PROGRAMA DIREITOS REAIS
TURMA B

Ano lectivo 2025-2026

REGENTE: PROF DOUTOR JOSÉ ALBERTO VIEIRA

PARTE PRIMEIRA
O SISTEMA DE DIREITOS REAIS

1. Os Direitos Reais como ramo de Direito
2. Direitos Reais como ramo do Direito Civil
3. A ideia de sistema no Direito
4. O sistema normativo ou interno dos Direitos Reais
5. O sistema normativo português de Direitos Reais
6. O contributo da jurisprudência portuguesa para o sistema normativo de Direito Reais
7. O sistema científico ou externo de Direitos Reais

PARTE SEGUNDA
PARTE GERAL

CAPÍTULO I
AS SITUAÇÕES JURÍDICAS REAIS

8. Observações gerais
9. A origem histórica do conceito de direito real
10. O conceito de direito real. Teorias. Noção adoptada
11. O objecto do direito real. Limitação às coisas corpóreas

12. Caracterização da natureza real. A inerência a uma coisa corpórea
13. A oponibilidade como falsa característica da natureza real
14. Direitos obrigacionais de gozo e carácter real. Acções pessoais e acções reais
15. Atribuição de carácter real (*verdinglichung*) a direitos obrigacionais de gozo
16. Classificações de direitos reais
17. A oneração
18. A elasticidade dos direitos reais de gozo
19. Situações jurídicas *propter rem*. Obrigações *propter rem*
20. Ónus reais
21. Pretensões reais

CAPÍTULO II
DAS COISAS

22. O estudo das coisas em Direitos Reais
23. Delimitação do estudo das coisas em Direitos Reais
24. As coisas corpóreas. Conceito
25. As partes de coisas

26. Os animais
27. As classificações das coisas corpóreas
28. Coisas no comércio e fora do comércio
29. Coisas móveis e coisas imóveis
30. Prédios rústicos e urbanos
31. Coisas simples e coisas compostas
32. Coisas principais, coisas acessórias e pertenças
33. Coisas presentes e futuras
34. Coisas divisíveis e indivisíveis
35. Coisas fungíveis e infungíveis
36. Coisas consumíveis e não consumíveis
37. Coisas deterioráveis e não deterioráveis
38. Frutos
39. Benfeitorias

CAPÍTULO III OS PRINCÍPIOS DE DIREITOS REAIS

40. A relevância dos princípios normativos no sistema científico de Direitos Reais
41. O princípio da tipicidade ou do *numerus clausus*
42. O princípio da inerência
43. O princípio da especialidade
44. O princípio da absolutidade
45. O princípio da consensualidade
46. O princípio da causalidade e o princípio da unidade
47. O princípio da boa fé
48. O princípio da territorialidade
49. O princípio da publicidade

CAPÍTULO IV A PUBLICIDADE REGISTAL SECÇÃO I ACTOS E PRINCÍPIOS DO REGISTO PREDIAL

50. A organização do Registo Predial
51. O escopo do Registo Predial
52. Os actos de registo
53. O objecto do registo
54. O título para registo
55. A legitimidade para registar
56. A legitimação registal
57. A ausência de uma obrigação de registar. A obrigatoriedade indirecta
58. Princípios do Registo Predial. Enunciado genérico
59. O princípio da legalidade
60. O princípio da instância
61. O princípio do trato sucessivo
62. O princípio da prioridade

SECÇÃO II

EFEITOS SUBSTANTIVOS DO REGISTO PREDIAL

63. Ordem substantiva e ordem registal. A prevalência da primeira
64. A extensão da presunção prevista no art. 7.º do Código do Registo Predial
65. Os efeitos substantivos do registo predial. Enunciação genérica
66. O efeito presuntivo do registo predial
67. O efeito consolidativo do registo predial
68. O efeito constitutivo do registo predial
69. O efeito atributivo do registo predial (aquisição tabular)
70. A aquisição tabular no art. 5.º do Código do Registo Predial. A consagração da concepção restrita de terceiro
71. A aquisição tabular no art. 17.º, n.º 2 do Código do Registo Predial
72. A aquisição tabular no art. 291.º do Código Civil
73. A aquisição tabular no art. 122.º do Código do Registo Predial
74. Análise global dos casos de aquisição tabular
75. A posição do titular do direito real preterido pela aquisição tabular de terceiro
76. Usucapião e efeito atributivo do registo predial
77. O efeito enunciativo do registo predial

CAPÍTULO V

O CONTEÚDO DOS DIREITOS REAIS

SECÇÃO I

O CONTEÚDO POSITIVO DOS DIREITOS REAIS

78. O aproveitamento da coisa como escopo do direito real
79. A tripartição dos direitos reais em função do conteúdo do aproveitamento da coisa
80. O conteúdo do direito real
81. O conteúdo dos direitos reais de gozo. O gozo da coisa
82. O conteúdo dos direitos reais de garantia
83. O conteúdo dos direitos reais de aquisição

SECÇÃO II

O CONTEÚDO NEGATIVO DOS DIREITOS REAIS

84. Considerações gerais
85. Conteúdo negativo dos direitos reais. Classificações

SUBSECÇÃO I

O CONTEÚDO NEGATIVO DE DIREITO PÚBLICO

86. Generalidades
87. A fundamentação das vinculações de Direito público
88. A expropriação
89. A requisição
90. Confisco
91. As servidões administrativas

92. O *ius aedificandi*

SUBSECÇÃO II O CONTEÚDO NEGATIVO DE DIREITO PRIVADO

- 93. Razão de ordem
- 94. O conteúdo negativo imposto pelas relações de vizinhança
- 95. Continuação. As emissões
- 96. Continuação. As instalações prejudiciais
- 97. Continuação. Escavações
- 98. Continuação. Passagem forçada momentânea
- 99. Continuação. O dever de conservação de imóvel
- 100. Continuação. Escoamento natural das águas e obras defensivas das águas
- 101. Continuação. Aberturas de janelas, varandas, portas e semelhantes sobre prédio contíguo
- 102. Continuação. A desvinculação por meio de “servidões de vista”
- 103. Continuação. Outras aberturas
- 104. Continuação. Estilicídio
- 105. Continuação. Plantação de árvores e de arbustos
- 106. Continuação. A tapagem do prédio
- 107. Continuação. Conteúdo negativo de vizinhança convencionado
- 108. O conteúdo negativo imposto pelo conflito com direitos intelectuais
- 109. Os conflitos de sobreposição não fazem parte do conteúdo do direito real

CAPÍTULO VI A COMUNHÃO DE DIREITOS REAIS

- 110. A comunhão no ensino português de Direitos reais
- 111. A origem histórica da comunhão no Direito romano
- 112. A comunhão de Direitos reais em Portugal. A adopção do modelo romano e o paradigma da compropriedade
- 113. Distinção de figuras afins
- 114. Comunhão geral e comunhões especiais
- 115. A constituição da comunhão de direitos reais
- 116. O conteúdo do direito do comunheiro
- 117. A quota do comunheiro. Fixação e efeitos
- 118. O poder de usar a coisa
- 119. O poder de fruir e de beneficiar dos outros réditos ou vantagens gerados pela coisa
- 120. O poder de transformar a coisa
- 121. O poder de dispor do seu direito
- 122. O poder de preferir na venda ou na dação em cumprimento a terceiro do direito de comunheiro
- 123. O poder de administrar a coisa comum
- 124. O poder de disposição da coisa comum
- 125. O poder de suscitar a divisão da coisa comum
- 126. O poder de reivindicação (nos direitos reais de gozo)
- 127. O dever de pagar as despesas e de participar nos encargos gerados pela coisa
- 128. A extinção da comunhão
- 129. Natureza jurídica e construção dogmática da compropriedade

CAPÍTULO VII OS FACTOS JURÍDICOS COM EFICÁCIA REAL

- 130. Os factos jurídicos com eficácia real no ensino de Direitos Reais
- 131. Factos jurídicos e eficácia real
- 132. Factos jurídicos com eficácia real exclusiva e factos jurídicos com eficácia múltipla
- 133. Tipicidade e factos jurídicos com eficácia real
- 134. Factos jurídicos com eficácia para todos os direitos reais, factos jurídicos com eficácia restrita a uma categoria de direitos reais e factos jurídicos com eficácia real para um direito real em especial
- 135. A sistematização dos factos jurídicos com eficácia real

SECÇÃO I OS FACTOS JURÍDICOS CONSTITUTIVOS DE DIREITOS REAIS

- 136. Considerações gerais
- 137. A lei
- 138. A decisão judicial
- 139. O negócio jurídico
- 140. Factos com eficácia relativa a uma categoria de direitos reais. A usucapião

SUBSECÇÃO I A USUCAPIÃO

- 141. Generalidades
- 142. Antecedentes históricos da usucapião
- 143. Aspectos gerais da usucapião no Direito civil moderno e no Código Civil português
- 144. Direitos reais de gozo usucapíveis
- 145. Requisitos gerais da usucapião
- 146. A posse boa para usucapião
- 147. A duração da posse para efeitos da usucapião
- 148. Duração da posse e acessão da posse
- 149. Suspensão e interrupção da contagem do prazo de posse para usucapião
- 150. A invocação da usucapião pelo possuidor
- 151. O momento da eficácia da usucapião
- 152. A eficácia da usucapião e o direito usucapido
- 153. O poder potestativo de usucapir
- 154. Usucapião pelo possuidor causal. Sua relevância
- 155. As funções da usucapião: a função consolidativa e a função probatória
- 156. Natureza da usucapião: facto aquisitivo originário?

SECÇÃO II OS FACTOS TRANSLATIVOS DE DIREITOS REAIS

- 157. A transmissibilidade geral dos direitos reais
- 158. Admissibilidade da inalienabilidade convencional
- 159. Os factos translativos gerais de direitos reais
- 160. Remissão. Breve referência

SECÇÃO III

OS FACTOS MODIFICATIVOS DE DIREITOS REAIS

- 161. A modificação em Direitos Reais
- 162. A modificação negocial do conteúdo do direito real
- 163. Os factos modificativos de direitos reais

SECÇÃO IV

OS FACTOS EXTINTIVOS DE DIREITOS REAIS

SUBSECÇÃO I

FACTOS EXTINTIVOS GERAIS

- 164. Elenco de factos extintivos com eficácia geral
- 165. A perda ou destruição da coisa
- 166. A renúncia
- 167. A prescrição
- 168. Caducidade
- 169. A confusão
- 170. A expropriação
- 171. A extinção por força da constituição de direito incompatível
- 172. A extinção por força da extinção do direito maior onerado

SECÇÃO II

FACTOS EXTINTIVOS DE DIREITOS REAIS DE GOZO

- 173. O não uso
- 174. A *usucapio libertatis*. Delimitação da figura
- 175. A extensão da figura da *usucapio libertatis* para além das servidões prediais: um facto extintivo de direitos reais de gozo
- 176. Requisitos legais da *usucapio libertatis*
- 177. A oposição do titular do direito real maior
- 178. O prazo da *usucapio libertatis*
- 179. Interrupção e suspensão do prazo da *usucapio libertatis*
- 180. A invocação pelo beneficiário
- 181. O momento da eficácia da *usucapio libertatis*
- 182. A eficácia da *usucapio libertatis*
- 183. A *usucapio libertatis* como um efeito da posse

CAPÍTULO VIII

VIOLAÇÃO E DEFESA DO DIREITO REAL

- 184. Justificação para um capítulo autónomo no ensino de Direitos Reais
- 185. A violação do direito real e as acções reais
- 186. Violação do direito real, ilicitude e acção real
- 187. As acções reais
- 188. A acção de reivindicação
- 189. A acção negatória

190. A acção confessória

PARTE ESPECIAL

191. A parte especial de Direitos Reais

TÍTULO ÚNICO OS DIREITOS REAIS DE GOZO CAPÍTULO IX A POSSE

- 191. O lugar da posse no sistema científico de Direitos Reais
- 192. Antecedentes históricos da posse moderna
- 193. A noção legal de posse
- 194. A autonomia da posse
- 195. As funções da posse
- 196. As teorias subjectivistas e objectivistas da posse sobre os elementos da posse
- 197. Os elementos da posse
- 198. O *corpus* possessório
- 199. A exteriorização de um direito
- 200. Posse e detenção. A detenção como ausência de exteriorização de um direito próprio sobre a coisa
- 201. O objecto da posse
- 202. O âmbito da posse
- 203. Posse imediata e posse com intermediação
- 204. As classificações da posse
- 205. Posse causal e posse formal
- 206. Posse civil e posse interdictal
- 207. Posse efectiva e não efectiva
- 208. Posse titulada e não titulada
- 209. Posse de boa fé e posse de má fé
- 210. Posse pacífica e posse violenta
- 211. Posse pública e posse oculta
- 212. Os factos constitutivos da posse
- 213. O apossamento
- 214. A inversão do título da posse
- 215. Os factos translativos da posse
- 216. A tradição da coisa
- 217. O constituto possessório
- 218. A sucessão na posse
- 219. Os factos extintivos da posse
- 220. O abandono
- 221. A perda da coisa
- 222. A destruição material da coisa
- 223. A colocação da coisa fora do comércio
- 224. O esbulho
- 225. Pretensos factos extintivos da posse. Referência ao não uso e à aquisição da posse por terceiro de boa fé
- 226. Efeitos da posse. A presunção de titularidade do direito real como um efeito da posse
- 227. O conteúdo da posse: generalidades

228. O poder de uso do possuidor
229. O poder de fruição do possuidor de boa fé. Seus limites
230. O poder de indemnização por benfeitorias feitas na coisa
231. O poder de indemnização por violação da posse
232. O poder de usucapião. Remissão
233. O poder de acessão. Remissão
234. O poder de defesa da posse (tutela possessória)
235. O dever de pagamento dos encargos com coisa (possuidor de boa fé)
236. O dever de restituir os frutos (possuidor de má fé)
237. O dever de indemnizar o titular do direito real em caso de perda ou deterioração da coisa
238. O conteúdo variável da posse
239. Os meios de defesa da posse
240. O fundamento da tutela possessória: a posse
241. A restituição provisória da posse
242. A acção de prevenção
243. A acção de manutenção
244. A acção de restituição
245. Legitimidade activa para as acções possessórias
246. Legitimidade passiva nas acções possessórias
247. Legitimidade passiva para a acção de restituição da posse. A inoponibilidade da posse a terceiro de boa fé
248. Caducidade das acções possessórias
249. Conflito de posses em acção de manutenção e restituição. A melhor posse
250. A invocação da *exceptio dominii* na acção de manutenção ou de restituição
251. Os embargos de terceiro
252. A posse singular
253. A composesse
254. Sobreposição de posses
255. A posse: situação de facto ou direito?
256. A posse como direito real de gozo

CAPÍTULO X
A PROPRIEDADE
SECÇÃO I
NOÇÃO E CONTEÚDO TÍPICO DA PROPRIEDADE

257. As várias acepções do termo propriedade
258. A concepção constitucional da propriedade. Breve alusão
259. A concepção juscivilista de propriedade.
260. O carácter unitário do direito de propriedade
261. O tipo legal do direito de propriedade
262. A propriedade temporária

SECÇÃO II
OS FACTOS CONSTITUTIVOS ESPECÍFICOS DA PROPRIEDADE

263. Os factos aquisitivos específicos da propriedade

SUBSECÇÃO I

A ACESSÃO

- 264. A acessão. Noção legal e requisitos da figura
- 265. O âmbito da acessão. Delimitação negativa
- 266. Acessão e benfeitorias
- 267. Classificações de acessão
- 268. Acessão e boa fé
- 269. Acessão natural. Regime
- 270. Acessão industrial mobiliária
- 271. União ou mistura de boa fé
- 272. União ou mistura de má fé
- 273. A união ou mistura (confusão) casual
- 274. A acessão industrial imobiliária
- 275. Direito à acessão e direitos reais menores
- 276. O direito adquirido pela acessão é sempre a propriedade
- 277. A acessão como facto jurídico e como direito
- 278. A natureza potestativa da acessão industrial. O dever de indemnizar do beneficiário da acessão
- 279. O momento da aquisição da propriedade por acessão
- 280. Acessão e autonomia privada

SUBSECÇÃO II A OCUPAÇÃO

- 281. A ocupação. Noção legal e requisitos da figura
- 282. Casos Especiais
- 283. Eficácia da ocupação
- 284. Momento da aquisição da propriedade

SUBSECÇÃO III O ACHAMENTO E A AQUISIÇÃO DE TESOURO

- 285. O achamento
- 286. Achamento de coisa valiosa (aquisição de tesouro)

SECÇÃO III A PROPRIEDADE HORIZONTAL

- 287. O tipo legal da propriedade horizontal
- 288. A delimitação negativa do tipo propriedade horizontal
- 289. A dualidade do objecto da propriedade horizontal
- 290. Requisitos civis de constituição da propriedade horizontal. O título constitutivo
- 291. Título constitutivo e posição do condómino
- 292. Efeitos da constituição da propriedade horizontal
- 293. As fontes normativas da propriedade horizontal. Especial referência ao título constitutivo e ao regulamento do condomínio
- 294. Competência dos órgãos do condomínio. A administração das partes comuns
- 295. Deliberações da assembleia de condóminos
- 296. O valor jurídico das deliberações da assembleia de condóminos

297. A natureza jurídica da propriedade horizontal

CAPÍTULO XI O USUFRUTO

298. A origem histórica do usufruto no Direito romano. Breve nota

299. O tipo legal do usufruto. Delimitação positiva

300. O tipo legal do usufruto. Delimitação negativa

301. A duração do usufruto como elemento do tipo legal

302. O objecto do usufruto

303. O quase-usufruto

304. Usufruto simultâneo e usufruto sucessivo

305. Subtipos de usufruto

306. Obrigações do usufrutuário

307. Direitos do nu proprietário

308. Obrigações do nu proprietário

309. A extinção do usufruto pela morte do usufrutuário

310. O mau uso do usufrutuário

311. A natureza do usufruto

CAPÍTULO XII OS DIREITOS DE USO E DE HABITAÇÃO

312. A origem histórica dos direitos de uso e de habitação

313. A autonomia dos direitos de uso e de habitação face ao usufruto

314. O tipo legal do direito de uso e do direito de habitação. Delimitação positiva

315. O tipo legal do direito de uso e do direito de habitação. Delimitação negativa

316. O objecto dos direitos de uso e de habitação

317. A titularidade dos direitos de uso e de habitação

318. As vicissitudes dos direitos de uso e de habitação. A aplicação do regime do usufruto

319. Constituição. A proibição da usucapião

320. Proibição de transmissão e oneração

321. A aplicação das normas do usufruto aos direitos de uso e de habitação

322. A natureza dos direitos de uso e de habitação

CAPÍTULO XIII O DIREITO DE SUPERFÍCIE

323. A origem histórica do direito de superfície

324. O tipo legal do direito de superfície. Delimitação positiva

325. O tipo legal do direito de superfície. Desnecessidade de uma delimitação negativa

326. O subtipo da superfície de sobrelevação

327. A constituição de propriedade horizontal em edifício assente em solo alheio

328. O objecto do direito de superfície

329. Obrigações do superficiário

330. A posição jurídica activa do proprietário do solo

331. Obrigações e outras situações jurídicas passivas do proprietário do solo

332. A constituição do direito de superfície pela alienação do solo separada da obra ou da plantação

333. A aquisição do direito de propriedade sobre a obra ou plantação

- 334. Duração do direito de superfície
- 335. Extinção do direito de superfície. O destino da obra ou da plantação
- 336. Extinção do direito de superfície. Outros efeitos
- 337. A natureza do direito de superfície

CAPÍTULO XIV DO DIREITO DE SERVIDÃO

- 338. A origem histórica das servidões prediais
- 339. A supressão das servidões pessoais pelo Code Civil francês e o Código Civil de Seabra
- 340. Precisão terminológica
- 341. O tipo legal do direito de servidão. A servidão como tipo aberto
- 342. O objecto do direito de servidão
- 343. Modalidades de servidão
- 344. As servidões coactivas. Tipos legais
- 345. Indivisibilidade e inseparabilidade das servidões
- 346. Legitimidade activa e legitimidade passiva para a constituição do direito de servidão
- 347. Titularidade da servidão e aproveitamento das utilidades desta
- 348. Constituição do direito de servidão por destinação de pai de família
- 349. *Usucapio libertatis*. Remissão
- 350. O exercício da servidão. O título constitutivo
- 351. Extinção da servidão por desnecessidade
- 352. A natureza do direito de servidão

CAPÍTULO XV DIREITO DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

- 353. Nota histórica
- 354. O tipo legal do direito de habitação periódica
- 355. O objecto
- 356. Constituição do direito real de habitação periódica
- 357. Duração e exercício do direito
- 358. Obrigações do titular do direito real de habitação periódica
- 359. Obrigações do proprietário
- 360. Extinção do direito real de habitação periódica
- 361. Natureza do direito de habitação periódica

BIBLIOGRAFIA

- JOSÉ ALBERTO VIEIRA - DIREITOS REAIS, 3.^a EDIÇÃO, COIMBRA, 2020 (com outras indicações bibliográficas)
- JOSÉ ALBERTO VIEIRA, A POSSE, Estudo Sobre o Seu Objecto E Extensão, COIMBRA, 2018