

ÍNDICE GERAL

ABREVIATURAS

7

PARTE I

DIREITOS REAIS – CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

CAPÍTULO I – ELEMENTOS DEFINIDORES DO CONCEITO DE DIREITOS REAIS

1.1. Fixação de terminologia	15
1.2. Categoria dos direitos reais (e suas características fundamentais)	16
1.3. Estrutura e concepções do direito real	22
1.4. Características do direito real	23
1.4.1. Inerência	23
1.4.2. Sequela	26
1.4.3. Prevalência	27

CAPÍTULO II – PRINCÍPIOS ORIENTADORES DOS DIREITOS REAIS

2.1. Princípio da tipicidade	31
2.2. Princípio da coisificação	31
2.3. Princípio da atualidade (ou imediação)	35
2.4. Princípio da especialidade (ou individualização)	36
2.5. Princípio da compatibilidade (ou exclusão)	36
2.6. Princípio da elasticidade (ou consolidação)	37
2.7. Princípio da consensualidade	38
2.8. Princípio da boa-fé	39
2.9. Princípio da publicidade	41
	43

CAPÍTULO III – PRÉDIO, REGISTO PREDIAL E DIREITOS REAIS	45
3.1. Conceito de prédio	45
3.1.1. Prédio rústico e prédio urbano (direito civil)	49
3.1.1.1. Importância da distinção entre prédio rústico e urbano	49
3.1.1.2. Prédio rústico (direito civil)	51
3.1.1.3. Prédio urbano (direito civil)	52
3.1.1.4. Prédio rústico e prédio urbano (direito civil)	54
3.1.2. Prédio rústico e prédio urbano (direito fiscal)	56
3.1.2.1. Prédio rústico (direito fiscal)	56
3.1.2.2. Prédio urbano (direito fiscal)	56
3.1.2.3. Prédio misto (direito fiscal)	57
3.1.2.4. Prédio rústico, prédio urbano e prédio misto (direito fiscal)	57
3.1.3. Prédio rústico e prédio urbano (diferentes noções)	58
3.1.4. Transformação da classificação do prédio	60
3.1.4.1. Transformação da classificação do prédio (direito civil)	60
3.1.4.2. Transformação da classificação do prédio (direito fiscal)	61
3.2. Princípios orientadores do registo predial	63
3.2.1. Princípio da instância	63
3.2.2. Princípio da obrigatoriedade	64
3.2.3. Princípio da legalidade	67
3.2.4. Princípio do trato sucessivo	70
3.2.5. Princípio da legitimação	71
3.2.6. Princípio da prioridade	72
3.3. Efeitos do registo predial	73
3.3.1. Fé pública	73
3.3.2. Classificação do registo quanto ao seu efeito	75
3.3.2.1. Registo consolidativo	75
3.3.2.2. Registo enunciativo	77
3.3.2.3. Registo constitutivo	79
3.3.2.4. Registo aquisitivo	81
3.3.2.4.1. Terceiros para efeitos de registo (art. 5º nº 4 CRP)	81
3.3.2.4.1.1. Conção ampla de terceiros para efeitos de registo	82
3.3.2.4.1.2. Conção <u>restrita</u> de terceiros para efeitos de registo	83
3.3.2.4.1.3. Terceiros para efeitos de registo – <u>solução legal</u> (art. 5º nº 4 CRP)	84
3.3.2.4.1.4. Terceiros para efeitos de registo (requisitos)	85

3.3.2.4.2. Proteção de terceiros em caso de invalidade de negócio jurídico anterior (arts. 291º CC e 17º nº 2 CRP)	87
3.3.2.4.2.1. Art. 291º CC	88
3.3.2.4.2.2. Art. 17º nº 2 CRP	89
3.3.2.4.2.3. Compatibilização dos arts. 291º CC e 217º nº 2 CRP	89
3.3.2.4.2.4. Art. 122º CRP	93

CAPÍTULO IV – SITUAÇÕES JURÍDICAS <i>PROPTER REM</i>	95
4.1. Obrigações reais	95
4.1.1. Noção e estrutura	95
4.1.2. Constituição, transmissão e extinção	97
4.2. Ónus reais	101
4.3. Pretensões reais	104

PARTE II
ORDENAÇÃO JURÍDICO-PROVISÓRIA DAS COISAS
A POSSE
A USUCAPIÃO

CAPÍTULO I – FACTOS CONSTITUTIVOS DA POSSE:	
POSSE E MERA DETENÇÃO	109
1.1. Posições objetivista e subjetivista sobre a posse – posição adotada	109
1.2. Posse (art. 1251º)	114
1.2.1. Direitos suscetíveis de posse	115
1.2.2. Direitos reais suscetíveis de posse	117
1.2.3. Natureza jurídica da posse	118
1.3. Simples detenção (art. 1253º)	119
1.3.1. Hipóteses legais de simples detenção (art. 1253º)	120
1.3.2. Outras hipóteses de simples detenção	122
CAPÍTULO II – CLASSIFICAÇÕES DA POSSE	125
2.1. Posse causal e posse formal	125
2.2. Posse civil e posse interdictal	126
2.3. Posse efetiva e posse não efetiva	126
2.4. Posse titulada e posse não titulada (art. 1259º)	127
2.5. Posse de boa fé e posse de má fé (art. 1260º)	132
2.6. Posse pacífica e posse violenta (art. 1261º)	135
2.7. Posse pública ou oculta (art. 1262º)	137

CAPÍTULO III – AQUISIÇÃO DA POSSE	141
3.1. Modalidades de aquisição (art. 1263º)	141
3.2. Aposseamento	142
3.3. Tradição	145
3.4. Constituto possessório (art. 1264º)	146
3.5. Inversão do título da posse (art. 1265º)	148
3.6. <i>Traditio brevi manu</i> (tradição de mão curta)	150
3.7. Capacidade para adquirir a posse (art. 1266º)	151
3.8. Sucessão na posse (art. 1255º)	151
CAPÍTULO IV – CONSERVAÇÃO DA POSSE: PRESUNÇÕES DA POSSE	155
4.1. Conservação da posse	155
4.2. Presunções da posse	157
4.2.1. Art. 1252º nº 2	157
4.2.2. Art. 1254º	159
4.2.3. Art. 1257º nº 2	160
CAPÍTULO V – PERDA DA POSSE (art. 1267º)	163
5.1. Abandono	163
5.2. Perda, destruição material da coisa ou colocação da coisa fora do comércio	164
5.3. Cedência	165
5.4. Nova posse por período superior a um ano	165
CAPÍTULO VI – EFEITOS DA POSSE	167
6.1. Presunção da titularidade do direito (art. 1268º)	167
6.2. Responsabilidade por perda ou deterioração da coisa (art. 1269º)	170
6.3. Frutos na posse de boa fé (art. 1270º)	171
6.4. Frutos na posse de má fé (art. 1271º)	174
6.5. Encargos (art. 1272º)	176
6.6. Benfeitorias	177
CAPÍTULO VII – DEFESA DA POSSE	183
7.1. Ação de prevenção (art. 1276º)	183
7.2. Ação de manutenção e ação de restituição da posse (art. 1278º)	184
7.3. Restituição no esbulho violento (art. 1279º)	187
7.4. Embargos de terceiro (art. 1285º)	188
7.5. Legitimidade ativa nas ações possessórias	189
7.6. Legitimidade passiva nas ações possessórias	190
7.7. Processamento das ações possessórias	191

CAPÍTULO VIII – USUCAPIÃO	193
8.1. Noção	193
8.2. Requisitos da aquisição por usucapião	194
8.2.1. Posse boa para usucapião	194
8.2.2. Duração da posse	195
8.2.2.1. Continuidade dos prazos para usucapião e aplicação das regras da prescrição	198
8.2.2.1.1. Suspensão	198
8.2.2.1.2. Interrupção	201
8.2.2.2. Acessão (para a duração da posse – art. 1256º)	204
8.2.2.2.1. Requisitos da acessão	205
8.2.2.2.2. Acessão de posses com naturezas diferentes	206
8.2.3. Invocação da usucapião pelo possuidor	209
8.2.4. Usucapião não permita um resultado proibido por lei	210
8.2.4.1. Usucapião e destaque	210
8.2.4.2. Usucapião e divisão de fração autónoma	212
8.2.4.3. Usucapião e fracionamento	214
8.3. Momento de aquisição do direito por usucapião	217
8.4. Eficácia da usucapião (aquisitiva e extintiva)	220

PARTE III
DIREITOS REAIS DE GOZO

CAPÍTULO I – PROPRIEDADE	
1.1. Noção, conteúdo e características essenciais	227
1.2. Aquisição do direito de propriedade	231
1.2.1. Contrato	232
1.2.1.1. Reserva de propriedade (art. 409º)	234
1.2.2. Sucessão por morte	236
1.2.3. Ocupação	237
1.2.4. Acessão	242
1.2.4.1. Noção e espécies	242
1.2.4.2. Acessão e benfeitorias (distinção)	244
1.2.4.3. Acessão natural	247
1.2.4.4. Acessão industrial mobiliária	249
1.2.4.5. Acessão industrial imobiliária	252
1.2.4.6. Acessão: modo de atuar	259
1.3. Defesa do direito de propriedade (e demais direitos reais)	259
1.3.1. Ação de reivindicação (arts. 1311º e ss.)	260
1.3.2. Ação confessoria	262

1.3.3. Ação negatória	262
1.3.4. Ação de demarcação	263
1.3.5. Ação direta	270
1.4. Limites ao direito de propriedade	270
1.4.1. Limitações de interesse público	271
1.4.2. Limitações de interesse particular	272
1.5. Compropriedade	278
1.5.1. Noção e natureza	278
1.5.2. Constituição da compropriedade	280
1.5.3. Posição dos comproprietários (direitos e encargos)	281
1.5.3.1. Direitos do comproprietário	282
1.5.3.2. Obrigações do comproprietário	289
1.5.4. Extinção da compropriedade	290
1.6. Propriedade horizontal	293
1.6.1. Noção	294
1.6.2. Partes comuns	298
1.6.3. Constituição da propriedade horizontal	305
1.6.4. Título constitutivo	311
1.6.5. Regulamento de condomínio	318
1.6.6. Direitos dos condôminos	321
1.6.7. Encargos dos condôminos	325
1.6.8. Administração das partes comuns	335
1.6.8.1. Assembleia de condôminos	336
1.6.8.1.1. Assembleia anual ordinária	337
1.6.8.1.2. Convocação	339
1.6.8.1.3. Quóruns	341
1.6.8.1.4. Ata da assembleia	346
1.6.8.1.5. Impugnação das deliberações	347
1.6.8.2. Administrador de condomínio	353
1.6.8.2.1. Designação	354
1.6.8.2.2. Saída de funções	355
1.6.8.2.3. Funções e competências	356
CAPÍTULO II – USUFRUTO	371
2.1. Noção	371
2.2. Limites	372
2.2.1. Forma e substância	372
2.2.2. Destino económico	375
2.2.3. Atuação como “bom pai de família”	376
2.3. Características essenciais do usufruto	377

2.4. Direitos do usufrutuário	387
2.5. Obrigações do usufrutuário	391
2.6. Constituição do usufruto (art. 1440º)	393
2.7. Extinção do usufruto (art. 1476º)	396
2.7.1. Efeitos da cessação do usufruto	399
CAPÍTULO III – USO E HABITAÇÃO	401
3.1. Noção	401
3.2. Regime do direito de uso e habitação	403
3.3. Constituição e extinção	404
CAPÍTULO IV – SUPERFÍCIE	407
4.1. Noção	407
4.2. Natureza	407
4.3. Direito de superfície e propriedade horizontal	413
4.4. Objeto	417
4.4.1. 1ª dimensão (direito sobre solo alheio)	417
4.4.2. 2ª dimensão (direito sobre o implante)	418
4.5. Duração	420
4.6. Poderes e direitos do superficiário	421
4.7. Poderes e direitos do fundeio	426
4.8. Constituição da superfície (art. 1528º)	432
4.9. Extinção da superfície (art. 1536º)	434
4.9.1. Regime de extinção da superfície	437
CAPÍTULO V – SERVIDÃO PREDIAL	439
5.1. Noção e características fundamentais	439
5.2. Servidões prediais: classificações	448
5.2.1. Servidões legais e demais servidões (voluntárias)	448
5.2.1.1. Servidão legal de passagem	449
5.2.1.1.1. Servidão de passagem em benefício de prédio encravado	449
5.2.1.1.2. Servidão de passagem para aproveitamento de águas (art. 1556º)	454
5.2.1.2. Servidão legal de águas	454
5.2.1.2.1. Servidão para aproveitamento de águas	454
5.2.1.2.2. Servidão legal de aqueduto	455
5.2.1.2.3. Servidão legal de presa	455
5.2.1.2.4. Servidão legal de escoamento	456
5.2.2. Servidões aparentes e servidões não aparentes (art. 1548º n.º 2)	456

5.2.3. Servidões positivas, negativas e desvinculativas	458
5.2.4. Servidões contínuas e descontínuas	458
5.3. Exercício das servidões	459
5.3.1. Modo de exercício	459
5.3.2. Obras	461
5.3.3. Mudança de servidão	463
5.4. Constituição das servidões	464
5.5. Extinção das servidões	470
 CAPÍTULO VI - DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA	 481
6.1. Introdução	481
6.2. Noção	482
6.2.1. DHD como Direito Real de Gozo	482
6.2.2. DHD reservado às pessoas singulares	483
6.2.3. DHD como direito sobre coisa imóvel (prédio urbano) alheia	484
6.2.4. DHD como direito de "habitação"	487
6.2.5. DHD - Quem pode habitar o prédio?	490
6.2.6. DHD como direito (obrigatoriamente) vitalício	492
6.2.7. DHD como direito (obrigatoriamente) oneroso	493
6.2.7.1. Caução	494
6.2.7.2. Contrapartida periódica	496
6.3. Constituição	497
6.4. Obrigações das partes	502
6.4.1. Obrigações do proprietário	502
6.4.2. Obrigações do morador	504
6.5. Transmissão ou oneração das posições decorrentes do direito real de habitação duradoura	507
6.5.1. Transmissão ou oneração da posição de proprietário	507
6.5.1.1. Transmissão	507
6.5.1.2. Oneração	511
6.5.2. Transmissão ou oneração da posição de morador	512
6.5.2.1. Transmissão <i>mortis causa</i>	512
6.5.2.2. Transmissão <i>inter vivos</i> e oneração	514
6.6. Extinção	517
6.6.1. Modalidades de extinção diretamente previstas no DL nº 1/2020	517
6.6.2. Modalidades de extinção decorrentes da natureza do DHD (direito real de gozo menor)	523
6.6.3. Efeitos da extinção do DHD	525
 BIBLIOGRAFIA	 529