

## Registre funciare în statele membre - Portugalia



NOTĂ: Versiunea în limba originală a acestei pagini [pt](#) a fost modificată recent. Versiunea lingvistică pe care o consultați acum este în lucru la traducătorii noștri.

Această pagină oferă informații generale cu privire la Registrul funciar din Portugalia.

### Registrul funciar (*Registo Predial*)

Registrul funciar este gestionat de grefierii (*conservadores*) din cadrul oficiilor de înregistrare, care fac parte din Institutul Registrelor și Notariatelor (*Instituto dos Registos e do Notariado*), un institut public aflat sub conducerea Ministerului Justiției. Aceste oficii sunt răspândite pe întreg teritoriul Portugaliei, în fiecare municipalitate, dar competența lor nu este limitată în funcție de poziția geografică, acestea având posibilitatea de a executa acte referitoare la orice bun imobiliar din Portugalia.

Scopul principal al Registrului funciar este de a furniza informații cu privire la statutul juridic al unei proprietăți și de a garanta securitatea tranzacției imobiliare. În principiu, începând cu data de 21 iulie 2008, înscrierea în Registrul funciar a devenit obligatorie pentru toate aspectele legate de titluri.

Registrul final constituie o prezumție a existenței unui drept asupra unei proprietăți care aparține proprietarului înregistrat în condițiile precise definite de registru.

#### Situații care impun înscrierea în Registrul funciar

- a) fapte juridice care determină stabilirea, recunoașterea, achiziționarea sau modificarea drepturilor de proprietate, uzufruct, utilizare și locuire, superficie sau servitute;
- b) fapte juridice care determină stabilirea sau modificarea proprietății orizontale (*propriedade horizontal*) și a dreptului de ședere periodică;
- c) fapte juridice care anulează (*convenções anuláveis*) sau desființează (*convenções resolúveis*) drepturile menționate la litera (a);
- d) modificarea terenurilor în urma parcelării, a instituirii coproprietății și a reparcelării, precum și modificările aferente;
- e) simpla posesie;
- d) promisiunea de cesionare (*alienação*) sau de grevare cu sarcini (*oneração*), acorduri preferențiale (*pactos de preferência*) și dispoziții testamentare, în cazul în care acestea au intrat în vigoare, precum și atribuirea statutului contractual care rezultă din astfel de situații;
- g) transferul (*cessão*) de proprietate către creditori;
- h) o ipotecă, transferul sau modificarea acesteia, transferul ordinii de prioritate a înscrierii respective și atribuirea chiriei (*consignação de rendimentos*);
- i) transferul de credite garantate prin ipotecă sau atribuirea chiriei, în cazul în care este necesar transferul garanției;
- j) cesiunea de bunuri imobiliare drept garanție a rezervelor tehnice ale companiilor de asigurări, precum și garantarea răspunderii angajatorilor;
- l) leasing financiar și transferul de proprietate imobiliară aferent;
- m) leasing cu o durată de peste șase ani și transferul de proprietate imobiliară aferent sau subînchirieri, cu excepția contractelor de arendare;
- n) sechestru și declararea stării de insolvență;

- o) garanția, sechestrul, indisponibilizarea și inventarierea bunurilor garantate prin ipotecă sau atribuirea chiriei, precum și orice alte acte sau măsuri care afectează bunurile respective;
- p) instituirea „apanajului” (*apanágio*) și modificările acestuia;
- q) grevarea cu sarcini (*ónus*) a oricărei reduceri a donațiilor care fac obiectul restaurării;
- r) grevarea cu sarcini a unei locuințe cu chirie limitate (*casa de renda limitada*) sau a veniturilor economice obținute de pe urma clădirilor astfel clasificate;
- s) grevarea cu sarcina de a plăti anuitățile prevăzute în cazurile de ajutor agricol;
- t) renunțarea la indemnizație, în caz de expropriere, pentru creșterea valorii în urma lucrărilor desfășurate la bunurile imobiliare situate în zonele din apropierea drumurilor naționale sau care fac obiectul planurilor de îmbunătățire municipale;
- u) orice alte restricții privind dreptul de proprietate, orice alte sarcini și orice alte situații care impun în mod legal înregistrarea în registru;
- v) concesiunea bunurilor din domeniul public și transferul de proprietate imobiliară aferent, în cazul în care urmează să fie înregistrată o ipotecă pentru dreptul concesionar;
- x) fapte juridice care afectează încetarea drepturilor înregistrate, a grevării cu sarcini sau a sarcinilor;
- z) titlul de înființare a unei întreprinderi de turism și modificările acestuia.

Următoarele acțiuni impun, de asemenea, înscrierea în Registrul funciar, precum și deciziile finale în urma pronunțării unei hotărâri definitive al căror obiect principal sau alternativ este:

- a) recunoașterea, stabilirea, modificarea sau încetarea unora dintre drepturile menționate la alineatul anterior, precum și acțiunile de revocare;
- b) reorganizarea, declararea nulității sau a invalidității unei înregistrări sau a anulării acesteia;
- c) procedurile al căror obiect este decretarea indisponibilizării și inventarierii, precum și orice alte măsuri care afectează libera cesionare a bunurilor, precum și măsurile respective decretate.

## **Principiile Registrului funciar**

### **Principiul opozabilității față de terți**

Faptele care impun înscrierea în registru, chiar dacă nu sunt înregistrate, pot fi citate între părți sau între moștenitorii acestora, cu excepția instituirii unei ipoteci, ale cărei efecte între părți depind de existența unei înscrieri în registru.

Cu toate acestea, situațiile care impun înscrierea în registru intră în vigoare față de terți de la data înscrierii respective.

### **Principiul priorității**

Primul drept care a fost înregistrat prevalează asupra înscrierilor ulterioare legate de aceeași proprietate, în ordinea datelor de înregistrare și, în cazul aceleiași date, în ordinea orei la care au fost prezentate solicitările corespunzătoare.

### **Principiul legalității**

Viabilitatea unei solicitări de înscriere în registru este evaluată în raport cu dispozițiile legale în vigoare, documentele prezentate și înscrierile anterioare. Se acordă o atenție specială verificării identității clădirii, a legitimității părților interesate, a regularității oficiale a titlurilor și a validității actelor conținute de acestea.

### **Principiul succesiunii titlurilor**

Înregistrarea finală de stabilire a sarcinilor prin acte juridice depinde de înregistrarea anterioară a proprietăților pe numele cărora li se aplică sarcina.

În cazul în care există o înregistrare cu privire la proprietatea respectivă care se referă la achiziționarea sau recunoașterea unui drept care poate fi transferat sau la simpla posesie, titularul dreptului respectiv trebuie să intervină pentru întocmirea noii înregistrări finale, cu excepția cazului în care situația este consecința unei alte înregistrări anterioare.

### **Regula generală privind termenul de înscriere**

În principiu, înscrierea trebuie să fie solicitată în termen de 30 de zile de la data la care au fost înregistrate faptele sau de la data plății obligațiilor fiscale în cazul în care o astfel de plată trebuie să aibă loc după stabilirea titlului (*titulação*) (în cazuri de distribuție sau donații).

### **Alte caracteristici ale procedurii de înregistrare**

Principiul interesului legitim (*principio da instância*) se aplică Registrului funciar, ceea ce înseamnă că înscrierea se realizează la solicitarea unei persoane care se află într-o poziție legitimă pentru a face acest lucru. Următoarele persoane au un interes legitim pentru a solicita o înscriere în registru: subiecții activi și pasivi ai raportului juridic aferent și, în general, oricine are un interes în acest sens sau are obligația de a promova un astfel de interes.

Solicitarea poate fi făcută personal, pe cale electronică, prin fax sau prin poștă.

Înscrierile în registru se realizează numai dacă sunt justificate prin documente. Faptele referitoare la clădiri sunt înregistrate, de regulă, într-un act certificat de un funcționar public (*escritura pública*) sau printr-un document specific autentificat (document autentificat de un notar, avocat, avocat consultant sau grefier funciar și încărcat pe site-ul internet *Predial Online*).

Există un mecanism obligatoriu pentru furnizarea informațiilor care lipsesc, sau, în cazul în care înscrierea nu se poate face conform celor prevăzute, grefierul contactează persoana care solicită înscrierea pentru a colecta toate documentele necesare, cu scopul de a evita respingerea înscrierii sau acordarea unui titlu provizoriu.

Grefierul funciar realizează înscrierea în registru în termen de 10 zile de la data depunerii.

În cazul în care înscrierea este respinsă sau se realizează cu titlu provizoriu din cauza unor îndoieli persistente, solicitantul este informat printr-o dispoziție motivată și poate înainta un recurs în contencios administrativ superiorului ierarhic al grefierului sau o cale de atac prin intermediul instanțelor.

### **Taxe**

Regulamentul privind taxele pentru registre și notariate (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado – Decretul-Lege nr. 322-A/2001 din 14 decembrie 2001*) stabilește taxele aplicabile Registrului funciar.

### **Accesul la informațiile din registru**

Pe lângă copiile în format fizic ale certificatelor, informațiile pot fi accesate cu ușurință online la adresa <http://www.predialonline.pt/> prin intermediul unui certificat digital. Site-ul online conține informații actualizate privind situația juridică a clădirilor și solicitările de înscriere în curs. Accesul se bazează pe un abonament anual și costă 15 EUR. Căutarea se efectuează pe baza numărului de identificare al clădirii sau a numărului de identificare fiscală al acesteia. După efectuarea plății, un cod de autentificare permite accesarea informațiilor.

### **Alte servicii**

În Portugalia, există două servicii speciale în materie de registru funciar: *Predial Online* și *Casa Pronta*.

#### ***Predial Online***

Pe acest site internet se pot încărca documente autentificate deținute de persoane private privind tranzacții juridice și documente de anulare a ipotecilor. Notificările privind transferul clădirilor adresate entităților cu drept legal de preempțiune (astfel încât acestea să își poată anunța intenția de a-și exercita sau nu dreptul respectiv) sunt, de asemenea, acceptate. Se pot consulta, de asemenea, notificările publicate cu privire la clădiri, în conformitate cu procedurile speciale de justificare și corecție.

De asemenea, se pot solicita înscrieri în registru, părțile interesate trebuind să se autentifice printr-un certificat digital.

#### **Este gratuit accesul la registrul *Predial Online*?**

Site-ul internet *Predial Online* este disponibil în mare parte gratuit. Cu toate acestea, Regulamentul privind taxele pentru registre și notariate (Decretul-Lege nr. 322-A/2001 din 14 decembrie 2001) prevede taxe pentru accesarea anumitor secțiuni ale site-ului internet, care sunt rezervate folosirii de către utilizatori autentificați. Autentificarea se efectuează prin intermediul unui certificat digital și se referă, în special, la registrele online (înaintarea unei solicitări și consultarea stadiului unei solicitări) și depunerea de documente (depunere și consultare).

#### **Informații disponibile în registrul *Predial Online***

Site-ul internet oferă acces la informații și la certificate referitoare la bunurile imobiliare înregistrate în Registrul funciar din Portugalia.

## **Casa Pronta**

Serviciul *Casa Pronta* oferă un serviciu de tip ghișeu unic, care permite efectuarea tuturor formalităților necesare referitoare la cumpărarea, vânzarea, donația, schimbul, darea în plată (*dação pagamento*) a clădirilor urbane, mixte sau rurale, cu sau fără credit bancar, inclusiv transferul unui împrumut bancar pentru cumpărarea unei locuințe de la o bancă la alta sau obținerea unui împrumut pe baza ipotecării unei locuințe. De asemenea, este posibilă utilizarea serviciului *Casa Pronta* pentru stabilirea proprietății orizontale (*propriedade horizontal*).

Prima etapă a procedurilor se desfășoară prin Registrul funciar (*conservatória*) sau prin intermediul unei bănci, care poate accesa site-ul internet folosind un nume de utilizator și o parolă. Procesul poate fi continuat în orice moment.

Site-ul internet oferă oricărei persoane oportunitatea de a notifica transferul unei clădiri, astfel încât entitățile cu drepturi legale de preempțiune să-și poată anunța intenția de a le exercita.

### **Este gratuit accesul la registrul *Casa Pronta*?**

Regulamentul privind taxele pentru registre și notariate (Decretul-lege nr. 322-A/2001 din 14 decembrie 2001) prevede taxe aplicabile accesului la procedură.

Site-ul internet *Casa Pronta* oferă oricărei persoane posibilitatea de a notifica transferul clădirii plătind o taxă de 15 EUR.

Entitățile cu drepturi legale de preempțiune pot să își anunțe gratuit intenția de a le exercita sau nu. Însă, în acest caz, accesul la site-ul internet este restricționat.

De asemenea, numai următoarele entități au acces la site-ul internet *Casa Pronta*:

- bănci;
- Registrul funciar;
- entități care beneficiază de drepturi legale de preempțiune.

Accesul se obține prin introducerea unui nume de utilizator și a unei parole.

Nu se aplică nicio restricție de acces pentru anunțurile de exercitare a drepturilor legale de preempțiune, care se pot face gratuit.

### **Linkuri utile**

[🔗 Predial Online](#)

[🔗 Casa Pronta](#)

---

Versiunea în limba națională a acestei pagini este gestionată de statul membru respectiv. Traducerile au fost efectuate de serviciile Comisiei Europene. Este posibil ca eventualele modificări aduse originalului de către autoritatea națională competentă să nu se regăsească încă în traduceri. Comisia Europeană declină orice responsabilitate privind informațiile sau datele conținute sau la care face trimitere acest document. Pentru a afla care sunt regulile privind protecția drepturilor de autor aplicabile de statul membru responsabil pentru această pagină, vă invităm să consultați avizul juridic.

Ultima actualizare: 29/12/2017