

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 rasgões 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 compásquo*

- 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