

JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS

MANUAL DE DIREITOS REAIS

4.^A EDIÇÃO



AB VNO AD OMNES

Coimbra Editora

ÍNDICE

Prefácio à Quarta Edição.....	7
-------------------------------	---

TÍTULO I ENQUADRAMENTO

1. Introdução	9
1.1. Indicação de Sequência	9
2.2. O Estudo dos Direitos Reais	10
2.3. Direitos Reais: a Rejeição do Direito Misto.....	11
2.4. A Constituição e os Direitos Reais.....	14
2.5. Da Teoria Geral do Direito Civil à Realidade.....	17
2.6. Sub-Desenvolvimento dos Direitos Reais?.....	20
2.7. A Abertura da Realidade	22

TÍTULO II O ÂMBITO DOS DIREITOS REAIS

1. Uma Ambivalência entre Direitos Reais e Direito das Coisas?	27
2. O Objecto dos Direitos Reais.....	30
2.1. Coisa e Bem	30
2.2. A Incomercialidade.....	33

TÍTULO III A REALIDADE DAS COISAS

1. Razão de Ordem.....	37
2. As Coisas Corpóreas e Incorpóreas	38
3. As Coisas Divisíveis e Não Divisíveis.....	40
4. As Coisas Consumíveis e Não Consumíveis.....	41
5. As Coisas Móveis e Imóveis	42
6. As Coisas Simples, Compostas e Complexas	45
7. As Coisas Principais, Acessórias e as Pertenças	47

TÍTULO IV OUTROS OBJECTOS

1. Razão de Ordem.....	51
2. Os Bens Culturais.....	52
3. Os Animais.....	55
4. Os Cadáveres.....	63
5. Os Bens Ambientais.....	64
6. Os Bens Agrários.....	66
7. Os Recursos Geológicos	67
8. Hidrocarbonetos.....	68

TÍTULO V A CARACTERIZAÇÃO DOS DIREITOS REAIS

1. Da Actio ao Direito Subjectivo.....	71
2. Do Direito Subjectivo ao Aproveitamento Dominial	73
3. Pluralidade Dominial e Subjectividade.....	73
4. Contraposição entre os Direitos Reais e os Direitos de Crédito	76
4.1. A Teoria Clássica ou Realista	78
4.2. A Teoria Moderna ou Personalista.....	81
4.3. As Teorias Mistas	84
4.4. As Tentativas de Reformulação	86
5. Os Direitos Reais Administrativos	94
6. Crise dos Direitos Reais Administrativos.....	97
7. Os Princípios dos Direitos Reais.....	101
7.1. Razão de Ordem.....	101
7.2. A Tipicidade.....	102
7.3. A Elasticidade.....	108
7.4. A Publicidade	109
7.5. A Boa-Fé.....	111
8. As Características da Realidade	114
8.1. Razão de Ordem	114
8.2. A Inerência.....	114
8.3. A Prevalência	116
9. Os Direitos Reais Após a Encruzilhada	118

TÍTULO VI A DINÂMICA AQUISITIVA DA REALIDADE

CAPÍTULO I — A AQUISIÇÃO DE DIREITOS REAIS.....	125
1. Razão de Ordem.....	125
2. Os Modos de Aquisição	126
3. Classificação dos Modos de Aquisição.....	127

CAPÍTULO II — A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA	127
1. A Aquisição Originária	127
2. A Ocupação	130
3. O Achamento	132
4. A Acessão	137
4.1. Noção e Modalidades	137
4.2. A Acessão Natural	138
4.3. A Acessão Industrial Imobiliária	140
4.4. A Acessão Industrial Mobiliária	143
4.5. Modo de Adquirir a Acessão	144
5. A Especificação	146
6. Os Frutos e os Produtos	149
CAPÍTULO III — A AQUISIÇÃO DERIVADA	153
1. Enquadramento da Aquisição Derivada	153
2. A Transmissão Inter Vivos e Mortis Causa	154
2.1. A Coisa Comprada a Comerciante	155
3. A Venda Forçada	156
CAPÍTULO IV — O <i>TERTIUM GENUS</i> AQUISITIVO	158
1. <i>Tertium Genus</i> Aquisitivo: Uma Outra Perspectiva	158
2. Relações entre as Modalidades do <i>Tertium Genus</i> Aquisitivo	162
3. A Posse	165
3.1. A Noção	165
3.2. A Posse e a Detenção	167
3.3. Os Elementos da Posse	172
3.4. A Aquisição da Posse	182
3.4.1. Razão de Ordem	182
3.4.2. O Aposseamento	184
3.4.3. A Tradição	187
3.4.4. O Constituto Possessório	189
3.4.5. A Inversão do Título	191
3.4.6. A Sucessão na Posse	194
3.4.7. A Acessão na Posse	195
3.4.8. O Esbulho	199
3.5. As Classificações da Posse	202
3.5.1. Razão de Ordem	202
3.5.2. Posse Titulada ou Não Titulada	203
3.5.3. Posse de Boa-fé e Má-Fé	204
3.5.4. A Posse Pacífica e a Posse Violenta	207
3.5.5. A Posse Pública e a Posse Oculta	209

3.5.6. Posse Causal e Posse Formal.....	210
3.5.7. Posse Efectiva e Posse Não Efectiva.	211
3.6. Posse Vale Título	211
3.7. A Presunção Ilidível.....	212
3.8. As Modificações Possessórias	215
3.8.1. Razão de Ordem	215
3.8.2. Posse de Frutos	215
3.8.3. A Perda ou Deterioração da Coisa	216
3.8.4. Benfeitorias e Encargos.....	217
3.8.5. Benfeitorias e Acessão.....	218
3.9. Os Modos de Extinção	221
3.9.1. Razão de Ordem	221
3.9.2. O Abandono	221
3.9.3. A Perda, a Destruição Material e a Colocação Fora do Comércio	222
3.9.4. A Cedência	223
3.9.5. A Posse de Outrem Por Mais de Um Ano	224
3.10. Fundamento da Protecção Possessória	224
3.11. A Defesa Possessória	225
3.11.1. A Prevenção, a Manutenção e a Restituição da Posse	227
3.11.2. Os Limites de Defesa Possessória	229
3.12. Legítima Defesa e Acção Directa.....	234
3.13. A Restituição Provisória da Posse	235
3.14. Embargos de Terceiro	237
3.15. A Posse Judicial.....	238
3.16. A Natureza Jurídica da Posse	240
4. A Usucapião.....	248
4.1. Razão de Ordem	248
4.2. Evolução histórica.....	249
4.3. Os Requisitos da Usucapião	251
4.4. A Usucapião Mobiliária.....	255
4.5. A Usucapião Imobiliária	256
4.6. As Relações entre a Posse e a Usucapião.....	256
4.7. Os Efeitos da Usucapião.....	258
5. O Registo Predial	263
5.1. Razão de Ordem	263
5.2. A Evolução do Registo Predial	265
5.3. Função e Objecto do Registo Predial.....	268
5.4. Os Princípios do Registo.....	270
5.4.1. O Princípio da Instância	270

5.4.2. O Princípio da Obrigatoriedade.....	271
5.4.3. O Princípio da Prioridade	275
5.4.4. O Princípio da Legitimação	276
5.4.5. O Princípio do Trato Sucessivo.....	277
5.5. Modalidades do Registro	278
5.6. A Regularização Registral.....	280
5.6.1. A Justificação: Antecedentes	281
5.6.2. A Justificação do Trato Sucessivo.....	282
5.6.3. Consequências da Justificação do Trato Sucessivo	285
5.7. Efeitos Substantivos do Registro.....	287
5.7.1. O Efeito Enunciativo	288
5.7.2. O Efeito Constitutivo	290
5.7.3. O Efeito Consolidativo.....	291
5.7.4. O Efeito Atributivo.....	296
5.7.4.1. Os Pressupostos do Registro Atributivo	296
5.7.4.2. O artigo 291.º do Código Civil.....	297
5.7.4.3. O artigo 17.º do Código de Registro Predial.....	300
5.7.4.4. O Artigo 122.º do Código de Registro Predial	303
5.7.4.5. A Ficção Atributiva do Artigo 5.º do Código de Registro Predial	304
5.7.4.6. A Deriva Expansionista do Registro Predial.....	316

TÍTULO VII A DINÂMICA EXTINTIVA DA REALIDADE

CAPÍTULO I — A EXTINÇÃO DE DIREITOS REAIS	323
1. Razão de Ordem.....	323
2. O Abandono.....	324
3. A Perda	326
4. A Renúncia	327
5. Cessação ex-Lege.....	329
6. A Destruição Total ou Parcial	330
7. A Caducidade e a Prescrição.....	332
8. A Expropriação	332
9. Usucapio Libertatis	333
10. A Confusão.....	335
11. O Não Uso.....	335
12. A Desnecessidade.....	336

TÍTULO VIII OS DIREITOS REAIS EM ESPECIAL

CAPÍTULO I — OS DIREITOS DE GOZO.....	339
1. Razão de Ordem.....	339
2. Classificação de Direitos Reais.....	340

3. O Direito de Gozo enquanto Direito de Uso e Fruição.....	343
4. Os Direitos Reais de Gozo e os Direitos Pessoais de Gozo	343
CAPÍTULO II — O DIREITO DE PROPRIEDADE	351
1. Razão de Ordem.....	351
2. A Evolução da Propriedade	351
2.1. Da Antiguidade à Revolução Francesa	351
2.2. Da Codificação à Actualidade.....	354
3. Propriedade Pública e Propriedade Privada.....	359
4. Âmbito da Propriedade.....	361
4. Conteúdo da Propriedade.....	366
6. A Função Social da Propriedade	369
7. A Delimitação da Propriedade.....	377
7.1. Os Limites da Propriedade	379
7.1.1. A Demarcação	380
7.2. Restritividades da Propriedade	382
7.2.1. Evolução das Relações de Vizinhança.....	385
7.2.2. Regime das Relações de Vizinhança.....	388
7.2.3. Obras.....	394
7.2.4. Direito de Tapagem.....	396
7.2.5. As Águas	397
8. A Propriedade e a Sobreposição de Direitos Reais.....	398
8.1. A Propriedade Dividida e Onerada.....	399
9. Ónus Reais.....	401
10. A Compropriedade	404
10.1. Razão de Ordem	404
10.2. Enquadramento da Compropriedade.....	405
10.3. Poderes do Comproprietário Sobre a Coisa Indivisa.....	407
10.4. A Administração e os Encargos da Compropriedade	412
10.5. A Natureza Jurídica da Compropriedade	413
CAPÍTULO III — O DIREITO DE USUFRUTO.....	417
1. Uma noção tradicionalista.....	417
2. Os Limites Caracterizadores	418
3. O Título Constitutivo e as Prescrições Legais.....	422
4. Transmissão do Usufruto	424
5. A Sucessão e o Usufruto	427
6. A Oneração e a Transformação do Usufruto	429

7. A Extinção do Usufruto.....	432
7.1. Razão de Ordem.....	432
7.2. As Causas Extintivas Específicas.....	433
8. A Natureza Jurídica do Usufruto	434
CAPÍTULO IV — DIREITO DE USO E HABITAÇÃO.....	435
1. Noção e Conteúdo.....	435
2. A Natureza Jurídica do Uso e Habitação.....	437
CAPÍTULO V — O DIREITO DE SUPERFÍCIE	439
1. Um Direito Recente, Estribado em Condicionanismos Históricos.....	439
2. Noção e Objecto do Direito de Superfície.....	441
3. Constituição e Duração do Direito de Superfície.....	443
4. O Uso e a Fruição do Superficiário.....	444
5. O Cânon Superficiário.....	446
6. A Transmissão e a Oneração.....	447
7. O Dinamismo do Proprietário	449
8. A Sobreelevação.....	450
9. As Causas Extintivas	452
10. A Natureza Jurídica.....	453
CAPÍTULO VI — O DIREITO REAL DE CONDOMÍNIO	455
1. Razão de Ordem.....	455
2. A Singularidade do Objecto	457
3. Partes Comuns e Fracções Autónomas.....	458
4. O Regime Especial do Condomínio	460
5. A Orgânica do Condomínio.....	462
5.1. Razão de Ordem	462
5.2. A Assembleia de Condóminos	462
5.3. O Administrador.....	466
6. O Conteúdo do Direito de Condomínio.....	468
6.1. O Alojamento Local.....	471
7. A Natureza Jurídica do Direito de Condomínio	478
CAPÍTULO VII — O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA ...	482
1. Generalidades	482
2. Um tipo legal recente.....	483
3. A Duração	486
4. Uso e Fruição do Utente	486

5. A Transmissão e Oneração.....	487
6. As Causas Extintivas.....	488
7. A Natureza Jurídica.....	490

CAPÍTULO VIII — DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DURADOURA.. 491

1. Generalidades	491
2. Um Tipo Legal Recentíssimo.....	491
3. A Duração	492
4. Ónus e Obrigações	493
5. Transmissão e Oneração.....	494
6. As Causas Extintivas.....	495
7. Natureza Jurídica do Direito de Habitação Duradoura	495
8. O Direito de Servidão.....	496
8.1. Considerações gerais	496
8.2. Modalidades de Servidão.....	499
8.2.1. Razão de Ordem.....	499
8.2.2. Servidões Voluntárias, Coactivas e Administrativas	500
8.2.3. Servidões Aparentes e Servidões Não Aparentes.....	501
8.2.4. As Servidões Positivas, Negativas e Desvinculativas	502
8.2.5. Servidões Contínuas e Servidões Descontínuas.....	503
8.2.6. Servidões de Passagem e Servidões de Águas.....	504
8.2.7. Servidão por Destinação de Pai de Família	505
8.3. As Características da Servidão	507
8.3.1. Razão de Ordem	507
8.3.2. A Inseparabilidade.....	508
8.3.3. A Indivisibilidade.....	509
8.4. O Exercício da Servidão	510
8.5. Obras e Mudança de Servidão.....	511
8.6. Servidão e Atravessadouro.....	513
8.7. A Extinção de Servidão.....	516
8.8. A Natureza Jurídica.....	517

CAPÍTULO IX — OS DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO..... 518

1. Razão de Ordem.....	518
2. A Importância dos Direitos Reais de Aquisição.....	520
3. As Modalidades de Direitos Reais de Aquisição.....	523
4. A Expectativa Real.....	526
5. Concretizações da Aquisitivas da Expectativa Real.....	528
5.1. Razão de Ordem	528
5.2. O Direito de Preferência com Eficácia Real	529
5.3. Os Direitos de Aproveitamento de Recursos Geológicos	531

Bibliografia.....	535
Índice.....	563



AB VNO AD OMNES

Coimbra Editora

www.coimbraeditora.pt

GRUPO

GESTLEGAL