

ÍNDICE

ABREVIATURAS	7
INTRODUÇÃO	9
SECÇÃO I – OS DIREITOS REAIS	11
1. A categoria de Direitos Reais	11
2. Objecto e características dos Direitos Reais	12
3. A tutela constitucional dos Direitos Reais	14
SECÇÃO II – PRINCÍPIOS GERAIS DOS DIREITOS REAIS	17
1. Generalidades	17
2. O princípio da tipicidade	19
3. O princípio da especialidade	21
4. O princípio da elasticidade	22
5. O princípio da transmissibilidade	23
6. O princípio da publicidade	24
7. O princípio da boa fé	25
SECÇÃO III – CONCEITO E ESTRUTURA DO DIREITO REAL	27
1. Generalidades	27
2. A teoria clássica do direito real como relação entre uma pessoa e uma coisa	27
3. A crítica à teoria clássica e a configuração do direito real como uma relação absoluta	28
4. O debate entre THIBAUT e FEUERBACH sobre a importância da actio para a configuração do direito real.	30
5. A discussão doutrinária em torno do direito real após a pandectística alemã	31
5.1. Generalidades	31

5.2. A teoria do poder directo e imediato sobre uma coisa	32
5.3. A teoria do poder absoluto	34
5.4. As teorias mistas	37
6. As novas orientações na doutrina portuguesa	38
7. Posição adoptada	40
SECÇÃO IV – CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS REAIS	43
1. Generalidades	43
2. O carácter absoluto	43
3. A inerência	44
4. A sequela	45
5. A prevalência	46
6. Conclusão	50
SECÇÃO V – OBJECTO DOS DIREITOS REAIS: AS COISAS CORPÓREAS E OS ANIMAIS	53
1. Delimitação do conceito de coisa corpórea	53
2. Classificações de coisas corpóreas	55
2.1. Generalidades	55
2.2. Coisas no comércio e coisas fora do comércio	55
2.2.1. Generalidades	55
2.2.2. Coisas no domínio público	55
2.2.3. Coisas insusceptíveis de apropriação individual	56
2.3. A classificação das coisas em móveis e imóveis	56
2.3.1. Generalidades	56
2.3.2. A enumeração legal	57
2.3.3. As coisas imóveis	59
2.3.3.1. Os prédios rústicos e urbanos	59
2.3.3.2. As águas	61
2.3.3.3. As árvores, arbustos e frutos naturais enquanto estiverem ligados ao solo	64
2.3.3.4. Os direitos inerentes aos imóveis	64
2.3.3.5. As partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos	64
2.3.4. As coisas móveis	64
2.4. A classificação das coisas em simples e compostas	65
2.5. A classificação das coisas em fungíveis e infungíveis	66
2.6. A classificação das coisas em consumíveis e não consumíveis	67
2.7. A classificação das coisas em divisíveis e indivisíveis	68
2.8. A classificação das coisas em principais e acessórias ou pertenças	69
2.9. A classificação das coisas em presentes e futuras	71

2.10. Frutos	71
2.11. Benfeitorias	72
3. Requisitos das coisas como objecto de direitos reais	73
4. Os animais como objecto de direitos reais	73
SECÇÃO VI – OUTROS EFEITOS RESULTANTES DOS DIREITOS REAIS: AS SITUAÇÕES JURÍDICAS PROPTER REM	75
1. Generalidades	75
2. As obrigações propter rem	75
2.1. Generalidades	75
2.2. Evolução histórica	76
2.3. Regime jurídico	76
2.4. Natureza jurídica	79
3. Os ónus reais	81
3.1. Generalidades	81
3.2. Evolução histórica	82
3.3. Regime jurídico	83
3.4. Natureza jurídica	84
4. As pretensões reais	86
SECÇÃO VII – CLASSIFICAÇÕES DE DIREITOS REAIS	89
1. Generalidades	89
2. Direitos reais de gozo, de garantia e de aquisição	89
3. Direito real maior e direitos reais menores	90
4. Direitos reais sobre coisa própria e sobre coisa alheia	92
5. Direitos reais de protecção definitiva e de protecção provisória	92
6. Direitos reais simples e complexos	93
7. Direitos reais autónomos e subordinados	94
8. Direitos reais de titularidade imediata e de titularidade mediata	94
PARTE I – A ORDENAÇÃO JURÍDICA PROVISÓRIA DAS COISAS: A POSSE	95
SECÇÃO I – GENERALIDADES	97
SECÇÃO II – O FUNDAMENTO DA PROTECÇÃO POSSESSÓRIA	99
1. As diversas teorias	99
1.1. Generalidades	99
1.2. As teorias relativas	100

1.3. As teorias absolutas	102
2. Posição adoptada	103
SECÇÃO III – POSSE E DETENÇÃO	105
1. Generalidades	105
2. A distinção entre a formulação subjectivista de SAVIGNY e a formulação objectivista de JHERING	105
3. A solução da lei portuguesa	109
SECÇÃO IV – O ÂMBITO DA POSSE	115
1. As coisas sobre as quais se pode exercer a posse	115
2. Direitos abrangidos pela tutela possessória	116
3. O concurso de posses	119
SECÇÃO V – CLASSIFICAÇÕES DA POSSE	121
1. Generalidades	121
2. Posse causal e posse formal	121
3. Posse civil e interdictal	121
4. Posse efectiva e não efectiva	122
5. Posse titulada e não titulada	122
6. Posse de boa fé e posse de má fé	123
7. Posse violenta e posse pacífica	124
8. Posse pública e posse oculta	124
SECÇÃO VI – VICISSITUDES DA POSSE	125
1. Generalidades	125
2. A constituição da posse	125
2.1. Generalidades	125
2.2. O apossamento	125
2.3. A tradição material ou simbólica da coisa	127
2.4. O constituto possessório	128
2.5. A inversão do título da posse.	129
3. Manutenção na posse	130
4. Modificação da posse	132
5. A sucessão na posse	133
6. A acessão na posse	133
7. Perda da posse	135
7.1. Generalidades	135
7.2. O abandono	136
7.3. A perda ou destruição da coisa ou a sua colocação fora do comércio	137

7.4. A cedência	137
7.5. A posse de outrem por mais de um ano	137
SECÇÃO VII – EFEITOS DA POSSE	139
1. Generalidades	139
2. Direitos do possuidor	140
2.1. Presunção da titularidade do direito	140
2.2. Direito de uso da coisa	140
2.3. Direito aos frutos percebidos da coisa, em caso de boa fé	140
2.4. Direito ao pagamento dos encargos da coisa, em caso de não atribuição dos frutos	142
2.5. Direito ao reembolso de benfeitorias	142
2.6. Direito de indemnização em caso de turbação ou esbulho da coisa	143
2.7. Aquisição da propriedade por usucapião	143
3. Deveres do possuidor	144
3.1. Responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa	144
3.2. Responsabilidade pelos frutos que um proprietário diligente teria obtido, em caso de posse de má fé	144
3.3. Obrigação de pagamento dos encargos da coisa, em caso de atribuição dos frutos	144
SECÇÃO VIII – DEFESA DA POSSE	145
1. Generalidades	145
2. Legitimidade activa para as acções possessórias	145
3. Legitimidade passiva para as acções possessórias	146
4. Processamento das acções possessórias	147
5. Regime específico das acções possessórias	148
5.1. A acção de prevenção	148
5.2. As acções de manutenção e de restituição de posse	148
5.3. A acção de restituição no caso de esbulho violento	150
5.4. Os embargos de terceiro	151
SECÇÃO IX – NATUREZA DA POSSE	155
PARTE II – TEORIA GERAL DOS DIREITOS REAIS	159
SECÇÃO I – O CONTEÚDO DOS DIREITOS REAIS	161
1. Generalidades	161
2. Exclusão da posse do âmbito do conteúdo dos direitos reais	161

3.	O conteúdo dos direitos reais de gozo	162
4.	O conteúdo dos direitos reais de garantia	163
5.	O conteúdo dos direitos reais de aquisição	164
SECÇÃO II – AS LIMITAÇÕES AOS DIREITOS REAIS		165
1.	Generalidades	165
2.	A limitação da propriedade pela sua função social: o abuso do direito	165
3.	As limitações de direito público	168
3.1.	A expropriação	168
3.2.	A requisição	169
3.3.	Nacionalização e colectivização	170
3.4.	Confisco	171
3.5.	As servidões administrativas	171
3.6.	O ius aedificandi	172
4.	As limitações de direito privado	177
4.1.	Generalidades. As relações de vizinhança	177
4.2.	Deveres de abstenção de certas condutas	178
4.2.1.	O dever de abstenção das emissões	178
4.2.2.	A proibição de perturbar o escoamento natural das águas	180
4.2.3.	Limitações impostas às construções e edificações	181
4.2.4.	Limitações impostas à plantação de árvores e arbustos	184
4.2.5.	Limitações impostas à tapagem do prédio	185
4.3.	Deveres de tolerar o exercício de poderes sobre o prédio	186
4.4.	Deveres de prevenção do perigo para o prédio vizinho	188
4.4.1.	Dever de evitar efeitos nocivos resultantes de obras, instalações ou depósitos de substâncias corrosivas ou perigosas	188
4.4.2.	Dever de prevenir perigos para o prédio vizinho resultantes de escavações	189
4.4.3.	Dever de evitar a ruína de edifícios ou outras construções	189
4.4.4.	Dever de manter ou realizar obras defensivas das águas	190
4.5.	Deveres de participar em actividades de interesse comum	192
4.5.1.	Dever de concorrer para a demarcação dos prédios	192
4.5.2.	Deveres relativos às paredes e muros de meação	192
SECÇÃO III – A CONTITULARIDADE DE DIREITOS REAIS		197
1.	Generalidades	197
2.	A compropriedade	197
2.1.	Generalidades	197
2.2.	Constituição da compropriedade	198

2.3.	Poderes dos comproprietários	198
2.3.1.	Generalidades	198
2.3.2.	O uso da coisa comum	199
2.3.3.	A reivindicação da coisa comum	199
2.3.4.	A alienação ou oneração da quota	200
2.3.5.	O direito de preferência	200
2.3.6.	O poder de exigir a divisão	201
2.4.	Obrigações dos comproprietários	202
2.5.	A administração da coisa comum	202
2.6.	A disposição da coisa comum	203
2.7.	A extinção da compropriedade	204
2.8.	A natureza jurídica da compropriedade	205
3.	A contitularidade das águas	208
SECÇÃO IV – A CONSTITUIÇÃO DOS DIREITOS REAIS		211
1.	A constituição por negócio jurídico	211
2.	A constituição por lei	211
3.	A constituição por sentença judicial	211
4.	A usucapião	212
4.1.	Generalidades	212
4.2.	Capacidade para a usucapião	212
4.3.	Direitos que podem ser objecto de usucapião	212
4.4.	Requisitos da posse necessária para a usucapião	213
4.5.	Prazos da usucapião	214
4.6.	Invocação da usucapião	216
5.	A acessão	218
5.1.	Generalidades	218
5.2.	Distinção entre a acessão e a realização de benfeitorias	218
5.3.	Classificações de acessão	220
5.3.1.	Generalidades	220
5.3.2.	A acessão natural	221
5.3.3.	A acessão industrial	222
5.3.3.1.	A acessão industrial mobiliária	222
5.3.3.2.	A acessão industrial imobiliária	224
5.4.	Forma de actuação da acessão	225
SECÇÃO V – A TRANSMISSÃO DOS DIREITOS REAIS		227
1.	A transmissibilidade dos direitos reais	227
2.	Os contratos reais	228

SECÇÃO VI – A MODIFICAÇÃO DOS DIREITOS REAIS	231
1. Generalidades	231
2. Alterações no objecto	231
3. Alterações no conteúdo	232
SECÇÃO VII – A DEFESA DOS DIREITOS REAIS	233
1. Generalidades	233
2. Acção de reivindicação	234
3. Acção confessória	235
4. Acção negatória	235
5. Acção de demarcação	236
SECÇÃO VIII – A EXTINÇÃO DOS DIREITOS REAIS	237
1. Generalidades	237
2. Expropriação	237
3. Perda da coisa	238
4. Impossibilidade de exercício do direito	238
5. Abandono	239
6. Renúncia	239
7. Prescrição	241
8. Caducidade	241
9. Não uso	242
10. Confusão	242
11. Perda da posse	243
12. Usucapio libertatis	243
13. Constituição de um direito real incompatível	244
14. Extinção do direito real maior com base no qual o direito se constituiu	244
SECÇÃO IX – A PUBLICIDADE DOS DIREITOS REAIS	247
1. Generalidades. O registo predial	247
2. Princípios do registo predial	249
2.1. Generalidades	249
2.2. Princípio da instância	249
2.3. Princípio da obrigatoriedade	249
2.4. Princípio da legalidade	251
2.5. Princípio do trato sucessivo	252
2.6. Princípio da legitimação	253
2.7. Princípio da prioridade	254
3. Modalidades de actos de registo	254
3.1. Generalidades	254

3.2. Descrição, inscrição e seus averbamentos	254
3.3. Actos de registo provisórios e definitivos	256
4. O processo de registo	257
4.1. Legitimidade e representação no pedido de registo	257
4.2. O pedido de registo	258
5. Efeitos do registo	258
5.1. A fé pública	258
5.2. Presunção da titularidade do direito	259
5.3. Registo consolidativo	259
5.4. Registo enunciativo	262
5.5. Registo constitutivo	262
5.6. Registo aquisitivo	263
5.6.1. A aquisição tabular	263
5.6.2. Posição do titular do direito real preterido pela aquisição tabular do terceiro	266
PARTE III – DOS DIREITOS REAIS DE GOZO	267
SECÇÃO I – A PROPRIEDADE	269
1. Generalidades	269
2. Conteúdo do direito de propriedade	269
3. Características do direito de propriedade	270
4. As formas de aquisição específicas da propriedade	271
4.1. Generalidades	271
4.2. A ocupação	271
4.3. O achamento	272
4.4. A aquisição dos imóveis pelo Estado	273
5. O regime especial da propriedade sobre as águas	274
6. O regime especial da propriedade dos animais	277
7. Natureza do direito de propriedade	277
SECÇÃO II – A PROPRIEDADE HORIZONTAL	281
1. Generalidades	281
2. Evolução histórica da propriedade horizontal	282
3. Requisitos legais da propriedade horizontal	283
4. As partes comuns do prédio	284
5. Constituição da propriedade horizontal	287
5.1. Generalidades	287
5.2. Negócio jurídico	288

5.3. Usucapião	289
5.4. Decisão judicial	289
5.5. Construção sobre edifício alheio	289
6. O título constitutivo	289
7. O regulamento do condomínio	292
8. Poderes dos condóminos	292
8.1. Generalidades	292
8.2. Poderes relativos à fracção	293
8.3. Poderes relativos às partes comuns	293
9. Limitações aos poderes dos condóminos	294
9.1. Generalidades	294
9.2. A proibição de prejudicar a segurança, a linha arquitectónica, ou o arranjo estético do prédio	294
9.3. A proibição de destinar a fracção a usos ofensivos dos bons costumes	295
9.4. A proibição de dar à fracção uso diverso daquele a que é destinada	295
9.5. A proibição de praticar actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos, aprovada sem oposição	297
10. Obrigações dos condóminos	297
10.1. Generalidades	297
10.2. Encargos de conservação, uso e fruição das partes comuns	298
10.3. Pagamento de serviços de interesse comum	299
10.4. Seguro de condomínio	299
10.5. Encargos com inovações	299
11. A administração das partes comuns do edifício	300
11.1. Generalidades	300
11.2. A assembleia dos condóminos	301
11.3. O administrador	303
12. Modificação da propriedade horizontal	305
13. Extinção da propriedade horizontal	306
14. Natureza da propriedade horizontal	306
SECÇÃO III - O USUFRUTO	311
1. Generalidades	311
2. Evolução histórica do usufruto	311
3. Características do usufruto	312
4. Objecto do usufruto	314
5. Constituição do usufruto	315
5.1. Generalidades	315
5.2. Contrato	315

5.3. Testamento	315
5.4. Usucapião	316
5.5. Disposição da lei	316
6. Poderes do usufrutuário	316
6.1. Generalidades	316
6.2. Poder de uso da coisa	316
6.3. Poder de fruição da coisa	317
6.4. Poderes de disposição	319
7. Obrigações do usufrutuário	319
7.1. Generalidades	319
7.2. Obrigação de inventariar os bens objecto do usufruto	320
7.3. Obrigação de prestação de caução	320
7.4. Obrigação de consentir a realização pelo proprietário de obras e melhoramentos na coisa	322
7.5. Obrigação de suportar as despesas de administração e as reparações ordinárias	322
7.6. Dever de avisar o proprietário em relação a reparações extraordinárias	322
7.7. Obrigação de pagar os impostos e outros encargos anuais que incidam sobre o rendimento dos bens usufruídos	323
7.8. Dever de avisar o proprietário de qualquer facto de terceiro de que tenha notícia, sempre que ele possa lesar os direitos do proprietário	323
7.9. Dever de restituir a coisa, findo o usufruto	324
8. Direitos do proprietário de raiz	324
9. Extinção do usufruto	324
9.1. Generalidades	324
9.2. Morte do usufrutuário	325
9.3. Termo do prazo do direito	326
9.4. Reunião do usufruto e da propriedade na mesma pessoa	326
9.5. Não uso por vinte anos	326
9.6. Perda total da coisa usufruída	327
9.7. Renúncia do usufrutuário	328
10. Tipos especiais de usufruto	328
10.1. O usufruto de coisas consumíveis	328
10.2. O usufruto de coisas deterioráveis	330
10.3. O usufruto de árvores e arbustos	330
10.4. O usufruto de matas e árvores de corte	331
10.5. O usufruto de plantas de viveiro	331
10.6. O usufruto de minas	332
10.7. O usufruto de pedreiras	332
10.8. O usufruto sobre universalidade de animais	333

10.9. O usufruto de créditos	334		
11. Natureza do usufruto	334		
SECÇÃO IV – O USO E A HABITAÇÃO		337	
1. Generalidades	337		
2. Evolução histórica do uso e da habitação	337		
3. Conteúdo dos direitos de uso e habitação	338		
4. Regime dos direitos de uso e habitação	339		
5. Tipos especiais de uso e habitação	340		
5.1. Os direitos de uso e habitação atribuídos ao cônjuge sobrevivente de habitação da casa de morada de família e de uso do respectivo recheio	340		
5.2. Os direitos de habitação atribuídos ao membro sobrevivente da união de facto e em caso de morte de pessoa que viva em economia comum	340		
6. Natureza dos direitos de uso e habitação	341		
SECÇÃO V – O DIREITO DE SUPERFÍCIE		343	
1. Generalidades	343		
2. Evolução histórica do direito de superfície	343		
3. Objecto do direito de superfície	345		
4. Duração do direito de superfície	346		
5. Constituição do direito de superfície	346		
5.1. Generalidades	346		
5.2. Contrato	346		
5.3. Testamento	346		
5.4. Usucapião	347		
5.5. Alienação da obra ou da plantação separadamente da propriedade do solo	347		
6. Poderes e direitos do superficiário	348		
6.1. Generalidades	348		
6.2. Poder de construir ou plantar em terreno alheio	348		
6.3. Poder de manter a construção ou plantação em terreno alheio	348		
6.4. Constituição das servidões necessárias ao exercício do direito de superfície	349		
6.5. Uso e fruição dos bens implantados	349		
6.6. Disposição do direito de superfície	349		
6.7. Indemnização em caso de aquisição do implante por outrem	349		
7. Poderes e direitos do proprietário do solo	350		
7.1. Generalidades	350		
7.2. Uso e fruição da superfície, antes de o superficiário proceder ao implante	350		
7.3. Uso e fruição do subsolo, ou do solo no caso de a superfície incidir sobre aquele		350	
7.4. Disposição do direito		351	
7.5. Direito ao cânon superficiário		351	
7.6. Direito de aquisição do implante, caso a superfície tenha sido constituída temporariamente		352	
7.7. Direito de preferência na venda ou dação em cumprimento do direito de superfície		352	
8. Extinção da superfície		352	
8.1. Causas de extinção da superfície		352	
8.1.1. Generalidades		352	
8.1.2. Não realização da obra ou plantação no prazo fixado ou, na falta de fixação, no prazo de dez anos		353	
8.1.3. Não reconstrução da obra ou não renovação da plantação dentro dos mesmos prazos, após a sua destruição		353	
8.1.4. Decurso do prazo, sendo constituída por certo prazo		354	
8.1.5. Reunião na mesma pessoa do direito de superfície e do direito de propriedade		354	
8.1.6. Desaparecimento ou inutilização do solo		354	
8.1.7. Expropriação por utilidade pública		354	
8.1.8. Destruição da obra ou das árvores ou verificação de qualquer outra condição resolutiva, caso a mesma tenha sido estipulada no título constitutivo		354	
8.2. Regime da extinção da superfície		355	
9. Um tipo especial de direito de superfície: O direito de sobrelevação		355	
10. Natureza do direito de superfície		356	
SECÇÃO VI – AS SERVIDÕES PREDIAIS		359	
1. Generalidades		359	
2. Características das servidões prediais		360	
2.1. Generalidades		360	
2.2. Ligação necessária a um prédio		360	
2.3. Atipicidade do conteúdo		361	
2.4. Inseparabilidade		362	
2.5. Indivisibilidade		364	
3. Modalidades de servidões		364	
3.1. Servidões legais e voluntárias		364	
3.2. Servidões positivas, negativas e desvinculativas		365	
3.3. Servidões aparentes e não aparentes		365	
3.4. Servidões contínuas e descontínuas		366	

4. A constituição das servidões	367
4.1. Generalidades	367
4.2. Contrato	367
4.3. Testamento	367
4.4. Usucapião	367
4.5. Destinação do pai de família	368
4.6. Sentença judicial ou decisão administrativa	370
5. Conteúdo das servidões	370
6. Mudança das servidões	371
7. As servidões legais	372
7.1. Servidões legais de passagem	372
7.1.1. Generalidades	372
7.1.2. Servidão de passagem em benefício de prédio encravado	372
7.1.3. Servidão de passagem para o aproveitamento de águas	374
7.1.4. Atravessadouros e caminhos públicos	374
7.2. Servidões legais de águas	375
7.2.1. Generalidades	375
7.2.2. Servidão de aproveitamento de águas	375
7.2.3. Servidão de presa	376
7.2.4. Servidão de aqueduto	377
7.2.5. Servidão de escoamento	378
8. A extinção das servidões	379
8.1. Generalidades	379
8.2. Confusão de propriedades	379
8.3. Não uso	380
8.4. Usucapio libertatis	382
8.5. Renúncia	382
8.6. Decurso do prazo	382
8.7. Desnecessidade, no caso das servidões constituídas por usucapião e das servidões legais	382
8.8. Remição, no caso das servidões legais de aproveitamento de águas	383
9. A natureza do direito de servidão	384
SECÇÃO VII - O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA	389
1. Generalidades	389
2. Objecto do direito real de habitação periódica	389
3. Extensão temporal do direito real de habitação periódica	390
4. Duração do direito real de habitação periódica	390
5. Constituição do direito real de habitação periódica	390
6. Poderes do titular do direito real de habitação periódica	391

7. Limitações impostas aos titulares de direito real de habitação periódica	392
8. Obrigações do titular do direito real de habitação periódica	392
9. Obrigações do proprietário do empreendimento	393
10. Transmissão do direito real de habitação periódica	394
11. Extinção do direito real de habitação periódica	396
12. Natureza do direito real de habitação periódica	397
PARTE IV - DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA	399
SECÇÃO I - A CONSIGNAÇÃO DE RENDIMENTOS	401
1. Generalidades	401
2. Legitimidade para a constituição da consignação de rendimentos	401
3. Modalidades da consignação de rendimentos	402
4. Prazo da consignação de rendimentos	402
5. Forma e publicidade da consignação de rendimentos	402
6. Objecto da consignação de rendimentos	403
7. Regime da consignação de rendimentos	403
8. Extinção da consignação de rendimentos	405
9. Natureza da consignação de rendimentos	405
SECÇÃO II - O PENHOR	407
1. Generalidades	407
2. Evolução histórica do penhor	408
3. Características do penhor	409
4. Modalidades de penhor: o penhor com ou sem desapossamento	409
5. Legitimidade para a constituição do penhor	410
6. Forma do contrato de penhor	411
7. Âmbito do crédito garantido	411
8. Objecto do penhor	411
9. Constituição do penhor	412
10. Direitos do credor pignoratício	413
11. Deveres do credor pignoratício	416
12. Direitos do autor do penhor	416
13. Extinção do penhor	417
14. Natureza do penhor	419
SECÇÃO IV - A HIPOTECA	421
1. Generalidades	421
2. Evolução histórica da hipoteca	422

3.	Características da hipoteca	423
4.	A constituição da hipoteca	423
4.1.	Generalidades	423
4.2.	A hipoteca legal	424
4.3.	A hipoteca judicial	425
4.4.	A hipoteca voluntária	426
4.5.	O registo da hipoteca	427
5.	Âmbito do crédito garantido	427
6.	Objecto da hipoteca	428
7.	Extensão da hipoteca	430
8.	A indivisibilidade da hipoteca	431
9.	Vicissitudes da hipoteca	431
9.1.	Modificações na garantia hipotecária	431
9.1.1.	Alteração do objecto da hipoteca	431
9.1.2.	Reforço da hipoteca	432
9.1.3.	Redução da hipoteca	432
9.2.	Transmissão dos bens hipotecados	433
9.2.1.	Efeitos da alienação sobre o crédito hipotecário	433
9.2.2.	Possibilidade de expurgação da hipoteca	433
9.2.3.	Renascimento dos direitos em caso de venda judicial ou expurgação da hipoteca	435
9.2.4.	Equiparação do terceiro adquirente ao possuidor de boa fé	435
9.3.	Transmissão da hipoteca	435
10.	Execução da hipoteca	436
11.	Extinção da hipoteca	437
12.	Natureza da hipoteca	439
SECÇÃO V – OS PRIVILÉGIOS CREDITÓRIOS		441
1.	Generalidades	441
2.	Evolução histórica	441
3.	Características dos privilégios creditórios	442
4.	Modalidades de privilégios creditórios	443
4.1.	Privilégios gerais e privilégios especiais	443
4.2.	Privilégios mobiliários e imobiliários	443
5.	Exemplos de privilégios	443
5.1.	Privilégios mobiliários especiais	443
5.2.	Privilégios imobiliários especiais	444
5.3.	Privilégios mobiliários gerais	445
5.4.	Privilégios imobiliários gerais	446
6.	Regime dos privilégios creditórios	448

6.1.	Regime geral	448
6.2.	Regime dos privilégios especiais	448
6.3.	Regime dos privilégios gerais	449
7.	Natureza dos privilégios	450
SECÇÃO VI – O DIREITO DE RETENÇÃO		451
1.	Generalidades	451
2.	Pressupostos do direito de retenção	452
2.1.	Generalidades	452
2.2.	Obrigação de entregar certa coisa susceptível de penhora	453
2.3.	Titularidade de um crédito sobre a outra parte, crédito esse exigível, ainda que com base na perda do benefício do prazo, mas não necessariamente líquido	453
2.4.	Conexão causal entre o crédito e a coisa	454
2.5.	Não aquisição, com o conhecimento do retentor, por meios ilícitos da detenção da coisa que se deveria entregar, nem realização de má fé das despesas de onde tenha resultado o crédito	454
2.6.	Não prestação de caução suficiente pela outra parte	455
3.	Direitos do retentor	455
4.	Transmissão do direito de retenção	455
5.	Extinção do direito de retenção	455
6.	Natureza do direito de retenção	457
SECÇÃO VII – A PENHORA		459
1.	Generalidades	459
2.	Objecto da penhora	459
3.	Regime processual da penhora	460
4.	Efeitos da penhora	461
5.	Extinção da penhora	462
6.	Natureza da penhora	462
PARTE V – DOS DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO		465
SECÇÃO I – A PROMESSA REAL		467
1.	Generalidades	467
2.	Pressupostos da promessa real	467
3.	Regime da promessa real	468
4.	Natureza jurídica da promessa real	469

DIREITOS REAIS

SECÇÃO II – A PREFERÊNCIA REAL	471
1. Generalidades	471
2. O pacto de preferência com eficácia real	472
3. As preferências legais	472
3.1. Generalidades	472
3.2. O direito de preferência do arrendatário urbano	473
3.3. O direito de preferência dos proprietários de terrenos confinantes	474
4. Regime da preferência real	477
5. Natureza da preferência real	479
BIBLIOGRAFIA	481
ÍNDICE	495