

# PROGRAMA DE DIREITOS REAIS

## Luís Menezes Leitão

### INTRODUÇÃO

#### Secção I. Os Direitos Reais.

1. A categoria de Direitos Reais.
2. Objecto e características dos Direitos Reais.
3. A tutela constitucional dos Direitos Reais.

#### Secção II. Princípios gerais dos Direitos Reais.

1. Generalidades.
2. O princípio da tipicidade.
3. O princípio da especialidade
4. O princípio da elasticidade.
5. O princípio da transmissibilidade.
6. O princípio da publicidade.
7. O princípio da boa fé.

#### Secção III. Conceito e estrutura do direito real.

1. Generalidades.
2. A teoria clássica do direito real como relação entre uma pessoa e uma coisa.
3. A crítica à teoria clássica e a configuração do direito real como uma relação absoluta.
4. O debate entre THIBAUT e FEUERBACH sobre a importância da *actio* para a configuração do direito real.
5. A discussão doutrinária em torno do direito real após a pandectística alemã.
  - 5.1. Generalidades.
  - 5.2. A teoria do poder directo e imediato sobre uma coisa.
  - 5.3. A teoria do poder absoluto.
  - 5.4. As teorias mistas.
6. As novas orientações na doutrina portuguesa.
7. Posição adoptada.

#### Secção IV. Características dos direitos reais.

1. Generalidades.
2. O carácter absoluto.
3. A inerência.
4. A sequela.
5. A prevalência.
6. Conclusão.

#### Secção V. Objecto dos direitos reais: as coisas corpóreas.

1. Delimitação do conceito de coisa corpórea.
2. Classificações de coisas corpóreas.
  - 2.1. Generalidades.
  - 2.2. Coisas no comércio e coisas fora do comércio.
    - 2.2.1. Generalidades.
    - 2.2.2. Coisas no domínio público.
    - 2.2.3. Coisas insusceptíveis de apropriação individual.
  - 2.3. A classificação das coisas em móveis e imóveis.
    - 2.3.1. Generalidades.
    - 2.3.2. A enumeração legal.
    - 2.3.3. As coisas imóveis.
      - 2.3.3.1. Os prédios rústicos e urbanos.
      - 2.3.3.2. As águas.
      - 2.3.3.3. As árvores, arbustos e frutos naturais enquanto estiverem ligados ao solo.
      - 2.3.3.4. Os direitos inerentes aos imóveis.
      - 2.3.3.5. As partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos.
    - 2.3.4. As coisas móveis.
  - 2.4. A classificação das coisas em simples e compostas.
  - 2.5. A classificação das coisas em fungíveis e infungíveis.
  - 2.6. A classificação das coisas em consumíveis e não consumíveis.
  - 2.7. A classificação das coisas em divisíveis e indivisíveis.
  - 2.8. A classificação das coisas em principais e acessórias ou pertenças.
  - 2.9. A classificação das coisas em presentes e futuras.
  - 2.10. Frutos.
  - 2.11. Produtos.
  - 2.12. Benfeitorias.
3. Requisitos das coisas como objecto de direitos reais.

#### Secção VI. Outros efeitos resultantes dos direitos reais: as situações jurídicas *propter rem*.

1. Generalidades.
2. As obrigações *propter rem*.
  - 2.1. Generalidades.

- 2.2. Evolução histórica.
- 2.3. Regime jurídico.
- 2.4. Natureza jurídica.

3. Os ónus reais.

- 3.1. Generalidades.
- 3.2. Evolução histórica.
- 3.3. Regime jurídico.
- 3.4. Natureza jurídica.

4. As pretensões reais.

Secção VII. Classificações de direitos reais.

1. Generalidades.

2. Direitos reais de gozo, de garantia e de aquisição.

3. Direito real maior e direitos reais menores.

4. Direitos reais sobre coisa própria e sobre coisa alheia.

5. Direitos reais de protecção definitiva e de protecção provisória.

6. Direitos reais simples e complexos.

7. Direitos reais autónomos e subordinados.

8. Direitos reais de titularidade imediata e de titularidade mediata.

PARTE I – A ORDENAÇÃO JURÍDICA PROVISÓRIA DAS COISAS: A POSSE

Secção I. Generalidades.

Secção II. O fundamento da protecção possessória.

1. As diversas teorias.

- 1.1. Generalidades.
- 1.2. As teorias relativas.
- 1.3. As teorias absolutas.

2. Posição adoptada.

Secção III. Posse e detenção.

1. Generalidades.

2. A distinção entre a formulação subjectivista de SAVIGNY e a formulação objectivista de JHERING.

3. A solução da lei portuguesa.

#### Secção IV. O âmbito da posse.

1. As coisas sobre as quais se pode exercer a posse.
2. Direitos abrangidos pela tutela possessória.
3. O concurso de posses.

#### Secção V. Classificações da posse.

1. Generalidades.
2. Posse causal e posse formal.
3. Posse civil e interdictal.
4. Posse efectiva e não efectiva.
5. Posse titulada e não titulada.
6. Posse de boa fé e posse de má fé.
7. Posse violenta e posse pacífica.
8. Posse pública e posse oculta.

#### Secção VI- Vicissitudes da posse.

1. Generalidades.
2. A constituição da posse.
  - 2.1. Generalidades.
  - 2.2. O apossamento.
  - 2.3. A tradição material ou simbólica da coisa.
  - 2.4. O constituto possessório.
  - 2.5. A inversão do título da posse.
3. Manutenção na posse.
4. Modificação da posse.
5. Sucessão na posse.
6. Acessão na posse.
7. Perda da posse.
  - 7.1. Generalidades.
  - 7.2. O abandono.
  - 7.3. A perda ou destruição da coisa ou a sua colocação fora do comércio.
  - 7.4. A cedência.
  - 7.5. A posse de outrem por mais de um ano.

## Secção VII. Efeitos da posse.

### 1. Generalidades.

### 2. Direitos do possuidor.

- 2.1. Presunção da titularidade do direito.
- 2.2. Direito de uso da coisa.
- 2.3. Direito aos frutos percebidos da coisa, em caso de boa fé.
- 2.4. Direito ao pagamento dos encargos da coisa, em caso de não atribuição dos frutos.
- 2.5. Direito ao reembolso de benfeitorias.
- 2.6. Direito de indemnização em caso de turbação ou esbulho da coisa.
- 2.7. Aquisição da propriedade por usucapião.

### 3. Deveres do possuidor.

- 3.1. Responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa.
- 3.2. Responsabilidade pelos frutos que um proprietário diligente teria obtido, em caso de posse de má fé.
- 3.3. Obrigação de pagamento dos encargos da coisa, em caso de atribuição dos frutos.

## Secção VIII- Defesa da posse.

### 1. Generalidades.

### 2. Legitimidade activa para as acções possessórias.

### 3. Legitimidade passiva para as acções possessórias.

### 4. Processamento das acções possessórias.

### 5. Regime específico das acções possessórias.

- 5.1. A acção de prevenção.
- 5.2. As acções de manutenção e de restituição de posse.
- 5.3. A acção de restituição no caso de esbulho violento.
- 5.4. Os embargos de terceiro.

## Secção IX- Natureza da posse.

## PARTE II - TEORIA GERAL DOS DIREITOS REAIS.

### Secção I. O conteúdo dos direitos reais.

#### 1. Generalidades.

#### 2. Exclusão da posse do âmbito do conteúdo dos direitos reais.

#### 3. O conteúdo dos direitos reais de gozo.

#### 4. O conteúdo dos direitos reais de garantia.

#### 5. O conteúdo dos direitos reais de aquisição.

## Secção II. As limitações aos direitos reais.

### 1. Generalidades.

### 2. A limitação da propriedade pela sua função social: o abuso do direito.

### 3. As limitações de direito público.

- 3.1. A expropriação.
- 3.2. A requisição.
- 3.3. Nacionalização e colectivização.
- 3.4. Confisco.
- 3.5. As servidões administrativas.
- 3.6. O *ius aedificandi*.

### 4. As limitações de direito privado.

- 4.1. Generalidades. As relações de vizinhança.
- 4.2. Deveres de abstenção de certas condutas.
  - 4.2.1. O dever de abstenção das emissões.
  - 4.2.2. A proibição de perturbar o escoamento natural das águas.
  - 4.2.3. Limitações impostas às construções e edificações.
  - 4.2.4. Limitações impostas à plantação de árvores e arbustos.
  - 4.2.5. Limitações impostas à tapagem do prédio.
- 4.3. Deveres de tolerar o exercício de poderes sobre o prédio.
- 4.4. Deveres de prevenção do perigo para o prédio vizinho.
  - 4.4.1. Dever de evitar efeitos nocivos resultantes de obras, instalações ou depósitos de substâncias corrosivas ou perigosas.
  - 4.4.2. Dever de prevenir perigos para o prédio vizinho resultantes de escavações.
  - 4.4.3. Dever de evitar a ruína de edifícios ou outras construções.
  - 4.4.4. Dever de manter ou realizar obras defensivas das águas.
- 4.5. Deveres de participar em actividades de interesse comum.
  - 4.5.1. Dever de concorrer para a demarcação dos prédios.
  - 4.5.2. Deveres relativos às paredes e muros de meação.

## Secção III. A contitularidade de direitos reais.

### 1. Generalidades.

### 2. A compropriedade.

- 2.1. Generalidades.
- 2.2. Constituição da compropriedade.
- 2.3. Poderes dos comproprietários.
  - 2.3.1. Generalidades.
  - 2.3.2. O uso da coisa comum.
  - 2.3.3. A reivindicação da coisa comum.
  - 2.3.4. A alienação ou oneração da quota.
  - 2.3.5. O direito de preferência.
  - 2.3.6. O poder de exigir a divisão.
- 2.4. Obrigações dos comproprietários.
- 2.5. A administração da coisa comum.
- 2.6. A disposição da coisa comum.
- 2.7. A extinção da compropriedade.
- 2.8. A natureza jurídica da compropriedade.

### 3. A contitularidade das águas.

#### Secção IV. A constituição dos direitos reais.

1. A constituição por negócio jurídico.
2. A constituição por lei.
3. A constituição por sentença judicial.
4. A usucapião.
  - 4.1. Generalidades.
  - 4.2. Capacidade para a usucapião.
  - 4.3. Direitos que podem ser objecto de usucapião.
  - 4.4. Requisitos da posse necessária para a usucapião.
  - 4.5. Prazos da usucapião.
  - 4.6. Invocação da usucapião.
5. A acessão.
  - 5.1. Generalidades.
  - 5.2. Distinção entre a acessão e a realização de benfeitorias.
  - 5.3. Classificações de acessão.
    - 5.3.1. Generalidades.
    - 5.3.2. A acessão natural.
    - 5.3.3. A acessão industrial.
      - 5.3.3.1. A acessão industrial mobiliária.
      - 5.3.3.2. A acessão industrial imobiliária.
  - 5.4. Forma de actuação da acessão.

#### Secção V. A transmissão dos direitos reais.

1. A transmissibilidade dos direitos reais.
2. Os contratos reais.

#### Secção VI. A modificação dos direitos reais.

1. Generalidades.
2. Alterações no objecto.
3. Alterações no conteúdo.

#### Secção VII. A defesa dos direitos reais.

1. Generalidades.
2. Acção de reivindicação.
3. Acção confessória.
4. Acção negatória.

5. Acção de demarcação.

#### Secção VIII. A extinção dos direitos reais.

1. Generalidades

2. Expropriação.

3. Perda da coisa.

4. Impossibilidade de exercício do direito.

5. Abandono.

6. Renúncia.

7. Prescrição.

8. Caducidade.

9. Não uso.

10. Confusão.

11. Perda da posse.

12. *Usucapio libertatis*.

13. Constituição de um direito real incompatível.

14. Extinção do direito real maior com base no qual o direito se constituiu.

#### Secção IX. A publicidade dos direitos reais.

1. Generalidades. O registo predial.

2. Princípios do registo predial.

2.1. Generalidades.

2.2. Princípio da instância.

2.3. Princípio da obrigatoriedade.

2.4. Princípio da legalidade.

2.5. Princípio do trato sucessivo.

2.6. Princípio da legitimação.

2.7. Princípio da prioridade.

3. Modalidades de actos de registo.

3.1. Generalidades.

3.2. Descrição, inscrição e seus averbamentos.

3.3. Actos de registo provisórios e definitivos.

4. O processo de registo.

4.1. Legitimidade e representação no pedido de registo.

4.2. O pedido de registo.



5. Efeitos do registo.
  - 5.1. A fé pública.
  - 5.2. Presunção da titularidade do direito.
  - 5.3. Registo consolidativo.
  - 5.4. Registo enunciativo.
  - 5.5. Registo constitutivo.
  - 5.6. Registo aquisitivo.
    - 5.6.1. A aquisição tabular.
    - 5.6.2. Posição do titular do direito real preterido pela aquisição tabular do terceiro.

### PARTE III - DOS DIREITOS REAIS DE GOZO.

#### Secção I. A propriedade.

1. Generalidades.
2. Conteúdo do direito de propriedade.
3. Características do direito de propriedade.
4. As formas de aquisição específicas da propriedade.
  - 4.1. Generalidades.
  - 4.2. A ocupação.
  - 4.3. O achamento.
  - 4.4. A aquisição dos imóveis pelo Estado.
5. O regime especial da propriedade sobre as águas.
6. Natureza do direito de propriedade.

#### Secção II. A propriedade horizontal.

1. Generalidades.
2. Evolução histórica da propriedade horizontal.
3. Requisitos legais da propriedade horizontal.
4. As partes comuns do prédio.
5. Constituição da propriedade horizontal.
  - 5.1. Generalidades.
  - 5.2. Negócio jurídico
  - 5.3. Usucapião.
  - 5.4. Decisão judicial
  - 5.5. Construção sobre edifício alheio.
6. O título constitutivo.
7. O regulamento do condomínio.

8. Poderes dos condóminos.
  - 8.1. Generalidades.
  - 8.2. Poderes relativos à fracção.
  - 8.3. Poderes relativos às partes comuns.
9. Limitações aos poderes dos condóminos.
10. Obrigações dos condóminos.
  - 10.1. Generalidades.
  - 10.2. Encargos de conservação, uso e fruição das partes comuns.
  - 10.3. Pagamento de serviços de interesse comum.
  - 10.4. Seguro de condomínio.
  - 10.5. Encargos com inovações.
11. A administração das partes comuns do edifício.
  - 11.1. Generalidades.
  - 11.2. A assembleia dos condóminos.
  - 11.3. O administrador.
12. Modificação da propriedade horizontal.
13. Extinção da propriedade horizontal.
14. Natureza da propriedade horizontal.

### Secção III. O usufruto.

1. Generalidades.
2. Evolução histórica do usufruto.
3. Características do usufruto.
4. Objecto do usufruto.
5. Constituição do usufruto.
  - 5.1. Generalidades.
  - 5.2. Contrato.
  - 5.3. Testamento.
  - 5.4. Usucapião.
  - 5.5. Disposição da lei.
6. Poderes do usufrutuário.
  - 6.1. Generalidades.
  - 6.2. Poder de uso da coisa.
  - 6.3. Poder de fruição da coisa.
  - 6.4. Poderes de disposição.
7. Obrigações do usufrutuário.
  - 7.1. Generalidades.
  - 7.2. Obrigação de inventariar os bens objecto do usufruto.
  - 7.3. Obrigação de prestação de caução.
  - 7.4. Obrigação de consentir a realização pelo proprietário de obras e melhoramentos na coisa.
  - 7.5. Obrigação de suportar as despesas de administração e as reparações ordinárias.

- 7.6. Dever de avisar o proprietário em relação a reparações extraordinárias.
- 7.7. Obrigação de pagar os impostos e outros encargos anuais que incidam sobre o rendimento dos bens usufruídos.
- 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.
- 7.9. Dever de restituir a coisa, findo o usufruto.

#### 8. Direitos do nu proprietário.

#### 9. Extinção do usufruto.

- 9.1. Generalidades.
- 9.2. Morte do usufrutuário
- 9.3. Termo do prazo do direito.
- 9.4. Reunião do usufruto e da propriedade na mesma pessoa.
- 9.5. Não uso por vinte anos.
- 9.6. Perda total da coisa usufruída.
- 9.7. Renúncia do usufrutuário.

#### 10. Tipos especiais de usufruto.

- 10.1. O usufruto de coisas consumíveis.
- 10.2. O usufruto de coisas deterioráveis.
- 10.3. O usufruto de árvores e arbustos.
- 10.4. O usufruto de matas e árvores de corte.
- 10.5. O usufruto de plantas de viveiro.
- 10.6. O usufruto de minas.
- 10.7. O usufruto de pedreiras.
- 10.8. O usufruto sobre universalidade de animais.
- 10.9. O usufruto de créditos.

#### 11. Natureza do usufruto.

### Secção IV. O uso e a habitação.

#### 1. Generalidades.

#### 2. Evolução histórica do uso e da habitação.

#### 3. Conteúdo dos direitos de uso e habitação.

#### 4. Regime dos direitos de uso e habitação.

#### 5. Tipos especiais de uso e habitação.

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.

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.

#### 6. Natureza dos direitos de uso e habitação.

### Secção V. O direito de superfície.

#### 1. Generalidades.

#### 2. Evolução histórica do direito de superfície.

3. Objecto do direito de superfície.
4. Duração do direito de superfície.
5. Constituição do direito de superfície.
  - 5.1. Generalidades.
  - 5.2. Contrato.
  - 5.3. Testamento.
  - 5.4. Usucapião.
  - 5.5. Alienação da obra ou da plantação separadamente da propriedade do solo.
6. Poderes e direitos do superficiário.
  - 6.1. Generalidades.
  - 6.2. Poder de construir ou plantar em terreno alheio.
  - 6.3. Poder de manter a construção ou plantação em terreno alheio.
  - 6.4. Constituição das servidões necessárias ao exercício do direito de superfície.
  - 6.5. Uso e fruição dos bens implantados.
  - 6.6. Disposição do direito de superfície.
  - 6.7. Indemnização em caso de aquisição do implante por outrem.
7. Poderes e direitos do proprietário do solo.
  - 7.1. Generalidades.
  - 7.2. Uso e fruição da superfície, antes de o superficiário proceder ao implante.
  - 7.3. Uso e fruição do subsolo, ou do solo no caso de a superfície incidir sobre aquele.
  - 7.4. Disposição do direito.
  - 7.5. Direito ao cânion superficiário.
  - 7.6. Direito de aquisição do implante, caso a superfície tenha sido constituída temporariamente.
  - 7.7. Direito de preferência na venda ou dação em cumprimento do direito de superfície.
8. Extinção da superfície
  - 8.1. Causas de extinção da superfície.
    - 8.1.1. Generalidades.
    - 8.1.2. Não realização da obra ou plantação no prazo fixado ou, na falta de fixação, no prazo de dez anos.
    - 8.1.3. Não reconstrução da obra ou não renovação da plantação dentro dos mesmos prazos, após a sua destruição.
    - 8.1.4. Decurso do prazo, sendo constituída por certo prazo.
    - 8.1.5. Reunião na mesma pessoa do direito de superfície e do direito de propriedade.
    - 8.1.6. Desaparecimento ou inutilização do solo.
    - 8.1.7. Expropriação por utilidade pública.
    - 8.1.8. Destruição da obra ou das árvores ou verificação de qualquer outra condição resolutive, caso a mesma tenha sido estipulada no título constitutivo.
  - 8.2. Regime da extinção da superfície.
9. Um tipo especial de direito de superfície: O direito de sobrelevação.
10. Natureza do direito de superfície.

## Secção VI. As servidões prediais.

1. Generalidades.

2. Características das servidões prediais.
  - 2.1. Generalidades.
  - 2.2. Ligação necessária a um prédio.
  - 2.3. Atipicidade do conteúdo.
  - 2.4. Inseparabilidade.
  - 2.5. Indivisibilidade.
3. Modalidades de servidões.
  - 3.1. Servidões legais e voluntárias.
  - 3.2. Servidões positivas, negativas e desvinculativas.
  - 3.3. Servidões aparentes e não aparentes.
  - 3.4. Servidões contínuas e descontínuas.
4. A constituição das servidões.
  - 4.1. Generalidades.
  - 4.2. Contrato.
  - 4.3. Testamento.
  - 4.4. Usucapião.
  - 4.5. Destinação do pai de família.
  - 4.6. Sentença judicial ou decisão administrativa.
5. Conteúdo das servidões.
6. Mudança das servidões.
7. As servidões legais.
  - 7.1. Servidões legais de passagem.
    - 7.1.1. Generalidades.
    - 7.1.2. Servidão de passagem em benefício de prédio encravado.
    - 7.1.3. Servidão de passagem para o aproveitamento de águas.
    - 7.1.4. Atravessadouros e caminhos públicos.
  - 7.2. Servidões legais de águas.
    - 7.2.1. Generalidades.
    - 7.2.2. Servidão de aproveitamento de águas.
    - 7.2.3. Servidão de presa.
    - 7.2.4. Servidão de aqueduto.
    - 7.2.5. Servidão de escoamento.
8. A extinção das servidões.
  - 8.1. Generalidades.
  - 8.2. Confusão de propriedades.
  - 8.3. Não uso.
  - 8.4. *Usucapio libertatis*.
  - 8.5. Renúncia.
  - 8.6. Decurso do prazo.
  - 8.7. Desnecessidade, no caso das servidões constituídas por usucapião e das servidões legais.
  - 8.8. Remição, no caso das servidões legais de aproveitamento de águas.
9. A natureza do direito de servidão.

## Secção VII. O direito real de habitação periódica.

1. Generalidades.

2. Objecto do direito real de habitação periódica.
3. Extensão temporal do direito real de habitação periódica
4. Duração do direito real de habitação periódica.
5. Constituição do direito real de habitação periódica.
6. Poderes do titular do direito real de habitação periódica.
7. Limitações impostas aos titulares de direito real de habitação periódica.
8. Obrigações do titular do direito real de habitação periódica.
9. Obrigações do proprietário do empreendimento.
10. Transmissão do direito real de habitação periódica.
11. Extinção do direito real de habitação periódica.
12. Natureza do direito real de habitação periódica.

#### PARTE IV - DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA.

##### Secção I. A consignação de rendimentos.

1. Generalidades.
2. Legitimidade para a constituição da consignação de rendimentos.
3. Modalidades da consignação de rendimentos.
4. Prazo da consignação de rendimentos.
5. Forma e publicidade da consignação de rendimentos.
6. Objecto da consignação de rendimentos.
7. Regime da consignação de rendimentos.
8. Extinção da consignação de rendimentos.
9. Natureza da consignação de rendimentos.

##### Secção II. O penhor.

1. Generalidades.
2. Evolução histórica do penhor.
3. Características do penhor.

4. Modalidades de penhor: o penhor com ou sem desapossamento.
5. Legitimidade para a constituição do penhor.
6. Forma do contrato de penhor.
7. Âmbito do crédito garantido.
8. Objecto do penhor.
9. Constituição do penhor.
10. Direitos do credor pignoratício.
11. Deveres do credor pignoratício.
12. Direitos do autor do penhor.
13. Extinção do penhor.
14. Natureza do penhor.

#### Secção IV. A hipoteca.

1. Generalidades.
2. Evolução histórica da hipoteca.
3. Características da hipoteca.
4. A constituição da hipoteca.
  - 4.1. Generalidades.
  - 4.2. A hipoteca legal.
  - 4.3. A hipoteca judicial.
  - 4.4. A hipoteca voluntária.
  - 4.5. O registo da hipoteca.
5. Âmbito do crédito garantido.
6. Objecto da hipoteca.
7. Extensão da hipoteca.
8. A indivisibilidade da hipoteca.
9. Vicissitudes da hipoteca.
  - 9.1. Modificações na garantia hipotecária.
    - 9.1.1. Alteração do objecto da hipoteca.
    - 9.1.2. Reforço da hipoteca.
    - 9.1.3. Redução da hipoteca.
  - 9.2. Transmissão dos bens hipotecados.
    - 9.2.1. Efeitos da alienação sobre o crédito hipotecário.
    - 9.2.2. Possibilidade de expurgação da hipoteca.
    - 9.2.3. Renascimento dos direitos em caso de venda judicial ou expurgação da hipoteca.

- 9.2.4. Equiparação do terceiro adquirente ao possuidor de boa fé.
- 9.3. Transmissão da hipoteca.

10. Execução da hipoteca.

11. Extinção da hipoteca.

12. Natureza da hipoteca.

#### Secção V. Os privilégios creditórios.

1. Generalidades.

2. Evolução histórica.

3. Características dos privilégios creditórios.

4. Modalidades de privilégios creditórios.

4.1. Privilégios gerais e privilégios especiais.

4.2. Privilégios mobiliários e imobiliários.

5. Exemplos de privilégios.

5.1. Privilégios mobiliários especiais.

5.2. Privilégios imobiliários especiais.

5.3. Privilégios mobiliários gerais.

5.4. Privilégios imobiliários gerais.

6. Regime dos privilégios creditórios.

6.1. Regime geral.

6.2. Regime dos privilégios especiais.

6.3. Regime dos privilégios gerais.

7. Natureza dos privilégios.

#### Secção VI. O direito de retenção.

1. Generalidades.

2. Pressupostos do direito de retenção.

2.1. Generalidades.

2.2. Obrigação de entregar certa coisa susceptível de penhora.

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.

2.4. Conexão causal entre o crédito e a coisa.

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.

2.6. Não prestação de caução suficiente pela outra parte.

3. Direitos do retentor.

4. Transmissão do direito de retenção.

5. Extinção do direito de retenção.



6. Natureza do direito de retenção.

Secção VII. A penhora.

1. Generalidades.
2. Objecto da penhora.
3. Regime processual da penhora.
4. Efeitos da penhora.
5. Extinção da penhora.
6. Natureza da penhora.

PARTE V - DOS DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO.

Secção I. A promessa real.

1. Generalidades.
2. Pressupostos da promessa real.
3. Regime da promessa real.
4. Natureza jurídica da promessa real.

Secção II. A preferência real.

1. Generalidades.
2. O pacto de preferência com eficácia real.
3. As preferências legais.
  - 3.1. Generalidades.
  - 3.2. O direito de preferência do arrendatário urbano.
  - 3.3. O direito de preferência dos proprietários de terrenos confinantes.
4. Regime da preferência real.
5. Natureza da preferência real.