

ÍNDICE GERAL

Prefácio à Quarta Edição	5
Prefácio à Terceira Edição	7
Prefácio à Segunda Edição	8
Prefácio	9
Nota sobre citações e outras referências	11
Siglas e Abreviaturas	12
Capítulo 1. Introdução	13
1.1. Noção preliminar de direitos reais e observação sobre a realidade social que lhe corresponde	13
1.2. Nota geral sobre a disciplina	15
1.3. As várias concepções de direito real e as espécies da figura	18
1.3.1. As várias concepções de direito real	18
1.3.2. As subcategorias de direitos reais e os seus conteúdos	22
1.3.2.1. Direitos reais de gozo <i>versus</i> direitos reais de garantia; direitos reais de aquisição	22
1.3.2.2. Direito de propriedade <i>versus</i> direitos reais menores	23
1.3.2.3. Obrigações reais (<i>propter rem</i>) e ónus reais	25

1.3.3. A origem histórica da categoria dos direitos reais	29
1.3.4. O problema da distinção relativamente aos direitos de crédito	30
1.4. Restrição da disciplina aos direitos sobre coisas corpóreas (<i>que se encontrem no comércio</i>)	33
1.4.1. Restrição aos direitos sobre coisas corpóreas...	33
1.4.2. ... que se encontrem no comércio	36
1.5. Características comuns e princípios orientadores dos direitos reais	41
1.6. Assento legal da matéria	47
1.7. Justificação do plano de exposição	49
Capítulo 2. Os direitos reais de gozo	53
2.1. O direito de propriedade	53
2.1.1. Considerações introdutórias	53
2.1.1.1. Razão de ordem	53
2.1.1.2. A noção de propriedade	54
2.1.2. Aspetos gerais do direito de propriedade	57
2.1.2.1. Características do direito de propriedade	57
2.1.2.2. Modos de aquisição	58
2.1.2.3. Modos de extinção	62
2.1.2.4. A transmissão da propriedade <i>inter vivos</i>	64
2.1.2.4.1. Contrato e transmissão da propriedade	64
2.1.2.4.2. Os efeitos reais dos contratos e os terceiros	68
2.1.2.4.3. As aquisições a <i>non domino</i>	68
2.1.2.5. A compropriedade	69
2.1.2.6. A defesa da propriedade	76
2.1.2.7. Expropriação, confisco, nacionalização e requisição	77
2.1.3. Aspetos específicos do direito de propriedade sobre prédios	80
2.1.3.1. Apresentação dos temas	80
2.1.3.2. As noções civilísticas de prédio, prédio rústico e prédio urbano <i>versus</i> as noções fiscais	81
2.1.3.3. «Extensão espacial» do direito de propriedade	83
2.1.3.4. O <i>ius aedificandi</i>	84
2.1.3.5. Relações de vizinhança	89
2.1.3.5.1. Considerações gerais	89
2.1.3.5.2. Direito de demarcação	91
2.1.3.5.3. Direito de tapagem	92
2.1.3.5.4. Direito de plantação	93
2.1.3.5.5. Outras situações previstas na lei	95

2.1.3.5.6. Natureza jurídica das obrigações resultantes das relações de vizinhança	101
2.1.3.6. A acessão imobiliária	102
2.1.3.7. Atravessadouros e caminhos públicos	110
2.1.3.8. Fracionamento e emparcelamento de prédios rústicos	120
2.1.3.9. Outras restrições ao direito de propriedade sobre prédios	122
2.1.3.10. A propriedade horizontal	123
2.1.3.10.1. Do que se fala quando se fala de propriedade horizontal	123
2.1.3.10.2. Relevância social	126
2.1.3.10.3. Problemas centrais do regime da propriedade horizontal	127
2.1.3.10.4. Evolução legislativa	128
2.1.3.10.4.1. O Dec.-Lei 40 333, de 14 de outubro de 1955	128
2.1.3.10.4.2. O texto primitivo do CC	130
2.1.3.10.4.3. As alterações ao regime do CC	130
2.1.3.10.4.3.1. Os anos das alterações	130
2.1.3.10.4.3.2. Os diplomas de 25 de outubro de 1994	131
2.1.3.10.4.3.3. O Dec.-Lei 116/2008, de 4 de junho (forma dos atos de constituição e modificação do título constitutivo e aspetos registrais)	137
2.1.3.10.4.3.4. O regime da «Casa Pronta» (forma dos atos de constituição e modificação do título constitutivo e aspetos registrais)	138
2.1.3.10.4.3.5. A Lei 32/2012, de 14 de agosto (facilitação de algumas obras inovadoras, sobretudo as destinadas a uso por pessoas com mobilidade condicionada)	139
2.1.3.10.5. O regime vigente	140
2.1.3.10.5.1. O objeto da propriedade horizontal	140
2.1.3.10.5.2. Partes comuns e frações autónomas	141
2.1.3.10.5.3. Título constitutivo e regulamento	144
2.1.3.10.5.4. Constituição	146
2.1.3.10.5.5. Direitos e obrigações dos condóminos	153
2.1.3.10.5.5.1. Principais direitos	153
2.1.3.10.5.5.2. Principais obrigações	154
2.1.3.10.5.6. A obrigação de contribuir para as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns e para os serviços de interesse comum	156
2.1.3.10.5.7. Propriedade horizontal e alojamento local	161
2.1.3.10.5.8. Ambulatoriedade das obrigações dos condóminos	166

2.1.3.10.5.9. Alteração	167
2.1.3.10.5.10. Obras inovadoras	169
2.1.3.10.5.10.1. Considerações gerais	169
2.1.3.10.5.10.2. A regra-base quanto à necessidade de aprovação	170
2.1.3.10.5.10.3. Obras de colocação de ascensores e de instalação de gás canalizado	171
2.1.3.10.5.10.4. Obras de colocação de rampas de acesso e de plataformas elevatórias	173
2.1.3.10.5.10.5. Restrição da regra do n.º 1 do art. 1425 às obras nas partes comuns	174
2.1.3.10.5.10.6. A repartição dos encargos com as inovações	176
2.1.3.10.5.11. Administração do condomínio	177
2.1.3.10.5.11.1. Considerações gerais	177
2.1.3.10.5.11.2. O administrador	178
2.1.3.10.5.11.3. A assembleia dos condóminos	181
2.1.3.10.5.11.3.1. Competência	181
2.1.3.10.5.11.3.2. Funcionamento	182
2.1.3.10.5.11.3.3. Eficácia das deliberações	185
2.1.3.10.5.11.3.4. Valor das atas das reuniões da assembleia de condóminos como títulos executivos	186
2.1.3.10.5.11.3.5. Invalidez das deliberações	187
2.1.3.10.5.12. Natureza do direito de condomínio	192
2.1.3.10.5.13. Natureza do condomínio	194
2.1.3.10.6. Outras formas de organização da propriedade coletiva privada sobre edifícios	195
2.1.3.10.7. A força expansiva do regime da propriedade horizontal	198
2.1.3.11. O registo predial	200
2.1.3.11.1. As noções de registo predial e de prédio	200
2.1.3.11.2. Registo predial <i>versus</i> «realidade substantiva»	201
2.1.3.11.3. A relevância social dos registos públicos de imóveis e a situação portuguesa	203
2.1.3.11.4. A evolução do registo predial	205
2.1.3.11.5. A sede legal do registo predial	208
2.1.3.11.6. Os fins e o objeto do registo predial	208
2.1.3.11.7. O âmbito do registo predial	210
2.1.3.11.8. A coordenação do registo predial com as matrizes prediais	212
2.1.3.11.9. Os princípios orgânicos	215
2.1.3.11.9.1. Caráter estatal	215

2.1.3.11.9.2. Base real	215
2.1.3.11.9.3. Descentralização	216
2.1.3.11.10. Os princípios funcionais	217
2.1.3.11.10.1. Obrigatoriedade (direta e indireta)	217
2.1.3.11.10.2. Oficiosidade	219
2.1.3.11.10.3. Tipicidade	221
2.1.3.11.10.4. Legalidade	222
2.1.3.11.10.5. Trato sucessivo e seus desvios: justificação e citação para declaração de titularidade	224
2.1.3.11.10.6. Prioridade	229
2.1.3.11.11. O sistema de registo	232
2.1.3.11.11.1. As descrições	232
2.1.3.11.11.2. As inscrições, os averbamentos e as anotações	233
2.1.3.11.12. O processo de registo	234
2.1.3.11.12.1. O autor do pedido de registo	234
2.1.3.11.12.2. Os modos de requisição dos registos	234
2.1.3.11.12.3. Instrução dos pedidos de registo	235
2.1.3.11.12.4. Suprimento oficioso das deficiências dos pedidos de registo	236
2.1.3.11.12.5. Prazos	238
2.1.3.11.12.6. Sanções do incumprimento da obrigação de registo	238
2.1.3.11.12.7. Regime próprio das «operações especiais de registo», nomeadamente de registos múltiplos	239
2.1.3.11.12.8. Qualificação pelo conservador	239
2.1.3.11.12.9. Extinção dos efeitos do registo	241
2.1.3.11.13. Recusas de registo, registos ilegais e meios de reação a umas e a outros	241
2.1.3.11.13.1. Considerações gerais	241
2.1.3.11.13.2. A impugnação das decisões de recusa de registo	241
2.1.3.11.13.3. Os vícios do registo, a reação contra eles e os efeitos dos registos viciados	242
2.1.3.11.14. A prova do registo	245
2.1.3.11.15. Os efeitos do registo	245
2.1.3.11.15.1. Considerações gerais	245
2.1.3.11.15.2. Efeito enunciativo ou declarativo	246
2.1.3.11.15.3. Efeito constitutivo ou transmissivo	246
2.1.3.11.15.4. Efeito de oponibilidade (a terceiros)	248
2.1.3.11.15.5. Efeito presuntivo	250

2.1.3.11.15.6. Efeito de legitimação	253
2.1.3.11.16. A coordenação das regras sobre os efeitos do registo com os demais elementos do sistema	253
2.1.3.11.16.1. Aspectos gerais	253
2.1.3.11.16.2. O registo e a invalidade derivada dos negócios jurídicos (art. 291 do CC)	261
2.1.3.11.17. A natureza (da função) do registo predial	264
2.1.4. Aspectos específicos do direito de propriedade sobre águas	265
2.1.4.1. Considerações gerais	265
2.1.4.2. Razões e alcance da qualificação das águas como coisas imóveis	266
2.1.4.3. Águas particulares <i>versus</i> águas públicas	267
2.1.4.4. Principais regras sobre águas particulares	268
2.1.5. Aspectos específicos do direito de propriedade sobre móveis	271
2.1.5.1. A ocupação	271
2.1.5.2. A acessão mobiliária	272
2.1.5.3. A transmissão da propriedade sobre móveis	273
2.1.5.4. Os registos de coisas móveis corpóreas	276
2.1.6. Aspectos específicos do direito de propriedade sobre animais	276
2.1.7. A propriedade fiduciária	279
2.1.7.1. Pluralidade de origens, semelhança de estrutura e funções	279
2.1.7.2. Características comuns	282
2.1.7.3. A propriedade fiduciária no Direito português	283
2.1.7.4. Vantagens e inconvenientes da admissão da propriedade fiduciária	284
2.2. O usufruto	286
2.2.1. Noção e características essenciais	286
2.2.2. Outra característica do usufruto: a transmissibilidade limitada	288
2.2.3. Âmbito social de aplicação	289
2.2.4. Natureza do usufruto de direitos	289
2.2.5. Modos de constituição	290
2.2.6. Regimes especiais determinados pelas particularidades do objeto	291
2.2.7. Direitos do usufrutuário	292
2.2.8. Obrigações do usufrutuário	293
2.2.9. Modos de extinção	295
2.3. O direito de uso e o direito de habitação	298
2.3.1. Noções de direito de uso e de direito de habitação	298

2.3.2. Características	299
2.3.3. Modos de constituição e extinção: regra e exceções	299
2.3.4. Os principais casos	299
2.4. O direito de superfície	301
2.4.1. Origem e âmbito social de aplicação	301
2.4.2. Contornos da figura no Código Civil	302
2.4.3. Direito de superfície e propriedade horizontal	305
2.4.4. Modos de constituição	305
2.4.5. Casos especiais	306
2.4.6. Direitos e obrigações do superficiário	306
2.4.7. Modos de extinção	307
2.5. As servidões	310
2.5.1. Noção geral	310
2.5.2. Características	313
2.5.3. Tipos e modalidades	314
2.5.4. Modos de constituição	317
2.5.5. Direitos e obrigações comuns aos donos dos prédios dominantes	319
2.5.6. Modos de extinção	321
2.6. O direito real de habitação periódica	323
2.6.1. Noção geral e campo social de aplicação	323
2.6.2. Características	326
2.6.3. Duração	327
2.6.4. Modo de constituição	327
2.6.5. Direitos e obrigações dos titulares de DRHP	327
2.6.6. Transmissão e oneração	328
2.6.7. Modos de extinção	329
2.6.8. O DRHP e direitos afins de natureza obrigacional	330
2.6.9. A situação do proprietário do empreendimento	330
2.6.10. A natureza do DRHP	331
2.7. O direito real de habitação duradoura	332
2.7.1. Noção geral e campo social de aplicação	331
2.7.2. Modo de constituição	337
2.7.3. Direitos e obrigações dos titulares de DHD	338
2.7.4. Extinção	341
2.7.5. A venda executiva do DHD	347
2.7.6. A natureza do DHD	348
2.8. O direito de baldio	349
2.8.1. Generalidades	349

2.8.2. Evolução legislativa	350
2.8.3. Noções básicas	352
2.8.4. A dimensão pessoal dos baldios	353
2.8.5. Os baldios como coisas comuns – aproximação aos caminhos públicos	355
2.8.6. Os modos de aquisição dos baldios	356
2.8.6.1. Sobre os modos de constituição dos baldios em geral . . .	356
2.8.6.2. Sobre a constituição dos baldios por usucapião em especial	358
2.8.7. Os modos de extinção dos baldios	360
2.9. Direitos reais de gozo abolidos	362
2.9.1. O quinhão e o compáscuo	362
2.9.2. A enfiteuse; os censos	363
2.9.3. A colônia	366
Capítulo 3. Os direitos reais de garantia	369
3.1. Enquadramento	369
3.2. A hipoteca	376
3.2.1. Noção geral e relevância social	376
3.2.2. Espécies de hipoteca	377
3.2.3. Principais regras comuns às várias espécies de hipoteca	379
3.2.4. A hipoteca voluntária: aspetos específicos	389
3.2.5. Modos de extinção	391
3.3. O penhor	392
3.3.1. Noção e objetos possíveis	392
3.3.2. Obrigações cobertas	398
3.3.3. Principais regras do regime comum do penhor de coisas	398
3.3.4. Regimes especiais de penhor	400
3.3.5. Modos de extinção	410
3.4. A consignação de rendimentos	412
3.4.1. Noção geral	412
3.4.2. Objetos possíveis	414
3.4.3. Modos de constituição	414
3.4.4. A detenção dos bens cujos rendimentos são consignados	415
3.4.5. Obrigações cobertas	415
3.4.6. O <i>modus operandi</i> da consignação de rendimentos	415
3.4.7. Outros aspetos do regime	416
3.4.8. Natureza	416
3.5. Os privilégios creditórios	418

3.5.1. Noção e natureza	418
3.5.2. Modo de constituição	418
3.5.3. Razão de ser dos privilégios; seus prós e contras	419
3.5.4. Espécies de privilégios	421
3.5.5. Principais aspetos do regime	426
3.5.6. Natureza	429
3.6. O direito de retenção	430
3.6.1. Noção	430
3.6.2. Pressupostos	432
3.6.3. Principais traços do regime	432
3.6.4. Confronto com a exceção de não-cumprimento do contrato	433
3.6.5. Principais situações de relevância	434
3.6.6. Modos de extinção	442
3.6.7. Aspetos processuais	444
3.6.8. Natureza	446
3.7. A penhora	447
3.8. O arresto	449
3.9. O direito de propriedade com função de garantia	451
3.9.1. Considerações gerais	451
3.9.2. A reserva de propriedade	452
3.9.3. O direito de propriedade do locador financeiro e outras situações similares	456
Capítulo 4. Os direitos reais de aquisição	457
4.1. Aspetos gerais	457
4.2. O direito de preferência com eficácia real	461
4.3. A promessa de alienação com eficácia real	464
4.4. As posições do adquirente na reserva de propriedade, do locatário financeiro e outras similares	465
Capítulo 5. A posse	467
5.1. Aspetos gerais	467
5.1.1. Noção geral de posse	467
5.1.2. Posse causal <i>versus</i> posse formal	468
5.1.3. Origem histórica	469
5.1.4. Conceções doutrinárias da posse (e dos seus elementos – <i>corpus</i> e <i>animus</i>)	470
5.1.5. Razões e alcance da tutela da posse	471

5.2. A posse no Direito português	473
5.2.1. A concessão acolhida no Código Civil	473
5.2.2. Posse <i>versus</i> detenção	478
5.2.3. Modos de aquisição da posse	479
5.2.4. Modos de perda da posse	481
5.2.5. Conteúdo da posse	482
5.2.6. Modalidades da posse	483
5.2.7. Defesa da posse	484
5.2.7.1. Tipos de defesa judicial da posse	485
5.2.7.2. Alguns aspetos das ações possessórias	486
5.2.7.3. Ação direta	487
5.2.8. Sobreposição de posses	487
5.2.9. O efeito de presunção de titularidade do direito	487
5.2.10. A usucapião	488
5.2.11. Natureza da posse	496
5.2.12. Extensão da posse a outros direitos reais além da propriedade e a direitos não reais	498
5.3. Relevância atual da posse e perspectivas de evolução	507
Capítulo 6. A Constituição e os direitos reais	509
6.1. Principais áreas de relevância das constituições para os direitos reais	509
6.2. O direito de propriedade na história constitucional portuguesa	512
6.3. O direito de propriedade em constituições estrangeiras e em documentos internacionais	514
6.4. O direito de propriedade na CRP	517
Capítulo 7. A concluir: o conceito de direito real e o seu lugar na Dogmática Jurídica	523
Exercícios	529
Bibliografia de interesse para o conjunto da matéria	537
Lista de jurisprudência	541
Índice ideográfico	579
Índice geral	583