

[Página Principal](#) > ... > [Registos Comerciais, Prediais e de Insolvências](#) > [Registos Prediais Nos Países Da UE](#) > [Latvia](#)

# Registos prediais nos países da UE

Conteúdo fornecido por  
Letónia

Letónia

Esta secção apresenta uma visão geral do registo predial central informatizado (Zemesgrāmata) e do sistema de informação cadastral (Kadastrs) da Letónia.

Na Letónia existem dois sistemas de registo:

- o [sistema de informação cadastral](#), cuja manutenção é da responsabilidade do Serviço Fundiário Estatal (*Valsts zemes dienests, VZD*), regista e atualiza dados relativos a imóveis, ónus, unidades fundiárias, edifícios (construções), conjuntos de instalações e frações de unidades fundiárias e respetivas características, bem como dados relativos aos seus proprietários, possuidores, utilizadores e arrendatários,
- o [registo predial central informatizado](#), cuja manutenção é da responsabilidade do Registo Predial da Administração dos Tribunais, contém dados sobre os direitos de propriedade inscritos no registo predial e sobre os ónus constituídos sobre bens imóveis.

## O registo predial

### Que dados podem ser consultados no registo predial central informatizado?

A [Administração dos Tribunais](#) é a entidade responsável pela gestão e manutenção do [registo predial central informatizado](#).

Os bens imóveis, bem como os direitos com eles relacionados, são inscritos nos registos prediais. Os registos prediais estão disponíveis ao público e as inscrições no registo fazem fé pública. Os registos prediais são da competência dos tribunais de comarca [*rajona (pilsētas) tiesas*].

O registo predial central informatizado é uma base de dados eletrónica na qual são armazenados registos prediais, livros de registos e índices alfabéticos, de forma permanente e sem alterações ao seu conteúdo, podendo esses dados ser visualizados num computador e imprimidos.

O registo predial central informatizado contém informações sobre bens imóveis, nomeadamente sobre:

- servidões e ónus sobre bens imóveis,
- terrenos autónomos,
- proprietários,
- a base jurídica do título de propriedade,
- declarações de insolvência,
- créditos reclamados,
- restrições,
- nomeação de herdeiros secundários e contratos sucessórios,
- direitos reais que oneram bens imóveis e direitos de penhor.

Os registos prediais consistem em fichas de registo divididas em quatro partes.

A primeira parte é utilizada para registar informações sobre:

- o imóvel em causa,
- servidões e ónus constituídos a favor do imóvel,
- os terrenos anexos ao imóvel,
- a superfície do imóvel e dos terrenos anexos,
- terrenos autónomos e respetiva área,
- alterações das servidões e ónus registados na primeira parte e cancelamento destes.

A segunda parte é utilizada para registar informação relativa:

- ao proprietário do bem imóvel,
- à base jurídica dos direitos de propriedade e à quantia pela qual o bem imóvel foi adquirido, se esta for indicada,
- a hipotecas sobre os direitos de propriedade e registos desses direitos;
- a restrições ao direito de dispor do bem imóvel e ónus reais;
- a disposições testamentárias,
- contratos sucessórios.

A terceira parte é utilizada para registar informação relativa:

- a direitos reais que oneram o bem imóvel,
- a declarações de constituição dos referidos direitos reais.

A quarta parte é utilizada para registar informação relativa:

- a penhoras constituídas sobre o bem imóvel e montante da penhora,
- a declarações de constituição das referidas penhoras,
- a alterações e cancelamentos destes registos.

## O acesso ao registo predial central informatizado é gratuito?

A função de pesquisa de bens imóveis inscritos no registo predial central informatizado é gratuita. No entanto, a consulta de uma ficha de registo está sujeita a uma taxa de 5,00 EUR.

O preço da assinatura contratual mensal é de 55,00 EUR e, para consultar uma ficha de registo, a taxa é de 3,50 EUR.

## Como pesquisar no registo predial central informatizado?

Pode pesquisar informações sobre [imóveis inscritos](#) no registo predial central informatizado por:

- número da ficha de registo;
- título de propriedade;
- número cadastral;
- endereço do prédio.

Estão disponíveis informações sobre os imóveis na Administração dos Tribunais, que é responsável pela manutenção do registo predial central informatizado, nos tribunais de comarca e na Internet.

As autoridades nacionais e os funcionários a quem a Administração dos Tribunais faculta informações extraídas dos livros de registo informatizados, dos processos relativos a bens imóveis e das listas de pessoas são designados por [regulamento do Conselho de Ministros](#).

## Evolução do registo predial central informatizado

A migração concertada para o registo predial informatizado e a criação do registo predial central informatizado foi um período importante no desenvolvimento operacional dos registos prediais. Verificou-se uma transição gradual e direcionada para um registo predial eletrónico moderno, desde a aquisição dos primeiros computadores, que eram usados como máquinas de escrever, até à criação do sistema de registo de bens

imóveis, à conversão de toda a informação do registo predial de suporte papel para suporte informático e à centralização das bases de dados das 27 conservatórias do registo predial dos tribunais de comarca na base de dados do registo predial central, que é a única que contém informações reconhecidas para efeitos legais.

Quanto ao processo de informatização, o ano de 1998 foi significativo, tendo sido efetuadas alterações que resultaram no aditamento de um novo capítulo sobre o «Registo predial informatizado» à [Lei do Registo Predial](#). Estas alterações implicaram um volume de trabalho substancial e, no primeiro semestre de 2001, todas as divisões tinham sido gradualmente incorporadas no registo predial central informatizado. Simultaneamente à introdução do sistema de registo do registo predial, foi feito um esforço para divulgar e melhorar o sítio web.

O registo predial informatizado visa armazenar todos os dados do registo predial numa única base de dados central, denominada «registo predial central uniformizado» nos termos da lei. Apenas os dados contidos nesta base de dados central têm força jurídica e apenas o pessoal das conservatórias de registo predial tem acesso a esses dados. Os princípios pelos quais os registos prediais são organizados permaneceram inalterados durante a informatização – a competência territorial foi mantida e, tal como antes, os serviços de registo predial aceitam pedidos de registo e tomam decisões sobre o registo de prédios e sobre a inscrição no registo predial de direitos reais conexos.

A data de lançamento do registo predial informatizado foi 5 de julho de 2001. Foi nesse dia que o registo predial central informatizado entrou em funcionamento e o sítio Web <https://www.zemesgramata.lv/> foi colocado à disposição do público em geral. O sítio Web dá acesso a informações sobre as estatísticas das conservatórias do registo predial, notícias e publicações relacionadas com o registo predial, endereços e horário de funcionamento das conservatórias, emolumentos, os documentos mais importantes necessários quando se desloca a uma conservatória do registo predial e, acima de tudo, informações sobre cada prédio inscrito no registo predial, o respetivo proprietário, ónus e hipotecas.

A Administração dos Tribunais é plenamente responsável pela manutenção técnica e organizativa do registo predial central informatizado desde 1 de abril de 2004.

Em 2022, existiam mais de 1,3 milhões de fichas de registo de imóveis nos registos prediais. Em 2021, registaram-se, em média, 216 000 pedidos eletrónicos de acesso à base de dados do registo predial central informatizado por mês.

## Sistema de informação cadastral

### Qual é o conteúdo do sistema de informação cadastral da Letónia?

O [sistema de informação cadastral](#) é um sistema contabilístico unificado que fornece, mantém e aplica dados textuais e geográficos oficiais atualizados relativos a imóveis situados na República da Letónia e aos seus elementos cadastrais: unidades fundiárias, edifícios (construções), conjuntos de instalações, frações de unidades fundiárias e respetivas características, bem como sobre os seus proprietários, possuidores, utilizadores e arrendatários.

A sua manutenção é da responsabilidade do [Serviço Fundiário Estatal](#).

O conceito de propriedade na Letónia inclui os seguintes quatro tipos:

- propriedades constituídas por terrenos,
- propriedades constituídas por terrenos e construções,
- propriedades constituídas apenas por uma construção,
- apartamentos, constituídos por grupos de instalações e frações virtuais dos edifícios e terrenos.

O terreno é uma categoria que abrange um bem imóvel no sentido mais amplo, ou seja, o terreno com os edifícios e as construções que pertençam ao proprietário, bem como o bem imóvel que consista apenas em terreno desocupado. A propriedade sob a forma de uma construção é um bem imóvel composto apenas pela construção situada num terreno que pertença a um proprietário diferente. A propriedade sob a forma de um apartamento num edifício constituído por várias residências pertencentes a vários proprietários é a fração de cada um dos proprietários individualmente, conjuntamente com uma quota ideal das partes comuns do prédio.

A informação cadastral consiste em:

- dados textuais — informações sobre bens imóveis, unidades de terreno, edifícios (construções), grupos de instalações, partes de unidades de terreno e respetivos pormenores característicos, bem como sobre o seu proprietário, detentor, utilizador e locatário;
- dados geográficos — um mapa cadastral e dados geográficos para o levantamento cadastral de um elemento cadastral,
- mapa cadastral — na Letónia, criado como mapa digital geral, utilizando dados digitais em formato vetorial obtidos a partir do levantamento cadastral de imóveis. Abrange todo o território da República da Letónia e fornece uma visão geral da posição relativa dos elementos apresentados no território. A grelha ortogonal de coordenadas do mapa cadastral corresponde ao sistema de coordenadas geodésicas da Letónia LKS-92 TM (1992). O mapa cadastral é mantido com exatidão, correspondendo aos dados do levantamento cadastral. Os dados do mapa cadastral são armazenados no sistema de ficheiros.

Indica a designação cadastral do elemento cadastral e apresenta os seguintes dados geográficos:

- as confrontações de uma unidade fundiária e de frações da mesma,
- as extremas de uma unidade fundiária e de frações da mesma.
- os contornos exteriores da construção e a sua posição numa unidade fundiária,
- o limite e o identificador da área de servidão rodoviária.

Os dados cadastrais são utilizados para os seguintes fins:

- registo de direitos sobre bens imóveis,
- realização de transmissões de bens imóveis,
- utilização e planeamento do desenvolvimento do bem imóvel,
- avaliação cadastral,
- administração do imposto sobre bens imóveis,
- desenvolvimento nacional, regional e municipal e planeamento territorial
- operações fundiárias e planos de proteção ambiental,
- preparação de informação estatística nacional,
- cálculo do valor contabilístico do terreno,
- criação e manutenção de sistemas de informação geográfica,
- proteção dos interesses dos proprietários de outros sistemas de informação e registo,
- outros fins.

## O acesso ao sistema de informação cadastral da Letónia é gratuito?

A parte pública e a parte autorizada estão disponíveis no portal do VZD para a publicação de dados e serviços em linha <https://www.kadastrs.lv/>.

Na parte pública, qualquer parte interessada tem acesso gratuito às seguintes informações do sistema de informação cadastral:

- Dados textuais
  - Bens imóveis
  - Composição dos bens imóveis
    - Estruturas
    - unidades fundiárias,
    - grupos de instalações (são apenas apresentados grupos de instalações pertencentes a prédios de apartamentos),
- Dados geográficos
  - no mapa de base na escala de 1:50 000, um ícone assinala a localização aproximada do elemento cadastral,
- Dados textuais do registo nacional de endereços
  - Endereço
  - Endereço histórico
- Serviços digitais
  - solicitar uma conta como entidade jurídica em kadastrs.lv,

- os meus dados no cadastro,
- mapas temáticos.

A pesquisa mais pormenorizada de dados cadastrais na parte pública do portal VZD para a publicação de dados e serviços em linha <https://www.kadastrs.lv/> é um serviço remunerado, ao passo que a utilização da versão autorizada exige credenciais que podem ser obtidas através de acordos de cooperação com o VZD. A parte autorizada permite aceder a [dados cadastrais textuais mais pormenorizados](#), [dados cadastrais geoespaciais](#), [dados geoespaciais do registo nacional de endereços](#) e [informações topográficas altamente pormenorizadas](#).

No portal kadastrs.lv, é possível aceder em linha aos dados sobre o valor cadastral histórico de imóveis, seleccionar e imprimir dados textuais básicos sobre elementos cadastrais e utilizar várias camadas de mapas e mapas temáticos disponíveis criados pelo VZD. No portal, é possível requerer os serviços em linha do VZD e utilizar a secção «A minha conta», por exemplo para gerir todas as encomendas efetuadas no sítio Web e por via eletrónica, pagar faturas e receber materiais relativos aos serviços sem ter de visitar pessoalmente o centro de atendimento ao cliente.

Serviços em linha remunerados no portal:

- pesquisa de dados geoespaciais durante uma hora (sem obrigações contratuais),
- dados cadastrais textuais pormenorizados (sem obrigações contratuais),
- valor cadastral histórico,
- informações gerais sobre o valor dos imóveis,
- informações gerais sobre as proibições de alienação de imóveis registadas,
- informações gerais sobre o valor cadastral de uma unidade fundiária,
- informações gerais sobre uma fração de uma unidade fundiária,
- informações gerais sobre o valor cadastral de uma construção,
- informações gerais sobre uma construção (dados de base),
- informações gerais sobre um conjunto de instalações,
- atualizações de dados cadastrais,
- registo de uma fração de uma unidade fundiária,
- alterações na composição de imóveis,
- seleção de dados,
- descarregamento de dados geoespaciais,
- material de arquivo,
- requerer a receção de plantas de edifícios e de plantas de conjuntos de instalações.

Outros serviços remunerados:

- levantamento de campo cadastral de edifícios e conjuntos de instalações,
- obtenção de dados sobre as características de construções e conjuntos de instalações sem a realização de levantamentos de campo,
- determinação da obsolescência de uma construção ou de um elemento de engenharia civil,
- registo de dados sobre um novo elemento cadastral ou recusa desse registo,
- atualização de dados sobre um elemento cadastral ou recusa dessa atualização,
- eliminação de dados sobre um elemento cadastral,
- fornecimento de um volume e tipo normalizados de dados do sistema de informação cadastral,
- fornecimento de um volume e tipo não normalizados de dados do sistema de informação cadastral,
- informações cadastrais gerais,
- fornecimento de informações do registo nacional de endereços,
- fornecimento de informações da base de dados central de informações topográficas altamente pormenorizadas,
- fornecimento de informações do sistema de informação sobre servidões e restrições de utilidade pública,
- fornecimento de informações dos arquivos do VZD,
- cálculo do valor cadastral de elementos cadastrais,
- determinação de valores especiais,
- tomada de decisões no âmbito da reforma agrária nos casos previstos na legislação,
- emissão de parecer nos casos previstos na legislação,
- elaboração de certificados e declarações.

## Como pesquisar no sistema de informação cadastral da Letónia?

O sistema de informação cadastral pode ser utilizado para encontrar prédios, unidades fundiárias, construções e conjuntos de instalações. Pode obter mais informações sobre a utilização da função de pesquisa [aqui](#).

### A aplicação móvel Kadastrs.lv

É possível utilizar a aplicação móvel para obter informações sobre quaisquer bens imóveis, unidades fundiárias, construções ou apartamentos; procurar um endereço atual ou anterior; pesquisar dados textuais e geográficos cadastrais de acesso livre e utilizar serviços em linha para aceder a mais dados mediante o pagamento de uma taxa.

Para além da pesquisa de informações cadastrais, a aplicação permite aos utilizadores iniciar sessão e aceder ao centro virtual de apoio ao cliente através da secção «A minha conta», consultar informações sobre os seus próprios imóveis, bem como guardar, enviar e partilhar os ficheiros PDF recebidos no âmbito dos serviços prestados. Permite igualmente aos utilizadores determinar a sua localização e pesquisar através dos seus dados cadastrais e endereço.

A aplicação móvel está disponível gratuitamente em dispositivos inteligentes com os sistemas operativos [Android](#), [Windows Phone](#) e [iOS](#).

### Arquivos do sistema de informação cadastral da Letónia

A história recente dos sistemas de informação cadastral da Letónia remonta a 1992, na sequência do restabelecimento da independência da Letónia em 1992, juntamente com a reforma fundiária e a transição para uma economia de mercado. O direito de cada um ser proprietário de terra foi oficialmente restabelecido em 1993. O sistema de informação cadastral da Letónia foi acrescentado em várias fases. Nos primeiros quatro anos, apenas eram registadas as unidades fundiárias, as explorações agrícolas e o tipo de uso do solo; a partir de 1996, começaram também a ser registados dados relativos às construções e, a partir de 2000, teve início o registo de apartamentos.

O conteúdo do sistema de informação cadastral da Letónia tem sido gradualmente alargado. Se, nos primeiros quatro anos após a sua reintrodução no início da década de 1990, apenas eram registadas unidades fundiárias, explorações agrícolas e tipos de uso do solo, em 1996 começaram também a ser registados dados relativos às construções e, a partir de 2000, teve início o registo em grande escala de apartamentos.

Atualmente, 100 % do território nacional está registado no sistema de informação cadastral e as inscrições no registo são geridas em formato digital.

---

Última atualização: 18/12/2023

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.