

[Página Principal](#) > ... > [Direito Familiar e Sucessório](#) > [Herança](#) > [Adaptação Dos Direitos Reais](#) > [Croácia](#)

Adaptação dos direitos reais



Conteúdo fornecido por



European Judicial Network
(in civil and commercial
matters)

1 Quais são os direitos reais que poderão resultar de uma sucessão regida pela lei deste Estado-Membro?

Nos termos do artigo 1.º, n.º 1, da Lei sobre a Propriedade e os Outros Direitos Reais (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*) [*Narodne Novine* (NN; Jornal Oficial da República da Croácia) n.ºs 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 e 94/17; a seguir designada por «Lei»], salvo disposição em contrário, qualquer pessoa singular ou coletiva pode ter direitos de propriedade ou outros direitos reais, nomeadamente: direitos de servidão, direitos decorrentes de garantias reais, direitos de superfície ou de penhor sobre qualquer bem que possa ser objeto desses direitos.

O artigo 128.º, n.ºs 2 e 3, da Lei prevê que o herdeiro pode requerer o registo de um direito de propriedade sobre um imóvel no registo predial e que, na sequência da aquisição do direito de propriedade por via sucessória, os direitos reais sobre o bem em causa que assistam a terceiros não cessam, exceto os previstos na lei ou aqueles que, pela sua própria natureza, não possam ser conservados.

O artigo 199.º, n.º 2, e o artigo 201.º da Lei preveem as seguintes servidões pessoais: direito de usufruto, direito de utilização e direito à habitação. Prevê ainda que, salvo disposição em contrário, as servidões pessoais só são aplicáveis durante o período pelo qual foram criadas e cessam, o mais tardar, com o óbito do titular.

Nos termos do artigo 285.º, n.º 1, da Lei e salvo disposição em contrário, o direito de superfície é alienável e transmissível por sucessão, como os outros direitos que incidem sobre bens imóveis.

Nos termos do artigo 299.º, n.º 1, da Lei e salvo disposição em contrário, o direito de penhor não pode ser separado do bem a que se refere, pelo que uma pessoa que adquira o bem em causa invocando qualquer base jurídica adquire o bem onerado pelo penhor.

Decorre do acima exposto que os direitos reais são transmissíveis por sucessão, com exceção das servidões pessoais, que, salvo disposição em contrário, cessam o mais tardar com o óbito do respetivo titular.

2 Esses direitos reais estão inscritos num registo de bens móveis ou imóveis e, se assim for, o registo é obrigatório? Em que registo ou registos devem ser inscritos e quais as condições para proceder à devida inscrição nos registos?

O artigo 2.º, n.ºs 3 e 4, da Lei define bens imóveis como parcelas de terreno de superfície, incluindo tudo o que esteja permanentemente ligado à superfície ou abaixo da mesma, salvo disposição em contrário, e bens móveis como os bens que podem ser deslocados de um local para outro sem que tal afete a sua substância ou características essenciais. Para efeitos legais, os bens móveis pela sua natureza serão juridicamente equiparados a bens imóveis se constituírem um acessório de um bem imóvel ou se a lei os equiparar a bens imóveis.

O artigo 119.º, n.º 1, da Lei estabelece que a propriedade de bens imóveis é adquirida tal como previsto na lei, ou seja, através da inscrição pelo adquirente do direito de propriedade no registo predial, com base na intenção validamente expressa pelo anterior proprietário de transmitir o direito ao adquirente, salvo disposição em contrário. De acordo com o artigo 122.º, n.º 1, o registo predial traduz de forma autêntica e exhaustiva o estatuto do bem imóvel de facto e de direito, de modo que qualquer pessoa que invoque de boa-fé o registo predial, ou seja confiando na sua exatidão, e ignore que as inscrições no mesmo não são exhaustivas ou diferem do estado real, goza, no que se refere a essa aquisição, da proteção definida pelas disposições legais.

O artigo 277.º, n.º 1, da Lei prevê que uma garantia real que não esteja inscrita no registo predial cessa se o bem imóvel onerado for adquirido por uma pessoa que não tinha nem podia ter conhecimento da sua existência, enquanto o artigo 278.º, n.º 1, estabelece que a garantia real constituída em benefício de uma determinada pessoa cessa com o óbito desta ou com a cessação da sua personalidade jurídica, caso se trate de uma pessoa coletiva, salvo disposição em contrário.

O processo de inscrição no registo predial dos direitos reais sobre bens imóveis está previsto nas disposições da Lei do Registo Predial (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (NN n.ºs 63/19, 128/22 e 155/23). O registo predial consiste num registo principal (no qual estão inscritos em cadernetas prediais todas as parcelas de terreno pertencentes a um município cadastral) e num repositório de atos. O pedido de inscrição ou de pré-inscrição de um direito real no registo predial deve ser apresentado junto do tribunal fundiário com competência territorial pela pessoa que pretende adquirir, alterar ou alienar esse direito, enquanto o pedido de inscrição, que será considerado uma anotação, é apresentado por uma pessoa que demonstre ter um interesse jurídico na inscrição da anotação ou que esteja habilitada a fazê-lo ao abrigo de uma disposição especial. O pedido de inscrição no registo predial é feito por via eletrónica por um notário ou advogado, que são os canais obrigatórios para a comunicação eletrónica com os tribunais no Sistema de Informação Comum do Registo Predial e Cadastral (ZIS).

O bem imóvel e as respetivas alterações, bem como os direitos reais e os demais direitos de propriedade predial passíveis de inscrição no registo no que respeita às informações do bem imóvel e às suas alterações, assim como outros factos regidos pela Lei do Registo Predial ou outro ato específico, definidos e aplicados pelo tribunal fundiário, são inscritos na caderneta do registo predial, que inclui uma ficha descritiva do imóvel (*posjedovnica*, folha A), uma ficha descritiva do direito de propriedade (*vlastovnica*, folha B) e uma ficha descritiva dos privilégios (*teretovnica*, folha C).

O processo de inscrição dos direitos reais sobre veículos consta das Regras relativas à matrícula e marcação dos veículos (*Pravilnik o registraciji i označavanju vozila* «Jornal Oficial», n.ºs 151/08, 89/10, 104/10, 83/13, 52/15 e 45/16). O registo dos veículos matriculados é mantido pelo Ministério do Interior, que, com base nas disposições especiais e a pedido dos organismos habilitados (tribunais, agências financeiras, notários, etc.), deve inscrever no referido registo e no certificado de matrícula anotações específicas sobre os veículos. Em caso de transmissão da propriedade do veículo, o novo proprietário é obrigado a matricular o veículo em seu nome ou a anular a matrícula no prazo de 15 dias a contar da data de aquisição do mesmo, devendo apresentar o pedido na direção da polícia do domicílio ou da sede do novo proprietário do veículo, ou na esquadra de polícia ou centro de inspeção que preencha as condições necessárias e esteja habilitado a recebê-lo.

O procedimento de inscrição dos direitos reais sobre embarcações está previsto no Código de Direito Marítimo (*Pomorski zakonik* - Jornal Oficial, n.ºs 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13 e 26/15). Os direitos de propriedade e restantes direitos reais sobre navios, iates ou outras embarcações só podem ser adquiridos, cedidos, limitados ou anulados mediante inscrição no registo adequado mantido pelas autoridades portuárias competentes do ministério responsável pelos assuntos marítimos. A pedido do proprietário, do armador ou da empresa, as inscrições no registo das embarcações são efetuadas com base numa decisão tomada pela autoridade portuária competente, sendo constituídas pelo registo principal e por um repositório de atos. O livro principal inclui uma caderneta com a folha A (dados sobre a identidade da embarcação e as suas principais características técnicas), a folha B (denominação e sede social da pessoa coletiva ou nome e endereço da pessoa singular proprietária da embarcação e restrições pessoais aplicáveis ao proprietário relativamente à livre disposição da mesma) e a folha C (direitos reais que oneram a embarcação ou parte da mesma, bem como os direitos adquiridos em relação a esses direitos).

O processo de inscrição dos direitos reais sobre aeronaves está previsto no Regulamento relativo ao conteúdo e ao registo das aeronaves civis da Croácia (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja hrvatskog registra civilnih zrakoplova*) (NN n.º 137/12). O registo das aeronaves civis é mantido pela Agência da Aviação Civil da Croácia

em suporte papel e em formato eletrónico. O livro do registo é composto por vários volumes designados por um número, sendo cada volume constituído por várias fichas de matrícula. Cada aeronave é inscrita numa ficha de matrícula específica que inclui uma folha de matrícula (com vários dados sobre a aeronave), uma folha sobre o direito de propriedade (com informações sobre o proprietário, os coproprietários ou os proprietários indivisos) e uma folha sobre os ónus (que oneram a aeronave ou a parte de qualquer coproprietário, os direitos de preferência ou de resgate e as restrições à livre disposição, indicando as entidades intervenientes na inscrição, a data de inscrição, o montante eventualmente pago pela inscrição e eventuais observações aditadas). O registo eletrónico é alimentado com a introdução de dados sobre os processos eletrónicos da ficha de matrícula, cujo conteúdo é idêntico ao das fichas de registo do livro do registo. O pedido de inscrição é apresentado pelo proprietário da aeronave ou pelo operador, sendo acompanhado do mandato escrito do proprietário autenticado por um notário. As inscrições são efetuadas com base numa decisão da agência da aviação civil da Croácia.

3 Quais os efeitos associados ao registo dos direitos reais?

A lei define «ato público» como qualquer ato emitido pelo tribunal competente ou pelo organismo de direito público dentro dos limites das suas competências, na forma prescrita, comprovando o que pretende atestar ou estabelecer, de modo que qualquer pessoa que invoque de boa-fé atos públicos, ou seja confiando na sua exatidão, e ignore que o que está inscrito não é exaustivo ou difere do estado real, goza da proteção definida nas disposições legais quanto à aquisição de determinados direitos. Por outro lado, não é possível alegar o desconhecimento dos factos inscritos no registo predial, no registo dos veículos matriculados do Ministério do Interior, no registo da autoridade portuária do ministério responsável pelos assuntos marítimos ou no registo da aviação civil da Croácia.

4 Existem regras e procedimentos especiais para a adaptação de um direito real que assista a uma pessoa nos termos da lei aplicável à sucessão quando a legislação do Estado Membro em que o direito for invocado não reconhecer o direito real em causa?

A lei prevê que se apliquem as normas que regem os processos de jurisdição não contenciosa a todas as questões relativas à adaptação de direitos reais detidos por alguém com base na legislação sucessória sempre que a legislação croata não preveja o direito real em causa.

Última atualização: 10/11/2025

A manutenção da versão desta página na língua nacional é da responsabilidade do respetivo ponto de contacto para a Rede Judiciária Europeia. 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 e a RJE declinam toda e qualquer responsabilidade relativamente às informações ou dados contidos ou referidos no presente documento. Por favor, leia o aviso legal para verificar os direitos de autor em vigor no Estado-Membro responsável por esta página.