

HENRIQUE SOUSA ANTUNES

# DIREITOS REAIS

UNIVERSIDADE CATÓLICA EDITORA  
LISBOA 2017

# ÍNDICE

<b>ENQUADRAMENTO</b>	<b>7</b>
1. Nota prévia	7
2. Justificação da opção pelos direitos reais	7
2.1. A experiência do ensino e da investigação	7
2.2. O interesse formativo da disciplina	8
2.3. A conformação do desenvolvimento do sistema económico-social	10
3. As linhas programáticas	11
4. Os métodos de ensino teórico e prático, a avaliação e a bibliografia	23
5. Os desafios que o futuro coloca ao ensino dos direitos reais	30
<b>PROGRAMA</b>	<b>46</b>
<b>CONTEÚDOS</b>	
<b>I - INTRODUÇÃO</b>	<b>51</b>
1. Os direitos reais na lei civil	51
2. O conceito de direito real e a sua construção pela delimitação em relação à natureza dos direitos de crédito	52
3. As obrigações reais e os ónus reais	61
4. As pretensões reais	65
5. As categorias de direitos reais	67
6. A caracterização dos direitos reais	69
6.1. A inerência	70
6.2. A sequela	72
6.3. A prioridade	74
6.4. A publicidade	75
6.4.1. O registo predial português	79
6.4.1.1. Considerações gerais	79
6.4.1.2. As modalidades de atos de registo	80
6.4.1.3. Os princípios do registo predial português	84
6.4.1.3.1. A tipicidade	84
6.4.1.3.2. A legitimação registal	85
6.4.1.3.3. A instância	85
6.4.1.3.4. O trato sucessivo	87
6.4.1.3.5. A legalidade	87
6.4.1.3.6. A prioridade	88
6.4.1.4. Os efeitos substantivos do registo predial	89
6.4.1.4.1. O artigo 5.º do Código do Registo Predial	89
6.4.1.4.2. Reflexões sobre o conceito de terceiros à luz da obrigatoriedade registal	99

6.4.1.4.3. Os artigos 17.º, n.º 2, do Código do Registo Predial e 291.º do Código Civil	116
6.4.1.4.4. A posição do titular do direito perante o efeito aquisitivo do registo	121
6.5. A tipicidade	123
6.5.1. O alcance	123
6.5.2. Revisitando a tipicidade dos direitos reais	127
6.5.2.1. O objeto da tipicidade (I): os direitos	127
6.5.2.2. O objeto da tipicidade (II): os deveres	138
6.5.2.3. O objeto da tipicidade (III): a analogia	142
6.5.2.4. A reconsideração da tipicidade	147
6.5.2.5. Principais conclusões	153
<b>II - BREVE ENSAIO DE UMA PARTE GERAL DOS DIREITOS REAIS</b>	155
1. As limitações ao exercício dos direitos reais	155
1.1. As limitações intrínsecas	155
1.1.1. A compropriedade no contexto das limitações intrínsecas	156
1.1.1.1. O regime da compropriedade	156
1.1.1.2. A dimensão coletiva do direito. Considerações gerais	157
1.1.1.2.1. A dimensão coletiva do direito no uso da coisa comum	157
1.1.1.2.2. A dimensão coletiva do direito na fruição da coisa comum	158
1.1.1.2.3. A dimensão coletiva do direito revelada, em geral, pela quota	159
1.1.1.3. O direito de exigir a divisão da coisa	163
1.1.1.4. Os graus de limitação intrínseca na compropriedade	163
1.1.2. A função social do direito	164
1.1.3. A especificidade do conteúdo do direito real	176
1.2. As limitações extrínsecas	176
1.2.1. As limitações extrínsecas de interesse público	176
1.2.2. As limitações extrínsecas de interesse particular	180
1.2.2.1. A sobreposição de direitos de natureza ou de espécie diversa sobre a mesma coisa	184
1.2.2.2. O respeito pelos direitos reais relativos a prédio vizinho	185
1.2.2.2.1. Emissão de fumo, produção de ruídos e factos semelhantes	186
1.2.2.2.2. Instalações prejudiciais e escavações	200
1.2.2.2.3. Passagem forçada momentânea	205
1.2.2.2.4. Ruína de construção	205
1.2.2.2.5. Escoamento natural das águas	205

1.2.2.2.6.	Direito de demarcação	209
1.2.2.2.7.	Direito de tapagem	212
1.2.2.2.8.	Construções e edificações	215
1.2.2.2.9.	Plantação de árvores e arbustos	217
1.2.2.2.10.	Paredes e muros de meação	221
1.2.2.3.	As limitações determinadas pela tutela de direitos ou de interesses alheios com fundamento autó- nomo das relações de vizinhança	223
2.	As vicissitudes dos direitos reais	227
2.1.	A preservação do direito de propriedade como matriz	227
2.2.	A constituição	237
2.2.1.	O contrato, o testamento e os negócios jurídicos <i>inter vivos</i> unilaterais	239
2.2.2.	A usucapião	240
2.2.3.	A lei	243
2.2.4.	A sentença judicial	245
2.2.5.	Os factos específicos de aquisição do direito de propriedade	245
2.2.5.1.	A ocupação	245
2.2.5.2.	A acessão	248
2.2.5.2.1.	A acessão natural	249
2.2.5.2.2.	A acessão industrial	250
2.3.	A modificação	261
2.4.	A transmissão	262
2.5.	A defesa	265
2.6.	A extinção	269
2.6.1.	A perda da coisa	269
2.6.2.	A extinção por caducidade do direito legitimador	269
2.6.3.	A constituição originária de um direito totalmente incompatível	272
2.6.4.	A confusão	273
2.6.5.	A impossibilidade de exercício	275
2.6.6.	A vontade	278
2.6.6.1.	O abandono	278
2.6.6.2.	A renúncia	281
2.6.6.3.	A <i>usucapio libertatis</i>	284
2.6.7.	O não uso	285
2.6.8.	A desnecessidade	287
III - OS DIREITOS REAIS EM ESPECIAL		289
1.	A posse	289
1.1.	Considerações gerais	289
1.2.	A posse como um direito real	290

1.3. O tipo	291
1.4. As classificações da posse e os seus efeitos	305
1.5. As vicissitudes da posse	320
1.5.1. A aquisição	320
1.5.2. A perda	336
2. A propriedade das águas	339
2.1. A titularidade	339
2.2. O aproveitamento	351
2.3. A aquisição do direito de propriedade	361
3. A propriedade horizontal	368
3.1. O tipo	369
3.2. A determinação do conteúdo pelas especificidades em relação à compropriedade	369
3.3. A determinação do conteúdo pelas especificidades em relação à propriedade singular	372
3.4. As vicissitudes	386
3.4.1. A constituição	386
3.4.2. As modificações	392
3.5. A administração	395
4. O usufruto	405
4.1. O tipo	405
4.2. Os direitos e obrigações das partes	418
4.3. As vicissitudes	429
5. Os direitos de uso e de habitação	431
6. O direito de superfície	435
6.1. O tipo	435
6.2. Os direitos e obrigações das partes	444
6.3. As vicissitudes	448
6.4. A autonomia do direito de superfície	455
7. As servidões prediais	456
7.1. O tipo	456
7.2. O âmbito das servidões e os direitos e obrigações associados ao seu exercício	466
7.3. As modalidades de servidões e as especificidades de regime	470
7.4. As vicissitudes	483
7.4.1. A constituição	483
7.4.2. A extinção	484
8. O direito real de habitação periódica	491
8.1. Considerações gerais	491
8.2. O tipo	492
8.3. As vicissitudes	496
9. A enfiteuse	499
9.1. O tipo	499

9.2. As vicissitudes históricas recentes e a atualidade	503
10. Os direitos reais de garantia	505
10.1. As garantias pessoais e as garantias reais das obrigações	505
10.2. A subsidiariedade da garantia	507
10.3. A acessoriedade da garantia	508
10.4. As garantias reais à luz das características dos direitos reais de gozo	512
BIBLIOGRAFIA	515
EXERCÍCIOS	533
Cinquenta exercícios práticos	533
Vinte e cinco exercícios teóricos	554