

# **Direitos Reais**

## **Programa**

**Rui Pinto Duarte**  
**2010/2011**

## **1. Introdução**

### **1.1. Noção preliminar de direitos reais e observação sobre a realidade social que lhe corresponde**

- Estabelecimento de uma noção preliminar de direitos reais, a partir de noções trabalhadas em Teoria Geral do Direito Civil (direitos de natureza privada, com carácter absoluto, patrimoniais e com objecto consistente em coisas corpóreas)
- Observação sobre a realidade social correspondente a tal noção

### **1.2. Nota geral sobre a disciplina**

- Existência de uma disciplina dedicada aos Direitos Reais em todos os cursos de Direito das Faculdades portuguesas e em muitos dos cursos das Faculdades da Europa continental
- Origem histórica dos Direitos Reais
- Aspectos gerais do tratamento dos direitos reais na família da *Common Law*
- Questões terminológicas

### **1.3. As várias concepções de direito real e as espécies da figura**

#### *1.3.1. As várias concepções de direito real*

- A concepção realista ou clássica *versus* a concepção personalista
- As concepções ecléticas
- A elaboração de M. Henrique Mesquita

#### *1.3.2. As sub-categorias de direitos reais e os seus conteúdos*

##### *1.3.2.1. Direitos reais de gozo versus direitos reais de garantia; direitos reais de aquisição*

- Critérios de distinção
- Elenco dos direitos compreendidos em cada sub-categoria

#### *1.3.2.2. Direito de propriedade versus direitos reais menores*

- Critério de distinção
- As “propriedades imperfeitas” do Código de Seabra

#### *1.3.3.3. Obrigações reais (propter rem) e ónus reais*

- Noção de obrigações reais; sua relevância (com especial atenção àquelas - ditas ambulatórias - que se transmitem automaticamente com o direito)
- Noção de ónus real

#### *1.3.3. A origem histórica da categoria dos direitos reais*

- Referência ao Direito Romano
- Origem medieval do sentido actual da expressão *ius in re*

#### *1.3.4. O problema da distinção relativamente aos direitos de crédito*

- Características diferenciadoras
- Doutrinas monistas
- Sentido e limites da contraposição

#### *1.4. Restrição da disciplina aos direitos sobre coisas corpóreas (que se encontrem no comércio)*

##### *1.4.1. Restrição aos direitos sobre coisas corpóreas...*

- A restrição aos direitos sobre coisas corpóreas

- A aplicação subsidiária do Código Civil em matéria de direito de autor e de propriedade industrial

#### 1.4.2. ... que se encontrem no comércio

- A noção de coisas fora do comércio e a noção de domínio público
- A aplicação subsidiária do Código Civil em matéria de propriedade pública
- As noções de coisas públicas e de coisas comuns

### 1.5. Características comuns e princípios orientadores dos direitos reais

- Apresentação de algumas características e princípios identificados pela Doutrina (oponibilidade *erga omnes*, tipicidade, elasticidade ou consolidação, especialidade ou individualização, imediação e actualidade, compatibilidade ou exclusão, sequela, prevalência, publicidade, consensualidade)

### 1.6. Assento legal da matéria

- Referência à relevância das normas constitucionais
- Localização no Código Civil das normas sobre direitos reais
- Relevância da legislação extravagante
- Relevância do Direito Comunitário

### 1.7. Justificação do plano de exposição

- Nota sobre o nível de abstracção óptimo resultante do cruzamento de critérios teóricos e didácticos
- Indicação e fundamentação da sequência das matérias

## 2. Os direitos reais de gozo

## **2.1. O direito de propriedade**

### *2.1.1. Considerações introdutórias*

#### *2.1.1.1. Razão de ordem*

- Indicação dos temas a tratar e sua justificação

#### *2.1.1.2. A noção de propriedade*

- Relevância extra-jurídica da propriedade
- Sentidos mais relevantes da palavra “propriedade” com incidência jurídica
- Noção de direito de propriedade
- Direito de propriedade ou direitos de propriedade?

### *2.1.2. Aspectos gerais do direito de propriedade*

#### *2.1.2.1. Características do direito de propriedade*

- Apresentação de algumas características apontadas ao direito de propriedade (plenitude, elasticidade, perpetuidade e transmissibilidade)

#### *2.1.2.2. Modos de aquisição*

- Elenco da lei: contrato, sucessão por morte, usucapião, ocupação e acessão
- Caracterização sumária da usucapião, da ocupação (e do achamento) e da acessão

#### *2.1.2.3. Modos de extinção*

- Elenco doutrinário: perda, abandono e renúncia
- Caracterização das três figuras referidas

- Ênfase no problema da possibilidade de renúncia ao direito de propriedade sobre prédios

#### 2.1.2.4. *A transmissão de propriedade inter vivos*

##### 2.1.2.4.1. *Contrato e transmissão de propriedade*

- Paradigmas da relação entre o contrato e a transmissão *inter vivos* do direito de propriedade
- A regra-base resultante do Código Civil e as suas exceções

##### 2.1.2.4.2. *Os efeitos reais dos contratos e os terceiros*

- A relação entre o problema dos efeitos reais dos contratos e os interesses da comunidade (quanto à definição da titularidade dos bens)

##### 2.1.2.4.3. *As aquisições a non domino*

- Paradigmas do tratamento das aquisições *a non domino*

##### 2.1.2.5. *A compropriedade*

- A construção jurídica da compropriedade: apresentação das principais teses
- Outras situações de contitularidade: a contitularidade de créditos, a comunhão conjugal, a comunhão hereditária, a comunhão societária (própria das sociedades sem personalidade jurídica) e os baldios
- Principais aspectos do regime da compropriedade: uso da coisa comum, obrigação de participar nas benfeitorias necessárias, administração da coisa comum, direito à divisão e alienação da quota na comunhão
- Critério da distinção entre a compropriedade e a comunhão

##### 2.1.2.6. *A defesa da propriedade*

- Defesa judicial e defesa extra-judicial
- A acção de reivindicação

#### *2.1.2.7. Expropriação, confisco, nacionalização e requisição*

- Noção de cada uma das figuras

#### *2.1.3. Aspectos específicos do direito de propriedade sobre prédios*

##### *2.1.3.1. Apresentação dos temas*

- Indicação dos temas a tratar e sua justificação
- Justificação, em especial, dos lugares de tratamento dos registos

##### *2.1.3.2. As noções civilísticas de prédio, prédio rústico e prédio urbano versus as noções fiscais*

- As noções do prédio rústico e de prédio urbano constantes do Código Civil
- A noção de prédio resultante do Código Civil
- As noções fiscais de prédio rústico e de prédio urbano e sua comparação com as noções civilísticas

##### *2.1.3.3. "Extensão espacial" do direito de propriedade*

- Limites do direito de propriedade quanto ao subsolo e ao espaço aéreo, em especial os resultantes do domínio público
- A solução adoptada no art. 1344

##### *2.1.3.4. O ius aedificandi*

- Direito de propriedade e *ius aedificandi*

- Os preceitos constitucionais relevantes
- Outros aspectos de Direito Público
- A discussão doutrinária e a orientação jurisprudencial

#### *2.1.3.5. Relações de vizinhança*

##### *2.1.3.5.1. Considerações gerais*

- Origem dos problemas em causa
- O casuísmo da matéria e as tentativas da sua sistematização
- Algumas observações gerais: sobre o carácter limitado do direito de propriedade, sobre a ligação do tema das relações de vizinhança com os temas do abuso do direito e dos actos emulativos, sobre o conceito de relações jurídicas reais, sobre a ligação do tema com as servidões prediais e sobre o sentido sociológico das normas em causa

##### *2.1.3.5.2. Direito de demarcação*

- Noção e pressupostos
- Nota sobre a dimensão processual da demarcação

##### *2.1.3.5.3. Direito de tapagem*

- Noção e limites

##### *2.1.3.5.4. Direito de plantação*

- Tipos de problemas em causa e soluções legais dos mesmos: a) raízes, troncos e ramos invasores; b) frutos caídos noutra prédio; c) árvores e arbustos nas linhas divisórias

##### *2.1.3.5.5. Outras situações previstas na lei*

- Emissões
- Instalações
- Escavações
- Passagem forçada momentânea
- Recepção de águas
- Restrições à abertura de rasgos ou de plataformas em edifícios em função da proximidade de outro prédio
- Restrição ao estilicídio
- Paredes e muros de meiação
- Ruína de construção

#### *2.1.3.5.6. Natureza jurídica das obrigações resultantes das relações de vizinhança*

- Diversidade de natureza das obrigações em causa (*facere, non facere*, servidões)

#### *2.1.3.6. A acessão imobiliária*

- Considerações gerais: as várias hipóteses previstas na lei
- Em especial, o caso do art. 1340, n.º 1: aspectos discutidos na Doutrina e na Jurisprudência

#### *2.1.3.7. Atravessadouros e caminhos públicos*

- Os atravessadouros
- A questão dos caminhos públicos

#### *2.1.3.8. Fraccionamento e emparcelamento de prédios rústicos*

- Restrições ao fraccionamento dos prédios rústicos
- Referência ao emparcelamento

#### *2.1.3.9. Outras restrições ao direito de propriedade sobre prédios*

- Restrições de natureza privada
- Restrições de natureza pública

#### *2.1.3.10. A propriedade horizontal*

##### *2.1.3.10.1. Aspectos gerais*

- Relevância social
- Evolução legislativa e assento legal actual
- Problemas centrais do regime da propriedade horizontal
- Âmbito de aplicação
- Partes comuns e fracções autónomas
- Título constitutivo e regulamento

##### *2.1.3.10.2. Natureza do direito de condomínio*

- Propriedade horizontal, direito de propriedade e compropriedade

##### *2.1.3.10.3. Constituição*

- Modos de constituição: o elenco da lei; em especial a constituição por negócio jurídico
- Conteúdo do título constitutivo

##### *2.1.3.10.4. Direitos e obrigações dos condóminos*

- Os principais direitos: o direito sobre a fracção autónoma; o direito sobre as partes comuns; o direito de participar na administração do condomínio; o direito de promover reparações indispensáveis e urgentes das partes comuns; o direito de,

em caso de destruição do edifício ou de parte dele que represente três quartos ou mais do seu valor, exigir a venda do prédio e participar na partilha do produto da venda.

- As principais obrigações: afectar a sua fracção apenas ao fim a que esteja destinada; contribuir para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e para os serviços de interesse comum; respeitar o título constitutivo; não praticar quaisquer actos ou actividades que sejam proibidos por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição; não prejudicar, por acção ou omissão, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício; contribuir, em proporção do valor das fracções, para as despesas com obras que não sejam de mera conservação; efectuar seguro contra incêndio da fracção autónoma e das partes comuns; contribuir para o fundo de reserva do condomínio; no que respeita aos condóminos não residentes no prédio, comunicar o seu domicílio ou o do seu representante

#### *2.1.3.10.5. Obras inovadoras*

- Coordenação dos preceitos legais que se referem ao tema

#### *2.1.3.10.6. Alteração do título constitutivo*

- A regra-base da exigência de consenso e as suas excepções
- A forma de alteração

#### *2.1.3.10.7. Administração do condomínio*

- Administrador: elegibilidade; designação; funções; limites da sua competência
- Assembleia dos condóminos: funções; limites da sua competência; convocação e funcionamento; regime das deliberações ilegais.

#### *2.1.3.10.8. Natureza jurídica do condomínio*

- O condomínio enquanto centro de imputação de efeitos jurídicos

#### *2.1.3.10.9. Outras formas de organização da propriedade colectiva privada sobre edifícios*

- Referências à sociedade, à cooperativa, ao direito real da habitação periódica, ao empreendimento turístico (na acepção do Dec.-Lei 167/97, de 4 de Julho) e ao contrato meramente obrigacional

#### *2.1.3.11. O registo predial*

##### *2.1.3.11.1. Evolução histórica*

- Breve nota histórica, com especial ênfase na ligação do registo predial moderno à hipoteca

##### *2.1.3.11.2. Fins e objecto do registo*

- Referência a outros registos públicos de prédios
- Fins específicos do registo predial
- Funções possíveis do registo predial

##### *2.1.3.11.3. Princípios orgânicos do sistema português*

- Carácter estatal
- Base real
- Descentralização mitigada

##### *2.1.3.11.4. Princípios funcionais do sistema português*

- Obrigatoriedade
- Oficiosidade
- Tipicidade
- Legalidade
- Trato sucessivo (e suas excepções, nomeadamente a justificação)
- Prioridade (menção à figura do registo provisório)

#### *2.1.3.11.5. Factos sujeitos a registo*

- Panorama dos factos sujeitos a registo e notas sobre alguns deles

#### *2.1.3.11.6. Processo de registo*

- Descrição do processo de registo
- Modalidades dos actos de registo

#### *2.1.3.11.7. Efeitos do registo*

- Considerações gerais
- Efeito enunciativo ou declarativo
- Efeito constitutivo ou transmissivo (referência aos casos de efeito constitutivo no nosso Direito)
- Efeito de oponibilidade (a terceiros); conceito de terceiros
- Efeito presuntivo
- Efeito de legitimação

#### *2.1.3.11.8. Coordenação das regras sobre registo com os demais elementos do sistema*

- Aspectos gerais (discussão sobre o efeito geral do registo no Direito português)
- O art. 291 do Código Civil (e a sua relação com o art. 17, n.º 2, do CR Predial)

- Registo e usucapião

#### *2.1.3.11.9. Natureza do registo predial*

- Dimensões administrativa e jurisdicional do registo predial

#### *2.1.4. Aspectos específicos do direito de propriedade sobre águas*

##### *2.1.4.1. Considerações gerais*

- Relevância social da água
- Formas de regulação dos problemas de águas pelo Direito Privado

##### *2.1.4.2. Razões e alcance da qualificação das águas como coisas imóveis*

- As águas visadas na qualificação em causa
- As realidades englobadas nos direitos sobre águas

##### *2.1.4.3. Águas particulares versus águas públicas*

- O critério de distinção
- Nota sobre as águas públicas

##### *2.1.4.4. Principais regras sobre águas particulares*

- Autonomia das águas relativamente aos prédios onde se encontram
- Propriedade de águas *versus* servidões de águas
- Direitos dos donos dos prédios onde existem fontes e nascentes
- Direitos dos donos dos prédios sobre as águas subterrâneas
- Direitos dos donos dos prédios inferiores
- Condomínio de águas

## *2.1.5. Aspectos específicos do direito de propriedade sobre móveis*

### *2.1.5.1. A ocupação*

- Remissão para a abordagem feita a propósito do direito de propriedade em geral

### *2.1.5.1. A acessão mobiliária*

- Restrição aos casos de confusão de coisas
- As três hipóteses principais tratadas na lei

### *2.1.5.3. A transmissão da propriedade sobre móveis*

- O princípio da consensualidade e os desvios ao mesmo
- Em especial, o art. 1301

### *2.1.5.4. Os registos de coisas móveis corpóreas*

- Quadro das coisas móveis corpóreas sujeitas a registo (automóveis, navios e aeronaves)
- Efeitos dos registos relativos a coisas móveis

## *2.1.6. A propriedade fiduciária*

### *2.1.6.1. Pluralidade de origens, semelhança de estrutura e funções*

- A fidúcia romana
- A fidúcia germânica
- O *trust*
- A identidade essencial da estrutura e das funções da propriedade fiduciária

### *2.1.6.2. Características comuns*

- Afectação aos interesses de outrem
- Separação do património geral do fiduciário
- Carácter temporário
- Limitação dos poderes do fiduciário

#### *2.1.6.3. A propriedade fiduciária no Direito português*

- O fideicomisso
- O *trust* da Zona Franca da Madeira
- As tentativas de criação contratual

#### *2.1.6.4. Vantagens e inconvenientes da admissão da propriedade fiduciária*

- Impossibilidade de questionar a existência de negócios fiduciários
- Limites aos negócios fiduciários, no Direito português

## **2.2. O usufruto**

### *2.2.1. Noção e características essenciais*

- Noção
- Coexistência com o direito de propriedade
- Objectos possíveis
- Conteúdo
- Carácter temporário

### *2.2.2. Outra característica do usufruto: a transmissibilidade limitada*

- Os limites, jurídicos e económicos, à transmissão do usufruto

### *2.2.3. Âmbito social de aplicação*

- Principais casos de recurso ao usufruto

#### *2.2.4. Natureza do usufruto de direitos*

- A querela sobre a natureza do usufruto de direitos

#### *2.2.5. Modos de constituição*

- O elenco da lei: contrato, testamento, usucapião e disposição legal
- Observações críticas ao elenco da lei
- Modalidades dos negócios jurídicos constitutivos do usufruto

#### *2.2.6. Regimes especiais determinados pelas particularidades do objecto*

- Elenco dos regimes especiais
- Nota sobre o usufruto de coisas consumíveis

#### *2.2.7. Direitos do usufrutuário*

- Análise dos direitos compreendidos na posição de usufrutuário: gozar plenamente a coisa ou o direito; incluir no objecto do usufruto certos acréscimos ao mesmo; transferir os seus poderes para as indemnizações devidas em caso de deterioração ou perda; ser indemnizado, no momento da cessação, por despesas da produção em curso; ser indemnizado pelo valor das reparações extraordinárias a que proceda licitamente

#### *2.2.8. Obrigações do usufrutuário*

- Análise das obrigações compreendidas na posição de usufrutuário:

- a) Obrigações anteriores à tomada de conta dos bens: fazer uma relação dos bens; prestar caução (se tal lhe for exigido pelo proprietário);
- b) Obrigações subsequentes à tomada de conta dos bens: fazer um bom uso; suportar as despesas de administração; fazer reparações ordinárias; consentir na realização pelo proprietário de obras, melhoramentos e novas plantações; informar o proprietário raiz da necessidade de reparações extraordinárias e de quaisquer factos de terceiros de que possam resultar danos para o proprietário; suportar impostos e outros encargos anuais sobre os rendimentos; restituir a coisa, findo o usufruto

#### *2.2.9 Modos de extinção*

- Morte do usufrutuário
- Renúncia
- A reunião do usufruto e da propriedade na mesma pessoa;
- O não exercício do usufruto durante vinte anos;
- A perda total da coisa usufruída.

### **2.3. O direito de uso e o direito de habitação**

#### *2.3.1. Noções de direito de uso e de direito de habitação*

- Noções e relação entre as figuras
- Relação das figuras com o usufruto

#### *2.3.2. Características*

- Carácter pessoalíssimo
- Inegociabilidade

#### *2.3.3. Modos de constituição e extinção: regra e excepções*

- A remissão legal para o usufruto e as suas excepções

#### *2.3.4. Os principais casos*

- Referência aos três casos em que a lei prevê a constituição de direitos de habitação

### **2.4. O direito de superfície**

#### *2.4.1. Origem e âmbito social de aplicação*

- Nota histórica
- Surgimento do direito de superfície no Direito português
- Razões para o acréscimo de relevância da figura

#### *2.4.2. Contornos da figura no Código Civil*

- Definição legal
- Faculdade de construir ou manter
- Carácter temporário ou perpétuo
- Objectos possíveis
- Coexistência com o direito de propriedade
- Possibilidade de transmissão e oneração

#### *2.4.3. Direito de superfície e propriedade horizontal*

- Organização do direito de superfície em propriedade horizontal

#### *2.4.4. Modos de constituição*

- Possibilidade de constituição antes e depois da construção (ou plantação)

- O elenco dos factos jurídicos constitutivos: contrato, testamento e usucapião

#### *2.4.5. Casos especiais*

- Referência à legislação extravagante ao Código Civil que se refere ao direito de superfície

#### *2.4.6. Direitos e obrigações do superficiário*

- Análise das principais faculdades compreendidas no direito de superfície: construir ou plantar; manter a obra ou plantação, usando-a, fruindo-a e dispondo dela
- Análise das principais obrigações compreendidas no direito de superfície: fazer e refazer a obra ou plantação; pagar o preço; consentir no uso e fruição do solo pelo fundeiro até ao início da plantação; dar preferência ao fundeiro na alienação

#### *2.4.7. Modos de extinção*

- Elenco legal: decurso do prazo; reunião na mesma pessoa do direito de superfície e do direito de propriedade; sanção pelo incumprimento da obrigação de fazer e refazer a obra ou a plantação; desaparecimento ou inutilização do solo; expropriação; outro facto previsto no título constitutivo
- Problemas levantados pela extinção do direito de superfície

### **2.5. As servidões**

#### *2.5.1. Noção geral*

- A definição legal e as suas raízes
- Uma proposta de definição
- Referência às servidões administrativas

#### *2.5.2. Características*

- Inseparabilidade
- Indivisibilidade

### 2.5.3. *Tipos e modalidades*

- As servidões prediais no Direito Romano
- Tipos de servidões prediais no Direito português
- Modalidades: aparentes *versus* não aparentes; legais *versus* voluntárias; positivas *versus* negativas

### 2.5.4. *Modos de constituição*

- Servidões legais: noção e modos de constituição
- Servidões voluntárias: noção e modos de constituição

### 2.5.5. *Direitos e obrigações comuns aos donos dos prédios dominantes*

- Direitos: utilização do prédio serviente; fazer obras no prédio serviente; exigir a mudança do local da servidão; exigir a mudança do modo ou do tempo de exercício da servidão
- Obrigações: suportar custos das obras; suportar a mudança do local da servidão, suportar a mudança do modo ou do tempo de exercício da servidão

### 2.5.6. *Modos de extinção*

- Análise do elenco legal: reunião dos prédios dominante e serviente na mesma pessoa; não uso; *usucapio libertatis*; renúncia; decurso do prazo; desnecessidade; remição

## 2.6. O direito real de habitação periódica

#### *2.6.1. Noção geral e campo social de aplicação*

- Noção
- Origem e evolução
- Referência à Directiva 94/47/CE

#### *2.6.2. Características*

- Coexistência com o direito de propriedade
- Carácter cíclico e temporário do gozo facultado
- Representação por certificados

#### *2.6.3. Duração*

- Possibilidades abertas pela lei

#### *2.6.4. Modo de constituição*

- O negócio jurídico constitutivo e a emissão dos certificados

#### *2.6.5. Direitos e obrigações dos titulares de DRHP*

- Principais direitos: habitar a unidade de alojamento e usar o empreendimento; participar na assembleia geral de titulares de DRHP; receber informação; ser beneficiário de caução; ceder o exercício das faculdades de habitar o alojamento e usar o empreendimento; transmitir o direito
- Principais obrigações: respeitar critérios de razoabilidade no exercício do direito; respeitar o título constitutivo e outras regras sobre o funcionamento do empreendimento, pagar a prestação periódica.

#### *2.6.6. A transmissão e a oneração*

- Os contratos que visam a alienação ou a oneração e a inscrição no certificado predial
- A transmissão *mortis causa*
- O registo da transmissão

#### *2.6.7. Modos de extinção*

- O decurso do prazo
- A renúncia
- A resolução do contrato aquisitivo
- A perda do edifício
- Referência aos efeitos da reunião do DRHP com o direito de propriedade na titularidade da mesma pessoa

#### *2.6.8. O DRHP e direitos afins de natureza obrigacional*

- Referência aos direitos afins do DRHP sem natureza real
- Sentido geral das regras legais relativas aos direitos em causa

#### *2.6.9. A situação do proprietário do empreendimento*

- Limitações ao direito de propriedade em causa
- Direitos de crédito ligados ao direito de propriedade em causa

#### *2.6.10. A natureza do DRHP*

- Características reais do DRHP
- Limites à natureza real do DRHP

### **2.7. Direitos reais de gozo abolidos**

#### 2.7.1. *O quinhão e o compáscuo*

- Noções
- Referências do Código Civil actual e do Código de Seabra às figuras

#### 2.7.2. *A enfiteuse; os censos*

- Noções
- A proibição da enfiteuse e a sua racionalidade

#### 2.7.3. *A colonia*

- Noção
- A proibição da colonia e a sua racionalidade

### **3. Os direitos reais de garantia**

#### **3.1. Enquadramento**

- Garantia geral das obrigações *versus* garantias especiais das obrigações
- Garantias reais das obrigações *versus* garantias pessoais das obrigações
- Garantias reais de origem negocial *versus* garantias reais de origem legal
- Garantias reais constituídas pelo devedor *versus* garantias reais constituídas por terceiro
- As garantias reais como desvios ao princípio da igualdade dos credores
- Garantias reais mobiliárias e movimentos de harmonização dos Direitos
- Enquadramento desta parte do programa da disciplina

#### **3.2. A hipoteca**

##### *3.2.1. Noção geral e relevância social*

- Noção
- Linhas históricas de distinção entre a hipoteca e o penhor
- A hipoteca e o crédito imobiliário

### *3.2.2. Espécies de hipoteca*

- As três espécies de hipoteca previstas na lei: suas semelhanças e diferenças

### *3.2.3. Principais regras comuns às várias espécies de hipoteca*

- Necessidade de recurso a tribunal para a sua execução
- Registo constitutivo
- Âmbito “físico”
- Obrigações cobertas
- Indivisibilidade
- Transmissibilidade e susceptibilidade de nova oneração dos bens
- Transferência do direito de hipoteca para os créditos indemnizatórios
- Destino dos arrendamentos de imóveis hipotecados em caso de execução da hipoteca
- Cedibilidade
- Substituição ou reforço
- Expurgação

### *3.2.4. A hipoteca voluntária: aspectos específicos*

- Possibilidades de constituição pelo devedor e por terceiro
- Possibilidades de constituição por contrato e por negócio jurídico unilateral
- Proibição do pacto comissório
- Outros aspectos

#### *3.2.5. Modos de extinção*

- Elenco legal dos factos extintivos: extinção da obrigação garantida; prescrição; perecimento da coisa hipotecada; renúncia pelo credor

### **3.3. O penhor**

#### *3.3.1. Noção e objectos possíveis*

- Noção
- Objectos possíveis
- O caso do estabelecimento comercial

#### *3.3.2 Obrigações cobertas*

- Comparação com a hipoteca

#### *3.3.3. Principais regras do regime comum do penhor de coisas*

- Necessidade de entrega
- Possibilidade de convenção quanto à execução extra-judicial
- Proibição do pacto comissório (e sua eventual extensão ao pacto marciano)
- Atribuição ao credor de direitos em relação à coisa
- Imposição ao credor de deveres em relação à coisa
- Atribuição ao credor do direito de exigir a substituição ou reforço do penhor

#### *3.3.4. Regimes especiais de penhor*

- Penhor de direitos
- Penhor mercantil ou comercial
- Penhor a favor de instituições de crédito
- Penhor a favor de prestamistas

### 3.3.5. *Modos de extinção*

- Elenco que resulta da lei e sua observação crítica

## **3.4. A consignação de rendimentos**

### 3.4.1. *Noção geral*

- Noção
- A consignação de rendimentos enquanto garantia
- A consignação de rendimentos enquanto meio de satisfação do crédito
- As estipulações meramente obrigacionais de finalidade semelhante

### 3.4.2. *Objectos possíveis*

- A restrição do art. 656, n.º 1
- O art. 660, n.º 2
- A possibilidade de pacto anticrético no penhor

### 3.4.3. *Modos de constituição*

- A consignação de fonte negocial
- A consignação judicial

### 3.4.4. *A detenção dos bens cujos rendimentos são consignados*

- Possibilidades abertas pela lei

### 3.4.5. *Obrigações cobertas*

- Comparação com a hipoteca e o penhor

#### 3.4.6. O modus operandi *da consignação de rendimentos*

- Possibilidades abertas pela lei

#### 3.4.7. *Outros aspectos do regime*

- As remissões legais para a hipoteca

#### 3.4.8. *Natureza*

- A aproximação à dação em função do cumprimento
- Possibilidade de qualificação como direito real

### **3.5. Os privilégios creditórios**

#### 3.5.1. *Noção e natureza*

- Noção
- Pluralidade de regimes e de naturezas

#### 3.5.2. *Modo de constituição*

- A lei como fonte única dos privilégios

#### 3.5.3. *Razão de ser dos privilégios; seus prós e contras*

- As razões a favor e contra os privilégios
- As hesitações do legislador

#### 3.5.4. *Espécies de privilégios*

- As espécies de privilégios, segundo o Código Civil
- Os privilégios imobiliários gerais (críticas à sua consagração)
- Os privilégios mobiliários (referência a privilégios não previstos no Código Civil)

#### *3.5.5. Principais aspectos do regime*

- Concurso entre privilégios
- Concurso entre privilégios e outras garantias reais
- Transferência dos privilégios para os créditos indemnizatórios
- Modos de extinção dos privilégios

#### *3.5.6. Natureza*

- Natureza real de alguns privilégios; carácter de meras preferências no pagamento de outros
- Confronto do regime com o da hipoteca legal

### **3.6. O direito de retenção**

#### *3.6.1. Noção e principais traços do seu regime*

- Objectos possíveis
- Faculdades compreendidas
- Confronto com a excepção de não cumprimento do contrato

#### *3.6.2. Pressupostos*

- Análise dos pressupostos do direito de retenção

#### *3.6.3. Principais situações de relevância do direito de retenção*

- As hipóteses específicas previstas na lei
- Contrato-promessa de compra e venda e direito de retenção

- Empreitada e direito de retenção

#### *3.6.4. Modos de extinção*

- Algumas observações sobre o elenco da lei

#### *3.6.5. Natureza*

- Qualificação como direito real

### **3.7. A penhora**

- Noção
- Qualificação do direito do penhorante

### **3.8. O arresto**

- Noção
- Qualificação do direito do arretante

### **3.9. O direito de propriedade com função de garantia**

#### *3.9.1. Considerações gerais*

- A possibilidade de utilização da propriedade para efeitos de garantia

#### *3.9.2. A reserva de propriedade*

- Noção
- Qualificação das posições do alienante e do adquirente
- A possibilidade de alienação da posição do alienante

#### *3.9.3. O direito de propriedade do locador financeiro e outras situações similares*

- Função do direito de propriedade do locador financeiro
- Outras situações similares

#### **4. Os direitos reais de aquisição**

##### **4.1. Aspectos gerais**

- Origem e âmbito da categoria

##### **4.2. O direito de preferência com eficácia real**

- Nota terminológica
- Noção; direitos legais de preferência *versus* direitos contratuais de preferência
- O direito de preferência do comproprietário como paradigma dos direitos legais de preferência
- O regime
- A natureza do direito de preferência com eficácia real

##### **4.3. A promessa de alienação com eficácia real**

- Remissão para a figura anterior

##### **4.4. As posições do adquirente na reserva de propriedade, do locatário financeiro e outras similares**

- Regime e natureza das figuras, na sua dimensão real

#### **5. A posse**

##### **5.1. Aspectos gerais**

#### 5.1.1. *Noção geral de posse*

- Posse e propriedade
- As razões históricas da relevância da posse

#### 5.1.2. *Posse causal versus posse formal*

- Critério de distinção

#### 5.1.3. *Origem histórica*

- As origens da posse no Direito Romano
- As origens da posse no Direito Germânico
- O contributo do Direito Canónico para a evolução da figura

#### 5.1.4. *Concepções doutrinárias da posse (e dos seus elementos – corpus e animus)*

- Subjectivismo *versus* objectivismo
- As modalidades do subjectivismo
- As divergências quanto ao *corpus*

#### 5.1.5. *Razões e alcance da tutela da posse*

- Os fundamentos da protecção jurídica da posse

### **5.2. A posse no Direito português**

#### 5.2.1. *A concepção acolhida no Código Civil*

- Argumentos em favor do acolhimento de cada uma das concepções
- A presunção da existência de *animus*
- O alcance da querela

#### 5.2.2. *Posse versus detenção*

- Relevância da distinção no plano dos regimes

#### 5.2.3. *Modos de aquisição da posse*

- Aquisição originária *versus* aquisição derivada
- Modos de aquisição originária
- Modos de aquisição derivada

#### 5.2.4. *Modos de perda da posse*

- Elenco dos modos de perda da posse (abandono, perecimento da coisa, retirada da coisa do comércio jurídico, transmissão, apossamento por terceiro)

#### 5.2.5. *Conteúdo da posse*

- Uso
- Fruição
- Benfeitorias
- Risco
- Encargos

#### 5.2.6. *Modalidades da posse*

- Posse titulada *versus* posse não titulada
- Posse pacífica *versus* posse violenta
- Posse pública *versus* posse oculta
- Posse de boa fé *versus* posse de má fé
- Posse efectiva *versus* posse não efectiva
- Posse registada *versus* posse não registada

### *5.2.7. Defesa da posse*

#### *5.2.7.1. Tipos de defesa judicial da posse*

- Acção de prevenção
- Acção de manutenção
- Acção de restituição
- Providência cautelar de restituição provisória
- Outras providências cautelares
- Oposição a actos de ofensa judicialmente ordenados

#### *5.2.7.2. Alguns aspectos das acções possessórias*

- Legitimidade nas acções de manutenção
- Legitimidade nas acções de restituição
- Não impugnação da posse pelo réu

#### *5.2.7.3. Acção directa*

- Referência à possibilidade de acção directa, nos termos gerais

### *5.2.8. Sobreposição de posses*

- Possibilidade de concurso de posses

### *5.2.9. O efeito de presunção de titularidade do direito*

- O efeito em causa e os seus fundamentos
- A articulação do efeito em causa com os efeitos do registo predial

### *5.2.10. A usucapião*

- Noção
- Justificação e relevância da figura
- A posse relevante para a usucapião
- Direitos não usucapíveis
- A situação do promitente-comprador que obteve a entrega da coisa
- Prazos de usucapião
- Necessidade de invocação
- Modo de invocação da usucapião
- Eficácia retroactiva

#### *5.2.11. Natureza da posse*

- A querela da qualificação da posse como facto ou direito e, dentro da segunda possibilidade, como direito real ou de outra natureza

#### *5.2.12. Extensão da posse a outros direitos reais para além da propriedade e a direitos não reais*

- As situações do locatário, do parceiro pensador, do comodatário e do depositário
- A posse de universalidades, em especial do estabelecimento comercial

### **5.3. Relevância actual da posse e perspectivas de evolução**

- O papel da posse no pensamento tradicional
- O papel actual da posse
- Perspectivas de evolução

## **6. A Constituição e os direitos reais**

### **6.1. Principais áreas de relevância das constituições para os direitos reais**

- Nota sobre as relações entre o Direito Constitucional e o Direito Privado
- “Lugares” das constituições mais relevantes para os direitos reais: as normas sobre direitos, liberdades e garantias; as normas sobre organização económica; as normas sobre competência legislativa
- Sentido de “propriedade” nas referências constitucionais
- Evolução das referências constitucionais à propriedade

## **6.2. O direito de propriedade na história constitucional portuguesa**

Breves notas sobre as principais referências das constituições portuguesas à propriedade:

- Constituição de 1822 (art. 6.º)
- Carta Constitucional (art. 145)
- Constituição de 1838 (art. 23)
- Constituição de 1911 (art. 25)
- Constituição de 1933 (art. 8.º, n.º 15, e art. 35)

## **6.3. O direito de propriedade em constituições estrangeiras e em documentos internacionais**

Breves notas sobre algumas referências de constituições estrangeiras e documentos internacionais à propriedade:

- Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão aprovada pela Assembleia Nacional Francesa em 26 de Agosto de 1789 (art. 17)
- Constituição Mexicana de 1917 (art. 27)
- Constituição Alemã de 1919 (art. 153)
- Declaração Universal dos Direitos do Homem (art. 17)
- Lei Fundamental da República Federal da Alemanha de 1949 (art. 12)
- Constituição espanhola de 29 de Dezembro de 1978 (art. 33)

## **6.4. O direito de propriedade na CRP**

- Referências da CRP à propriedade
- Em especial, o art. 62

#### **7. A concluir: o conceito de direito real e o seu lugar na Dogmática Jurídica**

- Entendimento tipológico do conceito de direito real
- A oposição entre direitos reais e direitos de crédito e a historicidade das categorias em causa
- Apreciação de algumas situações cuja natureza real é controvertida
- Crítica do conceito de direito real