

Adaptação dos direitos reais

Conteúdo fornecido por

European Judicial Network
(in civil and commercial
matters) Polónia

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

Os direitos reais transmissíveis por via sucessória incluem o direito de propriedade sobre bens móveis e imóveis, o direito de usufruto perpétuo, os direitos reais limitados, como servidões prediais (incluindo o direito de propriedade sobre o prédio dominante), hipotecas e penhores (incluindo os créditos garantidos por penhor), o direito de propriedade cooperativa sobre um imóvel numa cooperativa de habitação, os direitos e obrigações resultantes de relações de vizinhança, ações de reivindicação e ações negatórias, ações relativas a aquisições nos termos do artigo 231.º do Código Civil (atinentes à aquisição de um terreno contra uma pessoa que tenha construído um edifício ou outra estrutura em solo alheio).

Os direitos de usufruto e de servidão pessoal não são transmissíveis por via sucessória.

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?

Em princípio, os direitos reais são inscritos nos registos prediais conservados pelos tribunais de comarca competentes. Todavia, esta inscrição no registo nem sempre é obrigatória nem tem sempre carácter constitutivo de direitos – por exemplo, é possível adquirir por via sucessória o direito de propriedade cooperativa, numa cooperativa de habitação, sobre um imóvel ainda não sujeito a registo.

O direito de propriedade sobre um bem imóvel adquirido por via sucessória para o qual tenha sido emitida uma certidão de registo predial é inscrito no registo predial com base num documento apropriado em que se estabelece a sucessão do proprietário (testador) inscrito no registo predial. O registo do direito de propriedade adquirido não é constitutivo de direitos.

A inscrição no registo predial é necessária para a constituição de uma hipoteca, tendo então valor constitutivo de direitos, ou seja, o direito nasce por efeito da sua inscrição no registo predial.

No caso de um direito real limitado preexistente, a inscrição no registo predial tem carácter constitutivo de direitos, sendo um requisito de validade da transmissão do direito.

Estes direitos são inscritos no registo predial a pedido do proprietário do bem imóvel (servidão de passagem, usucapião) ou *ex officio*, no caso, por exemplo, de uma decisão administrativa.

O pedido de inscrição deve ser apresentado por escrito junto do tribunal competente para efetuar o registo predial, preenchendo o formulário oficial para o efeito ([KW-WPIS](#)). Os formulários estão disponíveis no sítio Web do Ministério da Justiça e nos serviços de registo predial dos tribunais de comarca.

Para a inscrição de um direito real limitado sobre um bem imóvel basta uma declaração do proprietário sobre a constituição de tal direito.

Salvo disposição em contrário, é cobrada uma taxa fixa de 200 PLN por cada pedido de inscrição no registo predial de um direito de propriedade, direito de usufruto perpétuo ou direito real limitado. Em caso de compropriedade, é cobrada uma parte da taxa fixa em proporção da quota detida, embora nunca inferior a 100 PLN.

É cobrada uma taxa fixa de 150 PLN por cada pedido de inscrição no registo predial de um direito de propriedade, direito de usufruto perpétuo ou direito de propriedade cooperativa sobre um bem imóvel adquirido por sucessão, legado ou partilha de herança ou por dissolução de compropriedade indivisa, independentemente do número de quotas de direitos. A taxa deve ser paga quando da apresentação do pedido. Em caso de não pagamento, o pedido a ela associado é devolvido sem que seja enviada qualquer notificação solicitando o pagamento da mesma.

3 Quais os efeitos associados ao registo dos direitos reais?

Os direitos reais limitados inscritos no registo predial estão protegidos pela garantia da fé pública dos registos prediais. Se não forem registados, podem caducar caso venha a ser registada uma aquisição efetuada nas condições do exercício dessa garantia da fé pública. Além disso, um direito real limitado sobre um bem imóvel inscrito no registo predial prevalece sobre um direito não inscrito no registo.

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?

Não existem procedimentos especiais.

■ Última atualização: 23/01/2025

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.