitação durante os últimos dez minutos.

As licitações são apresentadas em incrementos únicos. A última licitação apresentada por um licitante é publicada na plataforma em linha das vendas em hasta pública eletrónicas.

Após o encerramento da venda em hasta pública eletrónica, a plataforma envia automaticamente uma mensagem a todos os licitantes autorizados sobre a última licitação apresentada relativamente ao bem imóvel.

No primeiro dia útil após o termo da licitação, o oficial de justiça verifica todas as circunstâncias relacionadas com a venda em hasta pública e elabora um auto com a indicação de todos os pedidos de participação recebidos, incluindo os licitantes autorizados e não autorizados, juntamente com o motivo, as licitações recebidas e uma descrição dos eventuais problemas técnicos ocorridos durante a licitação, e declara o licitante que apresentou a licitação mais elevada como comprador. Considera-se terminada a venda em hasta pública eletrónica com a assinatura do auto pelo oficial de justiça. O auto é imediatamente publicado na plataforma única em linha, a fim de garantir que todos os licitantes tenham acesso ao mesmo.

O Ministério da Justiça cria e mantém uma plataforma única em linha para a realização de vendas em hasta pública eletrónicas, que inclui um registo das vendas em hasta pública e um sistema para a realização de vendas em hasta pública, e emite um regulamento sobre a organização, as regras e o funcionamento da plataforma em linha para a realização de vendas em hasta pública eletrónicas.

A plataforma em linha para a realização de vendas em hasta pública eletrónicas e o ponto único de contacto para as penhoras funcionarão com base num sistema de informação comum. Esta abordagem assegura um fluxo de dados automatizado do ponto único de contacto para as penhoras para o módulo de venda e vice-versa.

O sistema de informação que funciona como ponto único de contacto para as penhoras é uma base de dados centralizada de todas as penhoras sobre bens móveis sujeitos a inscrição no registo por lei.

O Ministério da Justiça, o Ministério do Interior, o Ministério dos Transportes e das Comunicações e o Ministério da Agricultura (*Ministerstvo na zemedelieto*) procedem ao intercâmbio eletrónico de dados sobre bens móveis sujeitos a inscrição nos registos mantidos por cada instituição, utilizando o sistema de informação que funciona como ponto único de contacto para as penhoras.

O sistema de informação que funciona como ponto único de contacto para as penhoras na Bulgária assegurará que os dados sobre bens móveis sujeitos a uma obrigação de inscrição no registo, sobre os quais tenham sido constituídas penhoras no âmbito de processos de execução, sejam conservados numa base de dados central única. O acesso ao sistema está disponível para todos os organismos e pessoas competentes dentro e fora da Bulgária.

Com base nos dados contidos no sistema de informação que funciona como ponto único de contacto para as penhoras, o Ministério da Justiça envia notificações de constituição de penhoras através de um serviço administrativo eletrónico. O sistema permite igualmente a realização de inquéritos a qualquer pessoa sobre a constituição de penhoras, sob reserva dos requisitos estabelecidos na Lei relativa à administração pública em linha (*Zakon za elektronnoto upravljenie*). Os serviços são solicitados através do portal eletrónico do Ministério da Justiça.

O Ministério da Justiça cobra taxas pelos seus serviços em montantes determinados por uma tabela adotada pelo Conselho de Ministros.

Os organismos da administração central e local, as administrações locais e os funcionários que exercem funções públicas têm acesso oficial gratuito ao sistema de informação.

Nota:

O sistema de informação, incluindo o sistema de informação que funciona como ponto único de contacto para as melhorias na República da Bulgária e a plataforma em linha para a realização de vendas em hasta pública eletrónicas, está em funcionamento desde 20 de julho de 2023.

■ Última atualização: 27/09/2024

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.