**16-09-2020**

**Direitos Reais**

Professor Caetano Nunes

**Manual**

Rui Pinto Duarte, Direitos Reais, Curso de Direitos Reais, 4ºa Edição

**Método de ensino**

Aulas teóricas e práticas- exercícios práticos, tradicional análise de jurisprudência.

**Método de avaliação**

Exame final e avaliação contínua (50 por cento das aulas)

**Como distinguir o Direito Civil de outros ramos do direito privado?**

O direito Civil é a base, herdamos de Roma o direito de civil.

**Direito Comercial, início**

Os comerciantes começam a utilizar regras que facilitam as trocas comerciais.

**Porque é que o nosso código tem os 4 livros? Porque é que temos esta arrumação?**

Inspiração germânica.

**Diferença entre Direitos Obrigações e Direitos Reais**

Direito das Obrigações (Direitos subjetivos relativos), Direitos Reais (Direitos subjetivos absolutos):

Patrimoniais são direitos que podem ser quantificados financeiramente. Se diferenciam em: reais (relativos ao direito sobre uma coisa, ou seja, um bem, que pode ser móvel ou imóvel); obrigacionais (que têm por objeto uma obrigação de dar, fazer, ou não fazer)

**Garantias Reais**

As garantias reais das obrigações (dívidas ou débitos) são aquelas que conferem ao credor o direito de se fazer pagar, com prioridade ou preferência face a quaisquer outros credores, pelo valor ou rendimentos de certos e determinados bens, móveis ou imóveis, do próprio devedor ou de terceiro.

**Direitos Reais de gozo**

* A propriedade: Propriedade é o direito objetivo que permite a uma pessoa (denominada então "proprietário") a posse de uma coisa, em todas as suas relações como indivíduo. É também o direito/faculdade de usar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha, e somente pode ser aplicada a algo escasso.

**Regime de propriedade horizontal**

“as frações de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.” “só podem ser objeto de propriedade horizontal as frações autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.”

**Trocando a legislação por miúdos**

Imagine que mora num prédio com vários apartamentos e que cada um desses tem um dono diferente. Isto quer dizer que cada fração (ou seja, cada apartamento) desse prédio é autónoma e registrada separadamente, contudo faz parte de uma estrutura unitária em que existem áreas comuns a todos os proprietários, tais como a entrada ou as escadas. Então, o prédio onde vive constitui uma propriedade horizontal.

**Registo predial**

O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Por outras palavras, é através da informação disponibilizada pelo registo (com interesse designadamente para quem vai comprar casa) que poderá ficar a saber qual a composição de determinado prédio, a quem pertence e que tipo de encargos (hipotecas, penhoras, etc) sobre que incidem.

**Registo de valores mobiliários**

Valores mobiliários são documentos emitidos por empresas ou outras entidades, em grande quantidade, que representam direitos e deveres, podendo ser comprados e vendidos, nomeadamente na Bolsa. Para as empresas que os emitem, representam uma forma de financiamento alternativa ao crédito bancário.

Para os investidores, são um modo de aplicação de poupanças alternativo aos depósitos bancários e a outros produtos financeiros que se caracteriza por oferecer níveis diferentes de risco e rendibilidade.

**O penhor**

Penhor é direito real de garantia vinculado a uma coisa móvel ou mobilizável. Genericamente, o penhor é qualquer objeto que garante o direito imaterial, não palpável. Por exemplo: o penhor do trabalho é o dinheiro; o da dívida é algo de valor dado como garantia (não necessariamente bens móveis).

**A posse**

Proprietário é possuidor, pode acompanhar ou não a existência de um Direito Real.

Pode-se entender a Posse como sendo uma situação fática, de caráter potestativo, decorrente de uma relação socioeconômica entre o sujeito e a coisa, e que gera efeitos no mundo jurídico.

Posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

**Valores avultados**

Antes a riqueza estava toda focada em quem tinha mais imóveis. Na situação atual a riqueza está nos imóveis, nas empresas e nos instrumentos financeiros.

**Ratio decidendi e obiter dictum**

**Ratio decidendi** é uma frase latina que significa **"a razão" ou "a razão para a decisão".** A ratio decidendi é "**o ponto no caso que determina a sentença**" ou o princípio de que o aso estabelece.

Em outras palavras, a ratio decidendi é **uma norma jurídica derivada e compatível** com as **partes** do **raciocínio** **jurídico** de uma **sentença** de que **depende** **a solução** do caso.

Ao contrário de obiter dicta, a ratio decidendi é, como regra geral, **obrigatória** para tribunais de jurisdição inferior e posterior - por meio da doutrina do stare decisis.

**Obiter dictum-** O obiter dictum refere-se **àquela parte da decisão considerada dispensável**, que o julgador **disse por força da retórica** e que **não importa** em vinculação para os casos subsequentes.

**A ratio decidendi são os fundamentos jurídicos que sustentam a decisão.**

“A ***ratio decidendi*** (...) constitui a **essência** da tese jurídica suficiente para decidir o caso concreto (*rule of law*).”

**Aula 18-09-2020**

**Conceito subjetivo de Menezes Cordeiro e conceito normal.**

**O Direito Subjetivo** é a situação jurídica, consagrada por uma norma, através do qual o titular tem direito a um determinado ato face ao destinatário. Em geral, o Direito subjetivo é consagrado por uma norma de Direito que conduz a uma relação trilateral entre o titular, o destinatário e o objeto do Direito.

**O professor António Menezes Cordeiro** começa por abordar este conceito como uma situação jurídica compreensiva que reflete os valores, as opções ideológicas e os fundamentos histórico-culturais do próprio direito.

Tradicionalmente distinguem-se as **normas de conduta vs normas de poder**

é porque do ponto de vista **analíticos** as **normas de conduta distinguem-se das normas de poder**.

Foi sobretudo desenvolvido por wesley Offel , **é a base analítica para os autores norte americanos**.

**Á normas que estabelecem poderes**, há **quatro categorias** que explicam o que é que é uma **norma de poder**. É o **poder, imunidade, sujeição e a ausência do poder**. Há determinadas categorias que explicam a eficácia jurídica. Essas categorias explicam os efeitos das normas.

Quando eu tenho **direito subjetivo de propriedade** eu tenho o **poder de defender** a minha propriedade, posso **vender**(criar efeitos jurídicos da compra e venda, impor um processo de responsabilidade civil).

**Os direitos subjetivos, por norma, envolvem poderes jurídicos.**

**Não são apenas os direitos subjetivos que envolvem poderes**. O poder **paternal** , os pais **não podem fazer** o que querem dos filhos, devem **gerir** a educação dos filhos. Têm o poder de **escolher** a escola dos filhos, **um dever jurídico que envolve poderes**.

P**or vezes os deveres jurídicos também envolvem poderes.** Pode surgir que **quer em Direitos subjetivos, quer em poderes jurídicos**.

**Concessão de Direito Subjetivo**

**Distinção situaçõe juridias analiticas(ramo) e complexa(árvore)**

**Analogia** entre o **ramo** e a **floresta**. Quando olhamos para o **ramo** da árvore temos uma situação jurídica **analitica**, quando digo que o proprietário tem o direito de vender uma coisa estamos a falar de uma **pequena parte da fração imobiliária**, na situação analitica os **direitos subjetivos** envolvem **poderes jurídicos,** são coisas **distintas**.

Quando olhamos para a **floresta** e vemos tudo(situação jurídica **complexa**), **direitos subjetivos envolvem poderes jurídicos**.

O Direito **subjetivo**, **direito de propriedade**, os direitos **subjetivos** enquanto situações complexas **envolvem quase sempre poderes jurídicos**.

**Natureza privada**

**Distinção entre direito público e direito privado**, critério do interesse **público face** ao direito **privado**.

**Direitos reais(Direito Privado)** são **direitos subjetivos** em que há uma igualdade formal em que **não há uma predominância do direito público**.

**Caráter absoluto**

**Oponibilidade a todos**, oponibilidade **erga omnes**.

Se eu tenho uma propriedade no Alentejo e se aparecer uma pessoa, eu posso afastá-lo da minha propriedade, sem ir a tribunal, oponibilidade **erga omnes**. **1311**º(ex:**de qualquer**).

**Direito de uma coisa face todas as outras**.

**Caráter patrimonial**

**Suscetibilidade de avaliação pecuniária**, **suscetíveis de troca**. Os direitos reais são **privados, absolutos com caráter patrimonial.** O que **distingue** os direitos **reais** dos de **personalidade** é o caráter **patrimonial**.

**Os direitos à vida**, etc. (direitos de personalidade **não têm caráter patrimonial**).

**Distinção entre Direitos subjetivo relativos absolutos**

Artigo 1037,nº2 CC- O locatário que for **privado da coisa** ou perturbado no exercício dos seus direitos pode usar, mesmo contra o locador, dos meios do 1276º.

O direito de **arrendamento** está numa linha **ténue** entre o Direito das **Obrigações** e os Direitos **Reais**. Tem caráter **absoluto** mas pertence ao Direito das **Obrigações**.

**Tese base da eficácia externa-** A base é que **não há eficácia externa das obrigações** !

**Artigo 202ºCC** - Diz-se coisa tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas.

**Penhor** é o direito real de garantia vinculado a uma coisa móvel ou mobilizável. O penhor é qualquer objeto que garante o direito imaterial. Por exemplo: o penhor do trabalho é o dinheiro, o da dívida é algo de valor dado como garantia,

**Sistematização do Código Civil**

2 critérios: estrutural e intencional

**DÚVIDA !!**

**Conceções sobre o Direito Real**

**Corrente dualista ou clássica, personalista, eclética**

**Corrente dualista ou clássica** concebido entre uma pessoa e uma coisa. **Poder de uma pessoa sobre uma coisa.**

**Crítica- Não falar em relação com objetos.**

**Conceção personalista**- Descreve os direitos reais **através da oponibilidade erga omnes**.

**Direitos reais e direito das obrigações** - **relativo e absoluto**

**Crítica**: **Desvaloriza** os **poderes** perante a **coisa.**

**Conceção eclética** é o **poder sobre a coisa** (**interno**) e da **oponibilidade erga omnes**(lado **externo**).

**Manuel henrique mesquita** tem uma tese **eclética** mas considera o **poder sobre a coisa** mais **importante**, **eclética mas mais clássica**.

**Enquanto** outros defendem que **dentro da eclética**, **INCLUINDO O PROFESSOR**, o lado **externo**, ou seja, **oponibilidade erga omnes** é mais relevante.

**Subcategorias dos Direitos Reais**

Direito **Gozo, garantia, aquisição**

**Gozo** - **afetação da coisa**, apropriação dos **frutos**, atribui o **uso e a fruição da coisa** , **utilidades da coisa**, **conteúdo essencial** é o **uso e a apropriação de frutos**. Frutos **naturais ou civis** , **maçãs ou rendas. Tanto colher as maçãs do prédio como as rendas de possíveis alugueres.** - Ex: certidões prediais, direitos de superfície.

**Garantia** - **afeta ao cumprimento da obrigação** , **satisfação de uma obrigação** através da **venda judicialmente** e com esse preço **satisfaz o crédito** ou coloco a coisa a **gerar rendas para pagar o crédito**. Ex: hipoteca, penhor , consagração de rendimento, direito de retenção.

**Aquisição - possibilidade de aquisição** de coisa com **preferência sobre terceiros**, tenho direito de **adquirir** a coisa com **preferência sobre terceiros**. Ex: contrato de promessa com eficácia **real**, **direito de preferência** com eficácia **real**.

**Nota: Contrato de promessa pode ser unilateral ou bilateral (normalmente)** : Ex: Eu prometo comprar e tu vender.

**Direito de Propriedades vs direitos reais menores**

Existe sempre um **direito de propriedade** é o **direito real máximo** e os outros **coexistem sempre com o direito de propriedade**. Quando há outros direitos reais menores o **direito de propriedade fica comprimido**.

**Quando não existem direitos reais menores, o direito de propriedade tem mais elasticidade**.

**Obrigações reais** (propter rem)

**Obrigações reais** são , Artigo 1424, nº1, **deveres jurídicos com uma estrutura obrigacional que fazem parte da situação jurídica complexa dos direitos reais**.

**Definição de henrique mesquita**- nem todas as obrigações com caráter **positivo** podem ser apelidadas de direitos reais, ex:**1348,nº2**.

**\*Opinião do professor, não quer esta distinções entre positiva e negativo. Prefere a conceção ampla.\***

**Ambulatorias ou nao ambulatorias**

Quando eu transmito um direito real transmito também as obrigações desse direito real .

**Se transmito a fração autónoma também transmito as dívidas que ele tem associadas ?**

**A lei não regula expressamente a ambulatoriedade**, a opinião geral, é que **quem compra não pagar essas dívidas e a divida continua com o antigo, e unico, devedor**, ou seja, não há ambulatoriedade.

Se o A fazer uma marquise e depois vender a B, é o B que tem que destruir a marquise porque já é dele. Neste caso é **ambulatório(a obrigação transmite -se para o novo proprietário)**.

As obrigações que **só podem ser cumpridas pelo novo proprietário devem ser cumpridas pelo novo**. As **obrigações antigas** devem **continuar a ser cumpridas pelo antigo proprietário**.

“**Todas as outras não têm transmissão da dívida**”. **Quem é o devedor ?**

**Então ele é que tem que pagar a dívida para sempre**.

**Ônus real**

Situação jurídica real em que uma **coisa responde por uma obrigação** mesmo após a sua transmissão.

Ex: **744º, nº1** - Os créditos por **contribuição predial devida ao Estado** ou às autarquias locais , inscritos para cobrança no ano corrente na data de penhora (...) **têm privilégio sobre os bens cujos rendimentos estão sujeitos àquela contribuição**.

O **devedor tributário é o A** mas o prédio responde pela coisa. O **B apesar de não ser o devedor tributário terá que pagar, se não quiser ficar sem a coisa.**

**Colação**- **2118º(Conferir um benefício eclesiástico) -** Se os pais doarem um imovel a um filho, isso vai provocar um desequilíbrio no tratamento dos filhos. Ônus jurídico real, quando um imovel é doado a um filho vai haver uma **igualização**.

Direitos Reais

23-09-2020

**Distinção entre Direitos Reais e Direitos de Crédito**

**Conceção eclética** permite aprofundar as relações entre os **Direitos Reais e os Direitos de Crédito.** Oponibilidade perante **todos** **vs** perante uma **pessoa** ou um grupo.

**Direito de crédito**- uma **prestação** devida pelo A e uma pelo B (**dever de prestação**) e **direito subjetivo de crédito**. O A emana **efeitos jurídicos de oponibilidade perante todos**.

**Ninguém pode expropriar uma propriedade de uma pessoa**, possibilidade jurídica de **negar efeitos dos outros.**

Se eu **celebro um contrato em que uma pessoa me permite o gozo de uma coisa** pelo **intermedio da prestação de conduta da outra parte**, **mediada** por uma conduta de outro ser humano numa estrutura obrigacional.

**Nota**: A **distinção** entre **direitos absolutos e relativos não se esgota** na distinção entre Direitos de **Crédito e Direitos Reais**. **Há mais Direitos absolutos sem ser os Direitos Reais**.

Nota: Existem **figuras intermédias**, os **direitos pessoais de gozo** são os direitos do **locatário, do comodatário** e do parceiro pensador.

O regime jurídico **está contruído essencialmente como uma prestação** entre 2 pessoas, **pagar a renda e prestar o gozo da coisa**. Dever jurídico **de facultar a coisa e de pagar a renda**. Se olharmos para a lei encontramos uma **estrutura obrigacional**. – Duas **obrigações bilaterais.**

**Artigo 1037, nº2 CC**- efeito jurídico de **oponibilidade erga omnes**- se o locatário for **perturbado** no gozo da coisa contra qualquer pessoa incluindo o próprio **locador**.

**Direitos Pessoais de gozo**- figuras jurídicas que são **arrumadas no Direito das Obrigações**, mas que no **âmbito do regime jurídico podiam ser considerados Direito Reais (devido as suas caraterísticas).**

A expressão **Direitos Pessoais de Gozo**, **não é meramente doutrinária**. Tem assento na lei (Artigo **407º**(Principal), 574º, 1682ºa).

**Caraterísticas comuns e princípios caraterizadores dos Direitos Reais**

São **princípios formais, oponibilidade erga omnes**, caraterística da **sequela** (é o poder de **seguir a coisa independentemente de todas as suas vicissitudes materiais**)

(poder de defesa sobre qualquer pessoa) **1311º** - **ação de reivindicação**

**Caraterística da publicidade-** Os direitos Reais devem ser **publicitados**, perante qualquer pessoa, existem 2 **mecanismos**: o **registo predial ou pela posse**.

A **posse e o registo** são os **únicos meios de publicidade**, o **registo é mais sofisticado porque está lá escrito**, a posse é arranjar **2 testemunhas para dizer que algo é de uma determinada pessoa**.

**A publicidade é algo que é reclamado perante terceiros e a caraterística da publicidade vive** em **conjunto** com a **oponibilidade erga omnes**.

**Tipicidade ou atratividade** – significa que os **direitos reias são números fechados**, números clausus, é o **legislador** que determina quais são. Isto é, também um corolário da oponibilidade erga omnes. **Toda a gente tem de respeitar os Direitos Reais.**

**Elasticidade ou consolidação –** Os efeitos únicos nos Direitos reais podem ser mais **elásticos** ou **não**, **caso haja mais direitos Reais**. Quando surge **usufruto, os Direitos Reais contraem**.

**Especialidade ou individualização -Não pode haver Direito Reais sobre coisas genéricas**, apenas sobre coisas **específicas**.

Se tiver um **edifício com vários apartamentos**, e vender **apartamentos**. Altera-se o **estatuto** jurídico para **deixar de ser um prédio sólido e passa a ser um conjunto de frações.**

**Princípio da imediação e atualidade-** Há um **poder material** e jurídico de aceder **imediatamente á coisa**. Os **efeitos reais são efeitos imediatos à coisa**.

**Princípio da compatibilidade/exclusão-** Só podem ser constituídos **Direitos Reais** sobre a **mesma coisa no mesmo momento** se forem **compatíveis**, senão há **exclusão**.

**Princípio da prevalência-** poder de **impor o Direito a quem não tenha Direito anterior incompatível. Prevalece o mais antigo**.

**Caraterística da Consensualidade/eficácia real imediata-** Artigo **408ºCC**, a transferência de **Direitos Reais** opera por **mero efeito de contrato**. **Só** à formação de negócio jurídico **se houver consenso**.

**Sistema do tipo e do modo**

Quando se **vende uma empresa** opera-se pelo **sistema do modo**, primeiro faço um contrato com efeitos **obrigacionais** e depois um contrato de **closing** para cobrir **efeito jurídico-reais**.

Só há contrato de **promessa** em Portugal, **em qualquer outro lugar civilizado não há contrato de promessa !!**

Para o exame tem de se trazer o código de regime predial.

**Direito de Propriedade**

**Extravasa** o mundo do **Direito**, engloba **outras áreas do saber**.

**Noção de Direito de propriedade**: Tipo de Direito Real, **objeto de direito real** (tenho uma propriedade que **é objeto de Direitos Reais**), **designar qualquer direito de gozo** (natureza **jurídica de algumas coisas**).

**Conceito Constitucional de propriedade**: Artigo **68º** CRP- **Direito fundamental de propriedade privada.**

**Qual o conteúdo do Direito de Propriedade?** Artigo **1305º­, - Definição** clássica de **Direito de Propriedade**- **­**domínio **ilimitado e exclusivo** sobre uma **coisa**.

A propriedade sobre um **imóvel** tem um conteúdo muito **distinto** de um **movel**.

**Caraterísticas do Direito de Propriedade**: **Publicidade, oponibilidade erga omnes, sequela**.

**Quais são as caraterísticas de acrescento?**

**Plenitude-** Tende a abranger **todos os poderes** de uma coisa, os direitos reais menores **não tendem a manter todos os poderes possíveis.**

**Elasticidade**- reforçar que **é o mais elástico de todos** os **direitos reais**, podem ter um conteúdo **mais ou menos forte**. Varia com a existência de outros Direitos Reais.

**Perpetuidade**- **Não se extingue.**

**Transmissibilidade**: Praticar negócios jurídicos de **transmissão da coisa**.

**Moldes de aquisição de propriedade (Artigo 1316º) -**

**Usucapião- O artigo 1287º** do Código Civil estipula que **“A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação: é o que se chama usucapião”.**

**A usucapião** é uma forma originária de **aquisição do direito de propriedade sobre um bem móvel ou imóvel em função de haver utilizado tal bem por determinado lapso temporal**, contínua e incontestadamente, **como se fosse o real proprietário desse bem.**

Petição da propriedade, posse e curso do tempo.

**Ocupação** – resulta da apreensão de **material sem dono com a intenção de adquirir**, **ou nunca tiveram dono ou estão abandonados.**

**1318 a 1345º**

A **acessão**, (minuto28) - **acessão mobiliária e imobiliária**

Acessão mobiliária:

Pode ser **natural ou industrial**: **Natural – fenómenos naturais**

**Industrial– facto humano**

**Modos de extinção da propriedade**- **extinção absoluta**- **perda da coisa** (**perecimento físico**, tinha uma **propriedade na madeira e o meu prédio foi destruído**)

**Renuncia** (abandono do cão) - negócio jurídico unilateral de **extinção do direito**, **renuncio ao direito, extingo o Direito.**

**Renuncia abdicativa e renuncia liberatória**

**Abdicativa- Pura e simples**

**Liberatória**- **Exoneração** de uma **obrigação**

**Se renunciar a propriedade de uma coisa ela passa a ser do estado, não fica sem dono. Artigo 1345º.**

**Transmissão da propriedade**:

**Transmissão intervimos**: Sistema do tipo – **A transmissão da propriedade resulta de um contrato.**

**Sistema de modo**- **ato autónomo face ao contrato**, ou entrega da coisa que é traditio, ou **tradição da coisa**.

**Sistema misto**- a conjunção dos dois é que gera o **efeito transmissivo**.

A constituição de hipoteca só opera **o sistema do modo**.

Na transmissão de valores **mobiliários** em Portugal vigora o sistema do **modo** em Portugal.

Aula 25-09-2020

Na aula passada estivemos a ver considerações introdutórias sobre o direito de propriedade, caraterísticas que mais se destacam no direito de propriedade, modos de aquisição do direito de propriedade, modos de extinção absoluta, modo de transmissão intervivos, paradigmas de transmissão de propriedade e **aquisições anon domino**.

**Aquisições anon domino**

Sem que haja nesse processo **a intervenção do proprietário**, surge de uma influência francesa e apenas diz respeito a bens **moveis**, esta tradição afirma que **se alguém adquire um bem movel de um possuidor que não é proprietário,** este passa sê-lo de modo a **proteger o comprador.**

Ex: Se for a uma loja e comprar um relógio mesmo que a pessoa **não seja o efetivo proprietário**, essa compra e venda **torna-me proprietário**. A **posse** dá a qualquer terceiro a **legitimidade da propriedade de algo**. Quando um terceiro **confia** em alguém que está a vender um bem **móvel**.

**IMPORTANTE!! Em Portugal essa regra não vigora.**

Letras, cheques e livranças – **Tipos de crédito**.

**A boa fé** tem o princípio **da boa fé** e a **boa fé subjetiva** (mero elemento de determinadas normas que tem um requisito, um **estado subjetivo** dos seres humanos)

No **762º**, Nº2 CC, cumprimento das obrigações para alem de estabelecer o que está escrito no contrato deve atuar segundo **a boa fé** de forma **leal** e proteger a integridade da parte contrária.

**Conceito jurídico indeterminado ou clausula geral**- as normas jurídicas são feitas a partir de **conceitos jurídicos**

**Tutela da confiança**

Situação da confiança, investimento da confiança, boa fé subjetiva

**Tutela da aparência**

Temos um caminho mais forte do que a tutela da confiança, protejo um terceiro sem saber. Protege-se o terceiro. Ex: Regras de tutela da aparência (minuto 28).

**Compropriedade**

**Situação de titularidade plural sobre uma coisa**. Mais do que um **comproprietário**, **titularidade plural**. Artigo **1408ºCC**, resulta que os comproprietários têm **poder sobre o todo e não sobre uma parte da coisa. Cada um tem o poder sobre toda a coisa**. Ter uma coisa em “**avos**” (um oitavo por exemplo). Por vezes há um fenómeno, quando há esta divisão em avos tentam ir em tribunal e recorrendo à **usucapião**, **“mas há mais de 20 anos que se usam cada uma das palavras”.**

**Uso da coisa comum**- 1- possibilidade de **regulação**, podem fazer um regulamento para disciplinar o **uso comum**, na **falta** de regulamente **usam todos como quiserem** limitando-se o **fim** (se é de habitação não pode ser para comercio) e uma questão de igualdade de tratamento.

**Obrigação de participar nas benfeitorias necessárias-** Se cada um tem **50**% cada um paga **50**%. (Artigo **216ºCC**).

**Regime de administração**- Decisão de **administração** da coisa, o que resulta daqui é que **se houver divergências têm de deliberar.**

Maioria de **comproprietários**- **Mais de 50% das quotas.**

**Direito á divisão** -Artigo **1412º** CC- A divisão de **prédios**.

**Fracionamento**- Ambiente Rural

**Loteamento**- Ambiente urbano

**Alienação da quota**- comproprietário pode alienar a sua quota, pode **vender** a usa quota **permanecendo no regime de propriedade.** Direito com oponibilidade erga omnes.

**Distinguir a compropriedade de outros tipos de comunhão de direitos**

Quando há direitos de créditos de **mais do que uma pessoa.**

1 **credor** e **vários** **devedores** de uma prestação ou **vários** **credores** e um **devedor**.

**Comunhão conjugal, hereditária, societária e baldios**

**Comunhão conjugal – 1715º** e seguintes, quando duas pessoas em regime conjugal, passa a ser detida por ambos. Envolve situações jurídicas ativas e passivas(dividas). **Não há direito a divisão**, só podem dividir a coisa quando se **divorciarem**.

**Comunhão hereditária-** X faleceu, mas desde o momento da morte até ao momento da partilha, as coisas são **partilhadas**. Existe um **tempo** que as coisas são de **todos**, esse meio tempo.

**Comunhão Societária**- Esse património pertence a **todos** os sócios. Esse património só pode ser dividido no **fim** da sociedade. É como o **divorcio**.

**Comunhão de Baldios**- terrenos divididos, todas as pessoas podem ir aos terrenos, satisfazer os **interesses** da **comunidade** local.

**Compropriedade e compolaridade** de créditos são situações de patrimónios **autónomos** (conjunto de situações ativas e passivas afetas a uma atividade especial).

No património autónomo a um laço pessoal anterior **não se pode dividir até ao fim do casamento.**

O regime da compropriedade é aplicado a **todos os outros** regimes de divisão.

Modo de escrever a compropriedade- **contitularidade de direitos é a posse de um direito por várias pessoas.**

Defesa da propriedade- Artigo 1311º Distinguir defesa judicial da ação direta. **Defesa judicial é prevista em todos os artigos menos no 1314º que remete para ação direta.**

**Artigo 1311º-** Ação de **reivindicação** o pedido é de restituição da coisa, a causa de pedir o **fundamento** para esse pedido é **a titularidade da propriedade**.

**Previsão normativa e estatuição normativa -**

De acordo com **jurisprudência** para direito de **propriedade** exige-se uma prova **originária** (não basta dizer que comprei a X, **tenho de alegar factos suficientes que há uma aquisição originária**, ir lá atras para provar que **há fenómenos de usucapião (15 a 20 anos, sendo 20 anos mais frequente).**

**Expropriação e coisas similares**

Uma e sentido **amplo** e uma em sentido **estrito**, qualquer modo de **privação** do Direito, em contraponto **expropriação** em sentido estrito é um ato administrativo para fins de utilidade pública extingue um direito sobre um imóvel e com estrutura igual ou a favor de uma entidade pública. Ex: Uma escola tem de estar situada em um local.

**Ampla abarca tudo e o restrito restringe.**

**Nacionalização** é uma espécie de expropriação de empresas, ex: efacec, - confere a **propriedade** dessas **empresas** ao **estado**.

**Carater sancionatório**- **Bens** que **envolvem** **sanções**.

**Confisco** tem um caracter **sancionatório** e não existe **compensação**.

**Requisição** - Ex: Deduzida acusação contra administradores do Banco de Portugal, nesse âmbito estão **arrestados 1.8 biliões de euros em bens**.

Tema da propriedade sobre imóveis

**Noção civilística de prédio**

**Prédio** é uma parte delimitada do **solo** com todas as suas **construções**.

**Artigo 204, nº2.**

Um terreno para **construção** é **rustico**, só depois de o prédio estar construído é que se tora urbano. Mesmo que já tenha tudo autorizado para construir um prédio, enquanto não estiver construído é rústico.

A conceção **civilística** diverge da concessão **fiscal**. Construções **não incorporadas no solo** são consideradas como **prédio**. Uma **caravana**, por exemplo, pode ser considerada um **prédio** para pagar **impostos**.

**Prédios mistos**- uma parte **rustica** e uma parte **urbana** – Imaginemos que é muito ampla e há **várias edificações**. Para efeitos tributários é um prédio **misto**, onde estão os **edifícios** é uma parte **urbana** e o **campo** seria a parte **rustica**. Do ponto de vista será rustico ou urbano de acordo com a autonomia da prevalência.

Bases de dados fiscais- **Matrizes fiscais** (**A inscrição de prédios na matriz** e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no prazo de 60 dias contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos:

**Extensão espacial da propriedade sobre prédios** – Artigo 1344º

**Artigo 84ºCRP**- Pertença ao domínio publico.

Faculdade de **construção** – direito de **construir**

Pessoas que defendem que existem Direito de Propriedade compreendem que **compreende o Direito Natural de construir** (Freitas do amaral, Marcelo rebelo de sousa).

Se a minha casa for **construída e se não tiver licença de utilização deve (Gomes Canotilho) ou não ser destruída (Marcelo Rebelo de Sousa)**.

**Law in action**- **prevalência de um interesse publico.**

**Rui Pinto Duarte e o professor** defendem que: Em reserva **ecológica**, **natural** é **absurdo construir no meio de uma reserva natural**, mas dizer se tenho um prédio na zona de lisboa e ele é **destruído**, pretende voltar a construir, mas já não pode porque o terreno agora se destina a verdes, o que **não faz sentido**.

Aula 30-09-2020

Direitos Reais

**Relações de vizinhança**

Quando falamos de relações de vizinhança estamos a falar de **limites físicos e limites das atividades** desenvolvidas nos **prédios** (o que é que pode ou não fazer).

Relações de **contiguidade** e **proximidade**, isto é, até tratado relações de vizinhança quando é o **vizinho do lado ou um prédio próximo**.

O direito de propriedade tem **limites** dados pela **existência de vizinhos**.

Para chamar a atenção que estes problemas também podem ser resolvidos como **institutos** **gerais** como o **abuso de Direito** ou **instituto dos atos emulativos** (ato em que não pretender vantagens para mim, só quero prejudicar o outro).

Professor **Oliveira Ascensão**, no critério estrutural que contrapõe os direitos absolutos e relativos, para o professor Oliveira Ascensão podem exigir obrigações relativas.

**Limites ao conteúdo ao direito de propriedade**, é o **proprietário** que tem um **limite** ao seu direito, quando há uma **servidão** **predial de passagem** implica que a prioridade do prédio visado, possui um direito de **propriedade** mais limitado porque **existem outros direitos** que o limitam.

**A é o proprietário e o B tem um Direito de Servidão predial,** isso vai **limitar o conteúdo do A,** o A vai **ter de o deixar passar por la** e não pode negar a passagem do B, há um limite ao A.

**O direito subjetivo do B limita o direito subjetivo do A.**

Estas regras do código civil sobre a vizinhança, **estão na origem do código**, esta **desfasado** no **tempo**. É muito **antiquado**.

O artigo 1360º fala dos limites de edificação, significa que o código diz que posso construir uma janela a 1,50 metros.

**Castro Mendes** diz que os tribunais **não são obrigados a seguir o precedente judicial**, mas **tendem** a deixar-se seguir pela **jurisprudência** do tribunal **superior** (**precedente** **persuasivo**).

Acórdão do STJ, caso em que se considera que há um abuso do proprietário vizinho e fez sombra e prejudica o Direito à Saúde e ao bem-estar. **Restrição ao Direito de Propriedade para preservar Direitos Fundamentais.**

Artigo 18º, número 2º da CRP – Só admite uma restrição de DF se houver um DF de outro cidadão ou interesse público, **só podem restringir para proteger interesses constitucionalmente protegidos.** **O interesse público é um somatório de Direitos Fundamentais.**

Princípio da proporcionalidade – Equilibrar os direitos individuais com os anseios da sociedade. Nenhuma garantia constitucional goza de valor supremo, de modo a aniquilar outra garantia de valor e grau equivalente.

O Direito Constitucional é em princípio aplicado entre **entidades publicas e, entidades publicas e os cidadãos.** Regulação **política**, **económica** e Direitos **Fundamentais**.

**Direitos fundamentais protegem os cidadãos face ao estado.**

**Artigo 1353º- Direito de demarcação**, direito de exigir o contributo dos proprietários confinantes em **colaborar para sinalizar os extremos**.

**Testemunha do marco** – Pedras debaixo de terra perto do marco, para caso alguém mude de sítio sabe-se que mudou.

**Artigo 1357º, Direito de tapagem,** rodear, fazer valas, fazer sebes**, fazer determinadas obstáculos que reforçam a divisória.**

**1366º, Direito de plantação**, **posso plantar ate ao limite da minha propriedade**, mas depois o vizinho pode arrancar qualquer coisa que vá para o terreno dele.

**1346º**, **emissão de poluentes**, quando estão em causa emissões poluentes o tema é de proximidade de prédios. Aqui é fácil de aplicar o **regime da aplicação horizontal** de Direitos Fundamentais, existe o **precedente que afeta o Direito à saúde do vizinho**, mas os casos mais fáceis de evitar a **eficácia horizontal de direitos fundamentais** são os cados de poluição. Nestes casos que **há uma ofensa a integridade física**.

**1347º, Instalações prejudiciais,** podem criar **poluição**

**1348º, Escavações**, faculdade de abrir escavações **desde que não crie riscos de desmoronamento aos vizinhos.** **Proibição** de escavações que criem riscos de **desmoronamentos**.

**1349º, passagem forçada momentânea**, para fazer uma **reparação** tenho de passar pelo prédio do vizinho porque existe essa necessidade.

**1351º e 1352º, águas**, não pode impedir que as águas venham.

**1360º a 1364º** – introdução de rasgões ou janelas, não pode abrir janelas ou rasgões deixando uma distância de **1,5 metros**.

**1362º, a servidão de vistas**, “**fiz a janela sem observar a distância de 1,5 m**, e está mesmo a deitar para o prédio do vizinho. Passei a ter uma servidão de vistas, que é o **Direito de ter a minha janela no prédio do vizinho. “**

**1370º a 1375º,** normas que regulam **paredes** e **muros** entre **prédios**, discutem-se várias coisas entre as quais a quem é que **pertence** o **muro**, se o muro estiver com uma inclinação para um lado ou farpas para o outro.

**1350º, ruína de construção**, regime de **responsabilidade** associada a ruína de construções, paralelo com **493º** do código civil.

**Tema da aceção imobiliária**

**Acessão imobiliária – Artigos** **1327º** e ss, **natural** (chuvas, aluvião (1328º e 1329º).

**Artigo 1339º a 1343º -** O artigo 1340º é um problema, 1339 º (obra ou sementeira com materiais alheios em terreno próprio(obra).

**1340º**- materiais próprios em terrenos alheios.

**1341º**- Materiais e terreno alheio

**1342º**- Prolongamento de edifícios terreno alheio.

**Superfície sede ao solo**, se alguma obra se incorpora no terreno de forma que já não pode ser separada, o **direito sobre o solo** prevalece sobre os **materiais que estão na superfície**. Quem fica com o Direito é o Proprietário do Solo (**Propriedade cede ao solo**).

O caso em que há materiais próprios em terreno alheio, se esta de **boa fé temos o 1340º** e se está de má fé **1341º**.

**Interpretações restritivas:**

**Pires de lima e Antunes Varela**: (minuto 19) Não se aplica a estatuição normativa quando o autor tinha uma relação jurídica anterior com a coisa beneficiada. Arrendamento, empreitada e o empreiteiro diz que leva os materiais e depois quer ficar com a propriedade.

**Manuel Rodrigues e Manuel de Andrade (Primeiro a publicar um livro de Teoria Geral de Direito Civil) :** Ideia de que se opera aquisição pelo autor, se for uma obra transformadora da substancia da coisa, construção que faz com que um prédio deixe de ser rustico e passe a ser urbano , artigo 204, nº2, houve uma **transformação da coisa**.

**Rui Pinto Duarte**: Este artigo é tao mau que eu vou usar as duas, e só se reunirem os dois critérios é que permito a tal aceção.

Qual é o objeto da acessão?

De acordo com a letra da lei adquire-se a **propriedade do prédio**, mas há **jurisprudência** que defende que é **sobre** a **parcela** do **prédio**. Com usucapião adquire-se a propriedade. É criticável porque **é contra a letra da lei**.

**Valor a pagar pela aquisição**- O dono dos materiais adquire **propriedade**.

**Compensação**- Valor da compensação tem de pagar uma **compensação** pelo valor do **imóvel** **antes** da obra, atual do imóvel, anterior a obra, mas atualizado.

**Nota: Se houver mais factos, é mais difícil que os casos caibam nos factos, restritiva aumenta os factos. A norma fica mais complexa.**

**Atravessadores (**limites no **sentido de se permitir a passagem de terceiros**, não é para o vizinho do lado, é para **qualquer terceiro**, exceto lei especial para ponte ou fonte de manifesta utilidade) **e caminhos públicos (**caminhos utilizados pelo público desde tempos anteriores) – artigos 1383º e 1384º-

Na law in action se eu reparar que há pessoas a passar por aquele caminho eu tenho de consentir a passagem. Caminhos públicos são **propriedade** **privada** com um limite do seu conteúdo para deixar passar as pessoas da “aldeia”.

**Fracionamento e emparcelamento de prédios rústicos** – **Fracionamento** é uma **divisão** de prédios rústicos e o **emparcelamento** é um mecanismo de **junção** de prédios rústicos.

**Artigos 1376º e seguintes: Proibição de fracionamento** refere a unidade mínima de cultura.

**Regime da reserva agrícola nacional**- Normas de Direito Administrativo.

**Direito de preferência, artigos 1380** e ss.- se tiver um prédio no Alentejo com menos de 8 he e quero vendê-lo, então os vizinhos têm **Direito** de **Preferência** pois existe uma maior possibilidade de **emparcelamento**. É a única em que há divergência do Ónus da Prova.

Situação em que um edifico pertence a uma **pluridade** de **pessoas** e cada uma delas pertence uma parte **especifica** e **partes comuns a todos.**

**Condómino**- Proprietário de uma **parcela**.

**Condomínio**- Cada condómino tem de **contribuir** para o condomínio.

**Quarta é pratica. Exercícios 6 a 12 do moodle**. Exercícios sobre acessão. Posteriormente exercícios sobre **propriedade horizontal.**

**Ordem jurídica**- normas jurídicas, princípios e valores

A norma tem uma estrutura **condicional**, **se** acontecerem determinados factos acontecem determinadas **estatuições**.

Aula 07-10-2020

Assembleia de condóminos-

**Administrador pode ser um condômino ou um terceiro.**

**Artigo 1436 e 1437**- Em alguns casos **o administrador pode agir representando** o condomínio, mas em outros casos **a lei já parece exigir a representação de outros**.

**1438**- **O condómino que não concorde com a decisão do administrador** pode recorrer para a assembleia que **ratificou ou dá razão ao condómino descontente**.

**Artigo 1431.º** - (**Assembleia dos condóminos**)

1. A assembleia **reúne-se** na primeira quinzena de janeiro, mediante **convocação do administrador**, para **discussão e aprovação das contas** respeitantes ao último ano e **aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano.**

2. A **assembleia** também **reunirá** quando for **convocada pelo administrador**, ou por condóminos que representem, pelo menos, **vinte e cinco por cento do capital investido**.

3. Os condóminos podem **fazer-se representar por procurador**.

Artigo **1432**.º - (Convocação e funcionamento da assembleia)

1. A assembleia é **convocada por meio de carta registada**, enviada com **10 dias de antecedência**, ou mediante aviso **convocatório** feito com a mesma **antecedência**, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos.

2. A convocatória deve indicar **o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.**

3. As **deliberações são tomadas**, salvo disposição **especial**, por **maioria dos votos** representativos do capital investido.

4. Se **não comparecer o número de condóminos** suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se **convocada nova reunião para uma semana depois**, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia **deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes**, desde que estes representem, pelo menos, um **quarto do valor total do prédio.**

5. As deliberações que careçam de ser **aprovadas** por **unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido,** sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

6. As **deliberações** têm de ser **comunicadas** a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de receção, no prazo de **30 dias**.

7. Os condóminos têm **90 dias** após a **receção da carta** referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu **assentimento ou a sua discordância.**

8. **O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 6**.

9. Os condóminos **não residentes devem comunicar**, por escrito, ao administrador o seu **domicílio ou o do seu representante**.

**O quórum constitutivo é a maioria necessária à constituição do início dos trabalhos**.

**Quórum** **deliberativo**- **maioria dos presentes de que também represente 25% do capital**.

**Legitimidade para atuar perante terceiros**.

**Quando o administrador atua, atua não na sua esfera jurídica, mas na esfera jurídica do condomínio.**

**Artigo 1433.º - (Impugnação das deliberações)**

1. As **deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.**

2. No prazo de 10 dias contado da **deliberação**, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao **administrador** a convocação de **uma assembleia extraordinária**, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações **inválidas ou ineficazes.**

3**. No prazo de 30 dias** contado nos termos do número anterior, pode qualquer condómino **sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.**

4. O direito de propor a Ação de **anulação caduca no prazo de 20 dias** contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.

5. Pode também ser requerida **a suspensão das deliberações** nos termos da lei de processo.

6. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as ações **compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.**

Aula 09-10-2020

Direitos Reais

**Centro de imputação dos efeitos de normas jurídicas.**

Pressuposto **normativista**:

Como é que sei se há **personalidade** ? Pergunto à **norma jurídica**. As **normas jurídicas defendem a personalidade jurídica.**

**Quando é que há uma pessoa coletiva?**

Em portugal, **Manuel de Andrade** trouxe a teoria geral de Direito **Germânico**, desde aí a teoria portuguesa é marcada principalmente por Manuel de Andrade. Na parte em que distingue **personalidade e capacidade de gozo está errado**, Manuel de Andrade transcreveu mal, o professor, Rui Pinto Duarte e o professor Caetano Nunes já escreveram sobre esse facto.

Os alemães reconhecem **pessoas coletivas** com uma capacidade mais ampla e pessoas coletivas com uma capacidade **parcial**.

**Hans Kelsen** - Teoria formal que na parte **positiva** defende que **o Direito é um conjunto de normas.**

Na **Alemanha**, havia um **grande conjunto de subjetividades jurídicas**, tão amplo quanto possível mas de resto podem.

Personalidade e capacidade jurídica parcial: Manuel de Andrade é o primeiro a dar a noção de **capacidade jurídica parcial**.

**Normativismo**

Existem **efeitos** de normas jurídicas que **são a imposição de deveres, direitos, etc.**

Distinção entre **capacidade jurídica plena**(Ex:**Estado**,associações atribui todos os efeitos jurídicos possíveis a seres humanas) **rudimentar**(pessoa jurídica **parcial** ou **rudimentar** Ex:**Condomínio**, sociedades civis- **não** lhes é atribuído capacidade plena mas para algumas normas são uma **subjetividade autônoma**).

Nota: **O condomínio tem personalidade judiciária.**

**O registo predia**l é relativamente recente e a primeira lei é datada de **1836**. As normas do CC de Direitos Reais têm 2 milênios, estas têm 10 vezes menos tempo.

As primeiras leis do registo estão associadas à hipoteca.

**Segurança para os credores mas para os compradores também**, para saberem a **quem** estão a pagar, mais trocas e mais **segurança** vão levar a mais **desenvolvimento** para o país.

**Existem outros registos públicos além do registo predial, cadastro predial, matrizes prediais no fisco.**

**Objeto do registo e princípios orgânicos do registo predial**

**1º- Fim do registo é a publicidade.**

**Princípios orgânicos do Registo Predial**

**Caráter estatal**

**Base real (**por **contraposição** a base **pessoal**) A **base de dados** está organizada em **função dos prédios.**

**Temos a descrição dos prédios-** ficha na base de dados que contém uma informação base sobre cada prédio, fisicamente dizendo que tem uma certa área, rústico, urbano , económica que diz o valor , e uma descrição fiscal.

Nota:Funciona basicamente como um **bilhete de identidade do prédio.**

Inscrevem-se **factos geradores de efeitos jurídicos ou reais** - a compra e venda, doação, constituição de hipoteca.

**Descrição e inscrição**

**Averbamento** e **anotação-** O prédio deixou de ser rústico e passou a ser urbano - **alteração física**. **Modificações a descrição - artigo 79º,90º do Código de Registo Predial.**

Terceiro e último **princípio orgânico**- **Não existe uma única conservatória** do registo predial, **existem várias conservatórias**.

Esta **descentralização é meramente formal** porque na nuvem há uma base de dados com **a informação de todos os prédios**. É mais fácil do que haver uma base de dados por conservatória. Só é assim desde **2008**, antes não havia computadores e era tudo feito em papel e cada base de dados tinha a sua base em papel, depois começaram a ter em computador e em 2008 começaram a ter uma **base de dados única e informatizada.**

**Nota:** A partir de hoje eu posso fazer uma alteração sem ter de ir à região onde quero.

**Princípios formais**

Obrigatoriedade Direta e indireta(para os privados)

Uma sentença de **execução específica de compra e venda** deve ser **sujeita a registo**. O tribunal tem o **dever de comunicar à conservatória.**

**Ônus jurídico** - **necessidade de adoção de uma conduta para aproveitar uma vantagem.**

**Nota**: No **registo predial** faz com que se **protejam os terceiros porque está registado.**

**Princípio da Oficiosidade** - **Contrapõem** se ao **princípio** da **instância**. As autoridades **públicas** com **impulso próprio** promovem o **registo**, têm atuação **oficiosa sem necessitar** da atitude do **particular**. Ex: **A entidade pública age pelo seu próprio ofício.**

O **princípio da instância** afirma que as **entidades públicas não têm** impulso **autônomo** e precisam do impulso do autônomo para fazer o registo. Ex: **O novo comprador** é que tem **que se mexer para fazer o registo**. Ex: **O juiz só pode começar a julgar um processo se houver um processo.**

**Artigo 36º - legitimidade** - Tem **legitimidade para pedir o registo os sujeitos, activos ou passivos,** da respectiva relação jurídica e, em geral, t**odas as pessoas** que nele tenham **interesse** ou que estejam **obrigadas à sua promoção.**

**Princípio da tipicidade**- Apenas estão sujeitos a registo os factos tipificados na lei. **Artigo 2º e 3º do Registo Predial.**

O conceito de **sociedade por quotas** é um conceito muito **abrangente**, dizem que são conceitos **tipológicos ou tipos**. Estes conceitos vão dar uma **maior liberdade de aplicação ao juiz**. A ponderação dos princípios.

**Impugnação pauliana**- Um **negócio jurídico** que tenha sido realizado com o **objetivo** de **prejudicar os credores**. Caso específico de **ineficácia**. Possibilidade de o credor ir executar o bem à propriedade de outrem.

**Resolução em benefício da massa-** todos os credores concorrem, vai se ao patrimônio do credor

**Princípio da legalidade**- Artigos **68 e 69** - de acordo com este **princípio o conservador tem o dever de recusar os pedidos de registo conformes pela lei.**

**O sistema de registo** por **controlo ou homologação** em que há uma **verificação da legalidade**.

**Formal**(vai exigir um **tipo**, **é uma compra e venda** ? **tem escritura pública**?) e **substancial**(**legitimidade** e **validade substancial** do **negócio jurídico**. **Quem é que fez a compra e venda ?**).

**Trato sucessivo - Artigo 34º,** a realização de cada registo **depende do registo prévio a favor do transmitente ou inerente**. Se **a última compra e venda** que eu tenho está no **nome do A** então **consta na base de dados** como o **último autor e pode transferir.**

**Exceções ao princípio do trato sucessivo** - **Registo de ações judiciais**- **penhora de arresto e ação judicial para efeitos**

**arresto** - apreensão judicial de de bens como garantia do pagamento de dívida

**apreensão insolvencial** - penhora no âmbito da **insolvência**, **penhora para todos os credores.**

**Artigo 119º do RP**- 1 - **Havendo registo provisório de arresto, penhora ou de declaração de insolvência sobre os bens inscritos a favor de pessoa diversa do requerido, executado ou insolvente**, deve efectuar-se no respectivo processo **a citação do titular inscrito** para declarar, no prazo de 10 dias, se o prédio ou direito lhe pertence.

2 - No caso de ausência ou falecimento do titular da inscrição deve fazer-se a **citação deste ou dos seus herdeiros**, independentemente de habilitação, afixando-se editais pelo prazo de 30 dias na sede da junta de freguesia da área da situação dos prédios.

3 - Se o **citado** declarar que os bens lhe **não** pertencem ou **não fizer nenhuma declaração,** o tribunal ou o agente de execução comunica o facto ao serviço de registo para conversão oficiosa do registo.

4 - **Se o citado declarar que os bens lhe pertencem**, o juiz remete os interessados para **os meios processuais comuns**, e aquele facto é **igualmente comunicado**, bem como a data da notificação da declaração para ser anotada no registo.

5 - **O registo da acção declarativa** na vigência do registo provisório é anotado neste e **prorroga o respectivo prazo** até que seja **cancelado** o registo da acção.

6 - No caso de **procedência** da **acção**, deve o interessado **pedir a conversão** do **registo** no prazo de 10 dias a contar do trânsito em julgado.

**justificação notarial** - **justificação** é um **procedimento administrativo** realizado pelo **notário** ou pelo **conservador** procedendo a uma **inscrição**.

Ex: **usucapião**, **não adquire a propriedade por compra e venda** e o **vizinho anda lá a plantar a horta à mais de 20 anos.** **As 2 testemunhas vão testemunhar a favor do requerente da usucapião.**

14-10-2020

Artigo 7ºRP - O registo definitivo **constitui presunção** de que o direito **existe** e **pertence ao titular inscrito**, nos precisos termos em que o registo o define.

**Jurisprudência obrigatória** 1. Ac. STJ n.º 1/2017, de 22 de fevereiro: Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial, devendo o conflito ser **resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo**, a **não ser que se** demonstre a fraude de quem invoca **uma das presunções**.

Numa ação de **reivindicação** tenho de provar que há 15 ou 20 anos se aquilo é meu ou não.

**Efeito de legitimação (artigo 9º) -** Legitimação de direitos sobre imóveis

1. Os factos de que resulte **transmissão de direitos** ou **constituição** de encargos sobre **imóveis** **não podem ser titulados** sem que os bens estejam **definitivamente inscritos** a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.
2. 2 - Excetuam-se do disposto no número anterior: a) A partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo penal, a declaração de insolvência e outras providências ou atos que afetem a livre disposição dos imóveis;

b) Os atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados; c) Os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes.

1. 3 - Tratando-se de prédio situado em área onde não tenha vigorado o registo obrigatório, o primeiro ato de transmissão posterior a 1 de outubro de 1984 pode ser titulado sem a exigência prevista no n.º 1, se for exibido documento comprovativo, ou feita justificação simultânea, do direito da pessoa de quem se adquire

**Efeitos do registo predial**

Há algumas clivagens terminológicas, contudo o conteúdo acaba por ser relativamente uniforme nos vários manuais. A versão terminológica que vamos adotar agora é a que encontramos no manual do **professor Rui Pinto Duarte**.

• Efeito enunciativo ou declarativo

• Efeito constitutivo ou transmissivo

• Efeito de oponibilidade perante terceiros o Efeito consolidativo: crítica

• Efeito presuntivo

• Efeito de legitimação

Os três primeiros são efeitos que convocam o que dissemos sobre as funções do registo, convocam o sofisticado tema da coordenação das regras do CC com o CDRP. Assim sendo, vamos começar por analisar os outros dois, para aprofundar estes depois.

**o Efeito presuntivo – presunção de existência do direito registado**

O efeito **presuntivo** determina que a inscrição registral faz **presumir a existência do direito real registado**, **bem como a sua pertença ao titular do registo**, como se retira do **artigo 7º CDRP**. Vejamos o seguinte exemplo de aplicação prática.

Numa ação de reivindicação tenho **de alegar e provar que sou proprietário**. Para isso tenho duas hipóteses: **i) alegar e provar os factos que dariam origem a uma aquisição originária (não bastando a prova de uma mera uma aquisição derivada);** **ii) alegar um facto do qual resulta uma presunção registral** – se eu tenho aquele prédio, presume-se que sou a proprietária, logo já não tenho de alegar a aquisição originária.

**A presunção resultante do registo pode ser destruída por dois modos:** demonstração de um **vício** do registo; demonstração de que o facto registado é **inválido** ou insuficiente para servir de base ao registo.

Nos termos do artigo **1268º nº1** sobre a presunção da titularidade do direito, não há apenas uma presunção derivada do registo, há também uma **presunção derivada da posse**. Deste artigo resulta que **não apenas o registo faz presumir a titularidade do direito, mas também a posse faz presumir essa titularidade**.

Por fim, o nº2 diz-nos que, em caso de existência das duas presunções, **prevalece a que for mais antiga,** havendo um critério de **prioridade temporal** das presunções. Isto significa que o código civil **desvaloriza o registo predial**, colocando em pé de igualdade a presunção derivada do registo e a presunção da posse, valendo a que for anterior.

o **Efeito de legitimação**

Este efeito deriva do **artigo 9º CDRP** e, na sua essência, está **intimamente relacionado com o princípio do trato sucessivo.** **A transmissão de direitos reais ou a constituição de encargos depende da prévia inscrição dos prédios**, objetos da transmissão ou constituição de encargos, a favor do alienante ou daquele que constitui o encargo.

**Isto significa que só podemos lavrar uma escritura pública se a situação do prédio em causa estiver regularizada no registo predial.**

Exemplo: **para que B possa alienar o seu prédio a C**, este **tem de estar previamente inscrito no registo predial a favor de B**, caso contrário, o notário **dirá que ele não tem legitimidade para alienar ao B e não vai lavrar a escritura de compra e venda a favor do C.** É por esta razão que se considera **que o registo predial tem um efeito de legitimação**.

Posto isto, passamos agora aos tais três efeitos principais.

o **Efeito enunciativo ou declarativo.**

Um **primeiro efeito dos registos** é a publicidade em si mesma, independentemente de qualquer efeito jurídico específico. Quer isto dizer que **a inscrição no registo não significa a criação de qualquer efeito jurídico acrescido**.

**Vejamos o exemplo seguinte**. **A venda ao B um prédio**. Este contrato de compra e venda tem por efeito a **transmissão do direito real de propriedade desse prédio de A para B.** Passados uns dias, **fazem a inscrição no registo predial**. Essa inscrição no registo predial determina que a partir daí há publicidade, **contudo, os efeitos jurídico-reais** (domínio e oponibilidade erga omnes) **tiveram o seu início logo na data de celebração do contrato de** **compra e venda**. Daí que se fale de um **efeito meramente declarativo/enunciativo**. Com vimos, **uma coisa é o título, outra é o modo**. Nesse caso, o **título** (**contrato de compra e venda**) produz **tanto efeitos obrigacionais, como efeitos reais**. A inscrição **registral** produz apenas efeitos de **publicidade**. É caso para dizer que **os efeitos do registo predial são mais fracos face aos efeitos do contrato de compra e venda**.

**Efeitos que surgem com o Contrato de Promessa Compra e Venda : ◊Efeitos obrigacionais ◊Efeitos reais (domínio + oponibilidade) Contrato de CV (Título)**

**Efeitos que surgem com a Inscrição no Registo Predial: Inscrição no registo predial (Modo), publicidade**

**o Efeito constitutivo**

Nos casos em que **o registo não tem efeito meramente enunciativo**, tem efeito **constitutivo**. O que se passa nestas situações é que, por hipótese**, o contrato de compra e venda gera apenas efeitos obrigacionais,** ao passo que **os efeitos reais (domínio e oponibilidade erga omnes) apenas surgem com a inscrição do facto no registo predial**.

**Aqui temos o polo oposto do que vimos anteriormente: os efeitos do registo são mais fortes do que os do contrato, sendo que os efeitos reais surgem com o modo** (**inscrição no registo predial)** e **não** com **o título (contrato de compra e venda**, neste caso). **O único caso onde isto acontece é o da hipoteca.**

Se olharmos para o **artigo 4º nº2 CDRP**, que nos diz que a eficácia dos factos constitutivos da hipoteca, mesmo entre as próprias partes, depende da realização do registo.

◊ **Efeitos que surgem com o Contrato Promessa Compra e Venda: Efeitos obrigacionais** **Efeitos que surgem com o Registo Predial: Efeitos reais (domínio + oponibilidade)**

**o Efeito de oponibilidade contra terceiros**

A regra geral é a de que os factos sujeitos a registo **só produzem efeitos contra terceiros** a partir da data do registo, como se lê no **nº1 artigo 5º CDRP**. **A regra é situação intermédio, entre o efeito meramente enunciativo e o efeito constitutivo.** **Assim, a inscrição no registo predial não tem efeitos de mera publicidade,** mas também **não produz os efeitos reais todos,** já que **o domínio começa com o contrato**. **O efeito real do registo será o da oponibilidade contra terceiros.** Assim sendo, importa então perceber o que é que, no âmbito desta norma, são **terceiros**. Há que ter em atenção que esta regra do **nº1 não é perfeita e tem de ser complementada com o nº4 que define o conceito de terceiros.**

**▪ Terceiros para efeito de registo (artigo 5º nº4 CDRP)**

Nos termos do nº4**, terceiros para efeitos de registo são apenas aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si**.

Assim, este conceito de terceiros **é mais restrito do que o normal** (não são toda a humanidade, apenas alguns terceiros), sendo que **o efeito de oponibilidade não opera contra todos ao mesmo tempo.** Note-se que isto significa que para todos os outros terceiros (leia-se pessoas estranhas à relação jurídica e fora do âmbito do nº4), os efeitos de **oponibilidade** **surgem com o título**, isto é, com a celebração do contrato entre as partes. Enquanto que para os terceiros que estão inseridos no nº4, **a oponibilidade só surge com a inscrição do facto no registo predial**, com o **modo**. Assim, nas palavras do professor **Rui Pinto Duarte**, podemos resumir esta norma da seguinte forma: “em geral, a eficácia – seja entre as partes, seja nas relações das partes com terceiros, bem como, ainda, nas relações entre terceiros – dos factos sujeitos a registo **não depende da efetuação do mesmo**; excetuam-se os casos em que duas pessoas tenham adquirido de outra direitos incompatíveis entre si, casos estes em que prevalecerá o direito inscrito em primeiro lugar”.

**Efeitos que surgem com o Contrato de promessa compra e venda – Efeitos Obrigacionais (Efeito Real (Domínio)**

**Efeitos que surgem com a inscrição no Registo Predial – Efeito Real (Oponibilidade).**

Estas regras que resultam do artigo 5º CDRP não são de leitura fácil em conjugação com as regras do CC, já que de acordo com este segundo, o sistema em vigor é do título, tendo o registo um efeito de mera publicidade. Se só existisse o código civil, artigo **408º**, o que valia era o primeiro esquema em que **o registo apenas gera publicidade, sendo que a transmissão do direito de propriedade opera por mero efeito do contrato**. Esta questão dos efeitos vai ser extremamente importante quando falamos de casos como o que vimos de **dupla alienação**.

Vejamos o seguinte exemplo: **A vende a B um prédio no dia 1/12/2018** e depois decide vender o mesmo imóvel ao **C no dia 5/12/2018**. Tendo em conta o artigo **408º**, o direito de propriedade sobre o prédio **passou automaticamente para a esfera jurídica de B** **aquando da celebração do contrato de compra e venda**. Facto é que, se olharmos para o artigo **5º nº1 e nº4 CDRP**, se **C registar primeiro**, **ficará ele como proprietário do prédio.**

**Esta nuance é aceite porque se entende que o registo predial é a base de toda a segurança jurídica do mercado imobiliário.** Por outras palavras, **B**, por não ter tido a diligência de efetuar o registo o quanto antes, saiu prejudicado desta situação, apesar de ter sido o primeiro a celebrar o contrato com A. **Não estamos aqui a dizer que o comportamento de A não é censurável, mas é lógico que podem existir danos colaterais para quem não tome as diligências necessárias nestes casos**.

**o Precipitado histórico – a querela doutrinal sobre o artigo 5º nº4 CDRP**

Para melhor entendermos a razão de ser desta norma, importa olharmos para o seu **conteúdo histórico**. **O artigo 5º nº4 CDRP** surgiu em 1999 na sequência do acórdão do STJ nº 3/99, que o legislador decidiu transformar em lei e que veio a dar origem a esta disposição. Por detrás deste acórdão estava a corrente doutrinária de **Coimbra**, que **restringia o conceito de terceiros para efeitos de registo predial**. Esta corrente invocava em sua defesa as palavras de **Manuel de Andrade**, segundo o qual, “terceiros para efeitos do registo predial são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquirem direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio”. **A restrição quanto a direitos provindos do mesmo autor ou transmitente incompatíveis entre si tornou-se pacífica**, mas ainda assim a doutrina discordava quanto ao verdadeiro alcance do termo “terceiros”. O maior representante de uma interpretação maximamente restritiva foi o professor Orlando de Carvalho; numa posição **oposta** estavam **Carlos Ferreira de Almeida e Oliveira Ascensão;** ao passo que, **Antunes Varela**, apesar de aparentemente defender uma interpretação restritiva, assumia uma posição **intermédia**. Para os autores que iam contra a interpretação restritiva, incluindo o professor **Rui Pinto Duarte**, a interpretação fixada pelo acórdão não era a correta: entendiam que, por via de regra, a constituição e transmissão de efeitos reais não se dava apenas por um ato, mas por um processo, iniciado com o negócio que dá base à transação económica e culminando com a inscrição registral. Assim o registo predial teria um efeito transmissivo/constitutivo, no sentido em que seria uma etapa no processo de constituição/transmissão de direitos reais. Após o aditamento deste **nº4 artigo 5º CDRP** (pelo DL 533/99 de 11 de dezembro), a interpretação feita pelo **Ac. 3/99** tornou-se incontestável (de jure condito). Este é um caso em que **chocam claramente a escola de Coimbra com a escola de Lisboa**, sendo que o legislador acabou por dar prevalência à escola de Coimbra. Importa ainda referir que, dois anos antes deste AUJ 3/99, houve um outro AUJ que tomou a direção fornecida pela escola de Lisboa, AUJ STJ 20/05/97, mas a orientação fixada acabou por ser a do segundo, AUJ 3/99.

**▪ Dupla alienação voluntária VS Dupla alienação involuntária**

Há outra questão que fica por resolver por este artigo, o caso das **duplas alienações involuntárias**. Exemplo é o caso em que **A vende a B um prédio**; no âmbito de um processo de **penhora movido por C contra A**, o primeiro **regista a penhora antes de B registar a transmissão do direito de propriedade.** Para a escola de **Coimbra**, sobretudo **Manuel de Andrade e Orlando de Carvalho**, estes casos em que se trata de uma dupla **alienação involuntária**, devem ficar fora do âmbito do **nº4 artigo 5º CDRP**, não contando a interpretação restritiva do conceito de terceiros.

**O critério é a voluntariedade** da **criação de direitos** **incompatíveis**, isto é, se o autor comum **promoveu a dupla alienação de forma consciente e voluntária**, deve ser aplicada a interpretação **restritiva** do conceito de **terceiros**, caso contrário, no exemplo em que vimos acima, **já não deve ser aplicada a interpretação restritiva do conceito de terceiros**.

O que está na base desta conceção são **considerações de justiça e de ideologia fortemente esquerdistas.** Não nos podemos esquecer que a interpretação do direito **também pode ter estas cargas**.

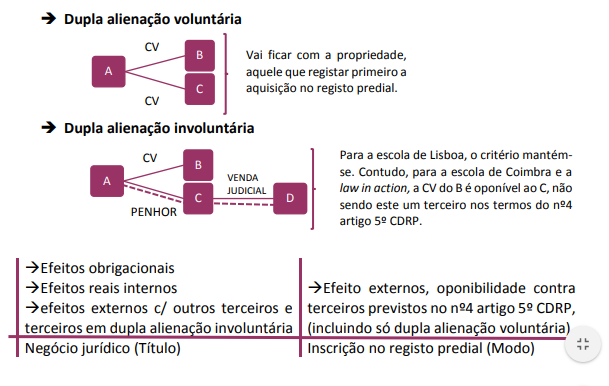
**O pensamento é: na dupla alienação voluntária**, as pessoas prejudicadas tendem a ser **consumidores**, **cidadãos normais que estão a tentar comprar uma casa**. Por sua vez, nas situações de **dupla alienação involuntária**, quem penhora **são os credores e os bancos**, sendo que a pessoa que comprou a casa **inocentemente** seria **prejudicada** se considerássemos aqueles como “**terceiros**” para efeitos do dito **nº4**. Este é o raciocínio **base**. A escola de **Lisboa** considera que a **redação** deste artigo favorece a sua **interpretação**: que deve abranger tanto os casos de **dupla alienação voluntária**, como os de **dupla alienação involuntária**. O professor **Pedro Caetano Nunes** considera que a corrente de **Coimbra** é uma **má ideologia de esquerda**, porque quem vai **pagar** esta insegurança **não são apenas os credores**, mas todos **nós**.

**Isto vai gerar uma insegurança enorme na economia e nas transações económicas, pelo que deve ser considerada uma solução muito mal pensada** – PCN boss. **Não obstante**, é a solução defendida por **dois grandes nomes da doutrina portuguesa como o são Manuel de Andrade e Orlando de Carvalho**. Apesar de tudo o que foi descrito, a **jurisprudência**, ainda que **hesitante** (**AUJ de 20/05/1997 foi de acordo com a interpretação da escola de Lisboa**), **acabou por optar pela solução da escola de Coimbra** **(AUJ 3/99)**. É a única situação em que tivemos dois acórdãos uniformizadores de jurisprudência a apontar em sentidos opostos.

**Facto é que a jurisprudência continua a dar prevalência à solução da escola de Coimbra, o que nos leva a concluir que o artigo 5º nº4 CDRP deve apenas aplicar-se às situações de dupla alienação voluntária**. A **law in action atualmente é favorável à tese de Coimbra.** Contudo podemos alegar que a **última letra do nº4 do artigo 5º** não foi apreciado por esse AUJ por ser posterior, sendo que **essa letra não é favorável à escola de Coimbra**, porque é compatível tanto com uma alienação voluntária como involuntária.

**Para a escola de Lisboa**, a time line desta situação seria a seguinte, para efeitos do **nº4**: o negócio jurídico gera efeitos **obrigacionais** entre as **partes** e de **oponibilidade** perante todos os terceiros que **não os abrangidos pela interpretação restritiva** e quer se trate de uma **dupla alienação voluntária ou involuntária**.

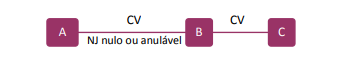
**Para a escola de Coimbra**: no caso de **dupla alienação voluntária** é o **mesmo** que para **Lisboa**; mas nos casos de **dupla alienação involuntária não**; **a oponibilidade erga omnes surge no momento da celebração do contrato para todos os terceiros**, até para aqueles que estariam abrangidos pela interpretação restritiva; assim **protegemos** os **adquirentes** “normais” dos credores que, regra geral, são bancos e empresas.



Seguindo **a escola de Coimbra e a jurisprudência atual**, os efeitos externos distribuem-se em dois momentos, **título e modo**, consoante o tipo de terceiro na **dupla alienação**, tal como **esquematizado**. **Assim terminamos o tema do regime geral da eficácia do registo predial previsto no artigo 5º CDRP**, mas antes de fecharmos o capítulo, importa ainda falar do **artigo 291º que também conflitua com o CDRP.**

**O problema do artigo 291º**

Outro artigo problemático em termos de convivência com o regime do CDRP é o artigo **291º**. Este artigo já nada tem a ver com a situação que estivemos a ver, mas trata de um caso de **alienação sucessiva**. Consideremos os seguintes factos: i) A vende um prédio ao B, mas essa venda foi provocada por coação física, sendo por isso nula; ii) o B regista o prédio a seu favor e vende o prédio ao C; iii) o A interpõe uma ação de reivindicação contra B e quer que o C proceda à devolução do imóvel; iv) O C indica que foi registar a venda a seu favor e que no registo estava já a favor de B. Estes são os casos de alienação sucessiva em que **o primeiro negócio é inválido**.



O regime do artigo **291º** pode ser considerado como um regime especial **face ao artigo 5º** CDRP, sendo que o **C**, seguindo o exemplo, acaba por **ficar menos protegido**.

Como é que resolvíamos esta questão face ao artigo **5º CDRP? A e C têm pretensões incompatíveis** sobre o mesmo prédio e a solução seria**: se A registasse a ação de nulidade antes de C** **registar** a compra e venda a seu favor, então **A ficaria com o direito de propriedade**; se **C** **registasse** a aquisição **antes de A registar a ação de nulidade**, então **C ficaria como proprietário,** **valendo o critério da prioridade temporal no registo. (Isto se não existisse o artigo 291º**).

Pelo artigo **291º**, o critério **temporal** é mais **complexo** e podem surgir **três situações**:

**• (1) o registo da ação de invalidade é anterior ao registo da transmissão;**

**• (2) o registo da ação é posterior ao registo da transmissão, mas ainda não passaram 3 anos desde a aquisição (no caso, aquisição pelo C);**

**• (3) o registo da ação é posterior ao registo da transmissão, mas já passaram 3 anos.**

Ora, em (**1**), se o **registo da ação é anterior ao registo da transmissão**, prevalece o direito de **A**. Em (**2**), **continua a prevalecer o direito de A porque**, apesar de ter registado a sua **ação de nulidade após C ter registado a transmissão, fê-lo dentro do prazo de legal de 3 anos, o que possibilita que a ação seja oponível a C.** Em (**3**), será a única hipótese em que **prevalece o direito de C**, isto porque **A registou a ação quando já passaram 3 anos sobre o negócio inválido**. A lógica é a seguinte: em **(1), A tem de ganhar sempre, porque regista a sua ação de nulidade ainda antes de C registar a transmissão**; em (**2), A ganha devido ao nº2 artigo 291º que lhe concede este prazo de 3 anos mesmo após o negócio a favor C**; **(3) acaba por ser o reflexo de (2), sendo que o prazo concedido pelo nº2 já expirou e C passa a ser o legítimo proprietário, independentemente da invalidade do primeiro negócio jurídico.**

A hipótese (2) é **completamente contrária ao regime do artigo 5º CDRP** e, **na opinião do professor Caetano Nunes, é injusta e põe em causa a fé pública no registo predial, dado que C foi efetivamente o primeiro a proceder ao registo, neste caso da transmissão**. O legislador está a **atribuir uma vantagem ao A mediante o nº2 artigo 291º**, dado que se ele registar a ação nos 3 anos subsequentes a C ter concluído o negócio vai poder vencer a ação, independentemente do registo a favor de C.

A crítica que o professor Caetano Nunes faz é **que esta situação retira confiança ao registo predial** e **põe em causa a segurança das transações económicas** e considera que seria preferível A perder a ação e depois entender-se com B, tendo direito a uma indemnização. Para o professor Caetano Nunes, **o artigo 291º devia desaparecer e estas situações deviam ser reguladas pelo artigo 5º CDRP.** ~

Importa ter em conta que este regime do **artigo 291º** tem mais **dois requisitos** importantes para que possa ser aplicável: **onerosidade do negócio jurídico** em causa e **boa fé do terceiro**, sendo que, nos termos desta disposição, **o terceiro está de boa fé quando**, no momento da aquisição, desconhecia sem culpa o vício do negócio nulo ou anulável. **Se o C não estiver de boa fé ou a transação de B para C não for onerosa, vai prevalecer sempre o direito do A.**

**Com a evolução das tecnologias este tipo de problemas começa a ser menos frequente**. A tendência é a de haver uma **concentração** **temporal** entre **o título e o modo**. Ao fazer-se tudo **online**, **faz-se o negócio jurídico** ao mesmo tempo que **se faz o pedido de registo**. Ao desaparecer o tempo entre o **título e o modo, aumenta-se substancialmente a segurança nas transações económicas,** acabando com este género de problemas que estivemos agora a aprofundar.

**Notas:**

* **Saber descrever o que é a lei, saber a law in action e discutir os artigos. O artigo com que se trabalha no dia-a-dia é o 5.**
* O professor pensa que **uma economia que despreza os credores face aos devedores** **não irá criar riqueza, no final do dia estamos a criar efeitos negativos para todos.**
* Para o professor, o **conceito de terceiros é cristalino, é o resto da humanidade**. É uma noção **intuitiva**, **simples**, **binário** (ou é ou não é**), releva da noção de Direitos Reais** (**oponibilidade de terceiros**).
* **A oponibilidade perante terceiros surge com o registo**. A tese predominante é que um direito real é um poder de soberania, quer de oponibilidade.
* Em alguns casos **é efeito constitutivo, mas por regra é um regime de oponibilidade**

Aula 16-10-2020

**Artigo 291º do Código Civil - Lei especial**

**Artigo 5º - regime geral dos efeitos do registo**

**O artigo 5º existem três tipos de efeitos possíveis** : **declaratório**(**todos os efeitos jurídico-reais são produzidos antes do registo** , apenas **publicitação** ), **constitutivo**(título apenas produz **efeitos jurídico obrigacionais e os efeitos reais surgem com o registo**), **oponibilidade perante terceiros**(Sistema **misto ou intermediário**, o contrato produz **efeitos obrigacionais mas também produz efeitos internos mas os efeitos reais externos** - **oponibilidade erga omnes só surge com o registo).**

**O nosso sistema jurídico decorre do artigo número 4 e no que respeita à hipoteca temos um efeito constitutivo.**

**A regra é da oponibilidade perante terceiro**, os **efeitos reais externos surgem com o registo e os efeitos reais internos e obrigacionais nascem com o surgimento do contrat**o,.

Quando estamos a falar de um conceito de oponibilidade perante terceiros , falamos de terceiros como uma concepção restritiva restringindo esse efeito do registo - existe uma **querela doutrinária sobre o artigo 5º**. Discutimos até que ponto **o sistema é intermedio e apenas surgem com o registo** ou pelo contrário se houver uma interpretação restritiva saímos do sistema intermédio e caminhamos para um caminho em que **surge apenas com o registo.**

**Conceito restritivo de terceiros**- Existe um conceito **natural de terceiros** ( terceiros **são os que não são partes**), no artigo 5º temos uma interpretação que diz que o 5º é uma coisa mais complexa , o Professor não concorda.

**Em relação à hipoteca temos o efeito constitutivo**. **O sistema geral o artigo 5º de acordo com a regra geral** , o efeito real externo s**urge o registo e com o contrato surgem os efeitos reais internos.**Temos um conceito **restritivo de terceiros.**

Em termos de casos práticos , como é que uns ganham e outros perdem.

**Dupla alienação voluntária** - o A vende ao B(este não registra) e vende ao C(este registra), de acordo com as regras do código civil o B ficava com a propriedade e o C tinha um contrato nulo.

Com o artigo 5º, o B tinha um contrato sobre a coisa mas os efeitos jurídicos reais externos de oponibilidade perante terceiros, portanto C. O B não tem oponibilidade perante o C e como o C registou como aquisição tabelar e o C passa a ser o proprietário.

**Dupla alienação não voluntária**- o A vende a B , e no dia seguinte não vende ao C mas o C regista uma penhora sobre esse bem. O B não quer transmitir a propriedade ao C mas o C constitui uma penhora porque era o credor do A e A não pagava as contas.

Segundo a Escola de Coimbra o C não recebeu de um autor ou transmitente comum. Quando o A vende ao B em um momento ele recebeu efeitos jurídico obrigacionais e alguns efeitos jurídico reais e o único efeito que faltou por não haver registo era o da oponibilidade perante terceiros. Portanto o B quando fez o contrato já estava protegido quando fez o contrato, já tem o efeito jurídico real já tem o direito perante estes terceiros.

**Em casos de transmissões não voluntárias surge com o contrato.**

O A vende ao B e o B vende ao C. Se o A transmitir ao B e a transmissão for válida, numa lógica puramente civilista que olhe para os contratos o A anula o negócio com B e recupera a propriedade. Ficando B e o C sem direito à propriedade.

Se C-D-E, se o E já registou ficaria protegido.

**O artigo 3º do Código do Registo Predial** existem ações **sujeitas a registo**, se o **A** considera que o negócio que fez com o B é **nulo** então **a questão em rigor vai ser esta. O que é que foi registado em primeiro lugar ?** Se não existisse esta regra do 291º.

Se o C registar primeiro mesmo que o A registe depois dentro dos três primeiros anos depois do C o A tem propriedade. **Se o A pedir a anulação nos três anos posteriores à conclusão do negócio jurídico então o C tem razão.**

**Se o A pedir a anulação antes do C registar o A tem razão.**

Esta lei especial ainda **favorece o A** se a anulação f**or requerida nos primeiros três anos depois do registo.** Porque o A ainda pode pedir a anulação nos três primeiros anos.

Se o C só adquirir de forma onerosa, o A é que continua com o Direito.

A exigência de **boa fé surge no artigo 291º** e no artigo **17º,2 do Registo predia**l mas no **artigo 5**º **não tem que se estar a fazer provar se conhecia ou não conhecia.**

**Propriedade sobre águas**

**(Esta matéria não vai ser alvo do exame final)**

Valor económico da água e poder ambiental relacionada com a escassez crescente da água. O aumento de seres humanos será cada vez mais um problema para a gestão de águas.

Encontramos uma contraposição entre Direito Privado e Direito Público, porque temos águas que são de Direito Privado e outras que são propriedade pública.

Este é um problema relaciona com zonas mais rurais e menos urbanos.

Avançando mais para o regime, vamos ver a definição de águas no Código Civil Artigo 204º1. Entendem-se águas como aglomerados, depósitos naturais ou correntes. Porções de águas destacadas não são consideradas imóveis para o artigo 204º.

O proprietários das águas é também proprietário das margens e dos leites e também a todas as construções de armazenamento de águas, depósito fazem parte deste único Direito de Propriedade.

O artigo 1387º, é o qua resulta que construções, leitos e margens são objetos deste direito de propriedade

O jogo entre as águas privadas e águas públicas. A delimitação das águas privadas entre as águas públicas ( Artigo 1387º).

Principais regras desta matéria- 1389º - autonomia das águas relativamente aos prédios(o proprietário do prédio pode não ser o proprietário das águas).

Pode haver uma diversidade de titulares, o prédio pode pertencer ao Joaquim, mas as águas podem pertencer ao José.

Aula 21-10-2020

**Artigo 1301**º- Transmissão de coisas móveis e trata de coisa em que não há legitimidade do que transmite, o comerciante não era proprietário. Mantemo-nos na regra do 408º.

**Propriedade fiduciária**

Costuma ser designada por **propriedade fiduciária** a situação do proprietário que está obrigado (normalmente por força de negócio jurídico) a exercer o seu direito para um fim específico, em que está **interessado um terceiro**, e a r**etransmiti-lo após a ocorrência de um certo facto**. Esta é uma figura **meramente doutrinária e sem acolhimento legal**.

A lei portuguesa não se refere à propriedade fiduciária. E se assim é, por força dos princípios de **legalidade** e da **tipicidade**, que norteiam os direitos reias, **propriedade fiduciária não existe enquanto tal.** Este tópico é muito importante para advocacia transacional porque existem mecanismos semlhantes.é importante ter em conta que estamos perante uma figura com meros efeitos obrigacionais e nunca reais, não havendo desta formaoponibilidade erga omnes.

A propriedade fiduciária encontra a sua **origem no direito romano,** onde existiam três figuras: *fiducia cum creditore*; *fiducia cum amico* e o *fideicomissum*.

· Na **fidúcia *cum creditore* (com credor)** há uma transmissão da coisa para o credor para garantia da dívida: A empresta dinheiro a B e este transmite-lhe a propriedade de um prédio para garantir essa dívida; se B pagar a dívida, A devolve-lhe o prédio, caso contrário fica o A como proprietário. É a propriedade como **garantia** do crédito. **O credor recebe a propriedade e se correr mal ele já tem a propriedade na sua esfera jurídica.**

· Na **fidúcia *cum amico* (com amigo)** há também uma transmissão do direito de propriedade. Desta vez não para o credor, mas para um amigo. Esta figura podia ter várias funções sociais: emprestar a coisa, guardar a coisa enquanto o proprietário vai fazer uma viagem, entre outras. Tem fins **mais amplos**, nomeadamente para o amigo **administrar as coisas do proprietário,**

· A figura do ***fideicomissum* (fideicomisso)** é a disposição pela qual o **testador impõe ao herdeiro** (fiduciário) **o encargo de conservar ou transmitir a herança**, para que ele **reverta, por sua morte, a favor de outrem (fideicomissário).**

As duas primeiras figuras ficaram perdidas na história, mas esta última, o fideicomisso ainda se encontra hoje consagrado no **artigo 2288º**. Assim, não existe qualquer referência à propriedade fiduciária no nosso ordenamento, com exceção do encargo previsto nessa disposição que **tem caráter real e é oponível erga omnes**. No mundo anglo-americano, as duas primeiras figuras existem sob a forma do *“trust”* que surgiu no tempo das cruzadas: *toda a nobreza inglesa bazava para as cruzadas e deixa a sua propriedade lá com os “amigos”.*

**Propriedade fiduciária inglesa**

**Experiência inglesa ou anglo americana-** o trust, a nobreza ia para as cruzadas e as terras eram dadas em trust a favor de uma pessoa que as administraria. A propriedade é atribuída ao trustee com todas as faculdades do Direito de Propriedade, até o Direito de vender, mesmo que deva atuar consoante o interesse do dono da propriedade(beneficiary). Quando os trustees são desleais são punidos fortemente com indenizações, entre outros. Há um risco de desvio ou abuso de poder.

Em portugal não temos um regime jurídico para a propriedade fiduciária. No mundo dos negócios fazem se coisas semelhantes ao trust ou fiducia com credor. O que pode transmitir é a propriedade a um fiduciário.

As mesmas necessidades sociais também se fazem sentir no mundo moderno

Em portugal a propriedade fiduciária não existe como direito real , mas existe a transmissão da propriedade que tem como associado a atuação em nome de outra pessoa.

As duas primeiras figuras ficaram perdidas na história, mas esta última, o fideicomisso ainda se encontra hoje consagrado no **artigo 2288º.**

Primeira nota: Iremos falar a pacto promissor- aquele tem uma garantia real do penhor sobre um bem móvel, constitui um . Não pagaste eu fico te com a coisa. Em portugal é proibido. Há uma parte que defende que se é proibido também deve ser proibida e outra parte defende que não.

Há regimes especiais de penhor nomeadamente o penhor financeiro.

Penhor permite que quando chega o momento do incumprimento ele pode fazer a **execução da coisa,** o que é proibido é que automaticamente fique proprietário.

Propriedade fiduciaria- nao ha direito real especifico mas há situações especificas que criar fiducia e desproporção entre bens e fins.

Direitos Reais menores - 1439º - Usufruto

Nula propriedade- está muito contraída

O usufruto incide sobre coisas corpóreas como qualquer direito real, mas de acordo com a jurisprudência pode incidir sobre a propriedade mas também sobre o Direito de superfície.

Conteúdo do usufruto-

O **artigo 1439º** define **usufruto** como o **direito de gozar temporariamente e plenamente de uma coisa ou direito, sem alterar a sua forma ou substância**. Importa, antes de mais, evidenciar que o usufruto é um direito real menor que coexiste com o direito de propriedade, isto é, **não existe direito de usufruto sem existir direito de propriedade**, o gozo não pode alterar a forma ou substância da coisa , se tiver um prédio rústico não posso transformá-lo num prédio urbano.

Pode fazer obras, 1446,1449,1452.

Caráter temporário do usufruto-

O usufruto é um direito real com **carácter temporário**. Isto significa que não dura para sempre e acaba por se extinguir, em contraposição ao direito de propriedade, esse sim pleno e intemporal que não se extingue por decurso do prazo. Temos de ter em conta que em sede de direitos reais menores, a regra geral é serem temporários.

A lei refere-se expressamente ao carácter temporário do usufruto no **artigo 1443º**. Quando é uma pessoa singular o limite é a vida, quando é uma pessoa coletiva o limite são 30 anos.

**Qual o conteúdo deste direito real menor?** No **artigo 1446º** lê-se que “*o usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou o direito como faria um bom pai de família, respeitando o seu destino económico*”. É da leitura desta norma que retiramos que o conteúdo do direito do usufruto integra essencialmente o **gozo e a fruição da coisa, mas não a disposição.**

**Transmissibilidade limitada do usufruto**

Esta matéria é regulada pelo **artigo 1444º**, que configura a possibilidade de trespasse do usufruto. Nos termos do **nº1**, é possível **trespassar e onerar o usufruto**, o que significa que estamos perante dois modos de **transmissão *inter vivos*.** Por outro lado, e como resulta do **nº1 a)**, **não é admitida a possibilidade de transmissão *mortis causa***. O chamado “trespasse” joga com o carácter temporário do usufruto, como já vimos. **O professor Caetano Nunes considera que não é possível o trespasse em mais do que um grau, mas existe a possibilidade, para aquele a quem foi trespassado o direito, de transmitir esse direito para os seus descendentes em caso de morte**, como de resto já tinha sido dito a propósito da tese do professor Oliveira Ascensão.

***per translationem* e constituição *per deductionem***

Ainda acerca da constituição do usufruto, importa fazer referência à contraposição entre **constituição *per translationem*** e **constituição *per deductionem***. No primeiro caso, o usufruto é constituído a favor de outrem que não o proprietário pleno constituinte do usufruto; no segundo caso, o proprietário pleno constitui o usufruto a seu próprio favor, deduzindo-o à nua propriedade que aliena (exemplo dos avós).

**Por dedução ou por transmissão** (doam a nua propriedade aos netos **reservando para si o usufruto**), transmitindo a propriedade de usar e os meus netos têm a faculdade de dispor e quando os avós morrerem passam a ter as três propriedades.

Constituição por dedução é a hipotese que o proprietario transmite a propriedade transmitindo para si o usufruto.é o mais frequente.

Per translationem - Transmite o usufruto e permaneço o proprietário.

Sebenta: Ainda acerca da constituição do usufruto, importa fazer referência à contraposição entre **constituição *per translationem*** e **constituição *per deduction em***. No primeiro caso, o usufruto é constituído a favor de outrem que não o proprietário pleno constituinte do usufruto; no segundo caso, o proprietário pleno constitui o usufruto a seu próprio favor, reduzindo-o à nua propriedade que aliena (exemplo dos avós).

**Direitos do usufrutuário:**

**Direito de gozo- 1439º e 1446**º - a lei define o usufruto com recurso à ideia de “**gozo pleno**” e esclarece que este engloba o **uso, fruição e a administração, ou seja, tendencialmente todos os poderes exercíveis sobre uma coisa,** à exceção do de dispor da mesma.

**Transmitir podres para indemnizações devidas em caso de deterioração ou perda da coisa: 1480º**- em caso de a coisa se perder ou deteriorar , ser expropriada ou requisitada ou de suceder qualquer outro facto análogo e haver lugar ou indemnização o usufruto passa a incidir sobre a mesma . Isto significa que em tais casos **o direito à indemnização fica desdobrado em sua titularidade e em usufruto.** Se alguém provocar um incêndio em um prédio e os apartamentos ficam completamente deteriorados, tenho direito de indemnização.

1473º -· **Ser indemnizado pelo valor das reparações extraordinárias a que proceda licitamente (artigo 1473º) –** apenas lhe cabe avisar em tempo o proprietário, para que este, querendo, as mande fazer; se, porém, o proprietário não as fizer e elas forem de verdadeira utilidade o usufrutuário pode fazê-las a expensas suas e exigir, de imediato, ao proprietário o que gaste ou, no momento da cessação do usufruto, o valor que elas tenham, se o mesmo for inferior ao seu custo. O mesmo não se pode dizer das reparações ordinárias, em relação às quais o usufrutuário se encontra obrigado por força do **artigo 1472º**.

**Obrigações do usufrutuário**

O **artigo 1468º** prevê o **dever de relacionar os bens** e o **dever de prestar caução,** as suas **alíneas a) e b)** respetivamente. O **artigo 1470º** tem o regime para a falta de caução. No **artigo 1446º** encontramos o **dever de fazer um bom uso da coisa, respeitando o seu destino económico**

O usufrutuário tem a obrigação de **assegurar as despesas de administração e despesas com reparações ordinárias**, apesar de a epígrafe do **artigo 1472º** fazer menção apenas às “reparações ordinárias”. Contudo, o **nº3** prevê a possibilidade de **renúncia liberatória**. Assim, é possível aos titulares de direitos reais menores renunciarem, eximirem-se aos seus deveres, obrigações *propter rem* através de uma denúncia que extingue o seu direito real menor. Nesse caso, o direito de propriedade, por ser elástico, volta à sua condição inicial.

Há ainda o dever de **consentir a realização de obras pelo proprietário**, previsto pelo **artigo 1471º;** o dever de **suportar os impostos** sobre a coisa, como o IMI, previsto pelo **artigo 1474º** e, por fim, o **dever de restituir a coisa** nos termos do **artigo 1483º,**

**Modos de extinção**

**Artigo 1476º- elenca as causas ou modos de extinção do usufruto: morte do usufrutuário; fim do prazo; reunião da propriedade e do usufruto na mesma pessoa; não exercício do direito pelo período de 20 anos; perda total da coisa; a renúncia.**

As primeiras, morte do usufrutuário e fim do prazo, são as duas hipóteses de extinção do usufruto por caducidade. Quanto à renúncia importa referir que esta não requer a aceitação por parte do proprietário, por ser um negócio jurídico unilateral.

**Direito de uso e de habitação**

**1484,nº1 e 2 -** Faculdade de **usar e fruir nas medidas das necessidades do próprio e da família.** Quando incide sobre uma casa de morada passa a ser um Direito de Habitação.

O artigo 1487º - Aspeto central aqui é perceber este conceito de **família.** O **artigo 1487º** apresenta um conceito de família diferente daquele que vem no livro IV do Código Civil sobre a família. Aqui temos um conceito bem mais amplo e distinto da prática social. Para efeitos deste regime, família compreende **cônjuge, filhos, outros parentes a que sejam devidos alimentos, pessoas a que se encontrem ao seu serviço ou ao serviço das pessoas designadas**.

**Artigo 1488º**, onde se lê que o **usuário e o morador usuário não podem trespassar ou locar o seu direito, nem o onerar de qualquer modo**.

È o único direito real imune aos credores, direito de uso e habitação. Mecanismo jurídico imune aos credores.

**Modo de constituição e extinção.**

O **artigo 1485º** prevê que os **modos de constituição e extinção dos direitos de uso e habitação são os do usufruto**, com uma exceção explícita e outra implícita. A explícita é que **não é possível usucapir os direitos de uso de habitação**. A implícita é que há uma causa de extinção destes direitos que não pode existir no usufruto: **cessação das necessidades do titular e da sua família**.

Outra diferença fundamental entre os dois regimes é que, neste caso, existem situações específicas em que são atribuídos direitos de uso e habitação pela lei. Assim, além das formas tradicionais de constituição, é possível a **constituição *ope legis***. É o caso do **artigo 2103ºA**, que prevê a constituição de um direito de uso e de habitação a favor do cônjuge sobrevivo. Esta regra é transportada para as situações de união de facto, sendo que mesmo que as pessoas não optam por casar, o companheiro sobrevivo também vai beneficiar desta proteção sucessória.

Direito de Superfície

Enquadramento histórico

Este direito vem definido no **artigo 1524º**, mas antes de olharmos para a definição, convém ter em conta que neste direito o que está em causa é um **fenômeno de dissociação entre a titularidade do solo e a titularidade das construções ou plantações**.

Esta tendência foi aumentando ao longo da história e a figura mais relevante era a da **enfiteuse**. Assim, **o senhor feudal teria o domínio do solo (direito de propriedade), ao passo que o enfiteuta teria o domínio útil da superfície, trabalhando-a (direito de superfície).**

Hoje em dia é frequente que as autarquias locais cedam os direitos de superfícies sobre os seus prédios, ficando proprietárias do solo. Fazem-no no âmbito de políticas do urbanismo, para operar um melhor ordenamento do território.

**Exemplo**: toda a zona inicial de Telheiras é uma zona em que **a propriedade do solo é da CML e as pessoas que lá habitam são titulares de direitos de superfície.**

Aula 23-10-2020

Exercícios 9 a 11.

9 a) Ler o 1421, 1425, 1422

**Primeira perspetiva**: Enquadrou a montra como parte comum do prédio. Considerando como parte comum, as obras poderiam prejudicar o edifício.

Estamos perante uma parte comum nos termos do 1421º.

O 1425º(esmagadora maioria considera que apenas estão em questão as obras em frações autónomas) é potencialmente aplicável porque na dificuldade de considerar aquilo que é ou não inovações têm considerado como inovações todas as obras que não fossem de conservação.

O 1422º

Se alguém quiser fazer uma obra inovadora em parte comum tem de ter autorização. Se

**Segunda perspectiva**: É possível fazer a obra sem pedir a autorização. nos termos do artigo 142

**Correspondente ao Exercício 9 do Manual**

**“Diga se o titular de uma fracção autónoma de um edifício em propriedade horizontal pode fazer cada uma das seguintes obras sem aprovação pelos outros condôminos:**

**a)** **Numa fração de rés-do-chão destinada a comércio, aumentar a dimensão da montra;**

Deveríamos em primeiro lugar verificar se se trata de **uma parte comum ou de uma fracção autónoma** e, de seguida, ver **qual o regime em causa**.

Assim, há que levantar um problema. Há Jurisprudência que considera que se trata de parte **comum**, mas também há Jurisprudência que considere que se trata de fracção **autónoma**. Tomando como exemplo as fachadas, há que fazer uma interpretação do **artigo 1421º/1, alínea** a). Há que invocar o **argumento da chuva** – quando chove e há um problema de infiltração da parede exterior, **cria infiltrações** para todo o **prédio**. Desta forma, convém que todas as estruturas estejam preparadas para tal. É um problema que preocupa todos os condóminos. Assim, o presente artigo visa exactamente as partes que **são preocupações de todos os condóminos**. Tendo em conta este argumento, considero que a **montra corresponde a uma parte comum (tal como o professor**). Assim sendo, há igualmente que argumentar que quando se fala no aumento da montra, estamos a implicar necessariamente **um avanço das estruturas do prédio,** por exemplo. É necessário mexer nas paredes. O argumento da chuva remete para uma **interpretação extensiva do artigo. 97** Há quem invoque um argumento **quanto à montra não dever ser parte comum**, no sentido em que para tal, poderia ser necessário pedir autorização a todos os condóminos no sentido de colocar coisas na montra. Tal não se viabiliza, na medida em que isso corresponde ao uso da coisa. Desde que seja devidamente justificado, o professor aceita as hipóteses em exame.

Ø O primeiro problema era o da identificação **enquanto parte comum ou fracção autónom**a;

Ø Posteriormente, devemos recorrer ao **1422º** como regime **especial**;

Ø O segundo problema era assim identificar se se tratava de uma **alteração ou modificação;**

Ø Se não estiver consagrado no **1422º**, recorre-se ao **1425º**;

Ø Discutir assim se o **1425º** é aplicável apenas a **partes comum** ou se alarga a fracções autónomas. Considerando que é parte **comum**, importa assim recorrer ao artigo **1422º**. Aqui tínhamos de discutir se se tratava de **um prejuízo ou de uma modificação da linha arquitectónica ou arranjo estético do edifício**. Há que referir sempre que isto depende do caso **concreto**, na medida em que é diferente aumentar uma **montra em património histórico**, por exemplo, de aumentar uma montra **numa rua comum**. Convém conhecer **a dimensão estética do edifício para determinar se corresponde a uma modificação ou a um prejuízo estético absoluto.** Assim, haviam duas soluções possíveis: se se tratasse de um **prejuízo**, aplica-se o artigo **1422º/2, alínea a)**; enquanto se se tratasse de uma modificação, se aplicava o artigo **1422º/3**. Tendo em conta o primeiro, essa possibilidade está desde logo **vedada pela letra da lei**.

Não havendo uma deliberação, ou seja, **não se dizendo na hipótese que houve uma maioria de 2/3**, **não seria também possível** aumentar a montra nos termos do artigo **1422º/3**. Se se ponderasse a aplicação do **1425º**, tínhamos de dizer que existe novamente o problema de saber se este se aplica quer às partes comuns quer às **fracções autónomas**. A **Jurisprudência oscila**. Se tivéssemos considerado que se tratava de uma parte comum, recorremos e demonstramos a necessidade de se verificar a **maioria exigida pelo 1425º/1**. Se, pelo contrário, tivéssemos considerado que se tratava de uma **fracção autónoma**, **não havia necessidade dessa maioria.**

**b)** **Instalar equipamento de ar condicionado furando a parede exterior**;

O primeiro problema que se levanta é saber se a **parede exterior corresponde a parte comum ou a fração autónoma**. Por conseguinte, considerava-se que era parte **comum** nos termos do artigo **1421º**. Se fosse parte **comum, era exigível uma maioria de 2/3**. Se fosse fração autónoma, não se aplica o artigo 1422º. De seguida, temos o segundo problema, o de verificar se existe uma regra aplicável do artigo 1422º. Verificado que não existe uma hipótese do artigo 1422º, aplica-se o regime das **inovações do artigo 1425º**. Chegando ao **1425º**, se fosse considerado que era fração **autónoma**, **não seria necessária uma maioria**. A contrário, se fosse parte **comum**, já era necessária autorização dos **condóminos**.

**c)** **Instalar equipamento de ar condicionado sem furar a parede exterior, mas colocando o chamado compressor (uma parte do equipamento) encostado a tal parede, bem visível;**

Mais uma vez, temos de determinar se se trata de uma parte **comum** ou de uma fração **autónoma**. Por conseguinte, era preciso desde logo determinar que não existe **nenhuma modificação numa parte comum**. Assim, estávamos perante uma fração **autónoma**. O segundo problema: verificar a **aplicabilidade** do **1422º**. Como tal, tínhamos de determinar se se verificava um **prejuízo ou uma alteração da linha arquitectónica ou do arranjo estético do edifício**. Não havendo qualquer obra, **não** podemos estar no domínio do **1422º/2, alínea a).**

A relevância para **o caso em concreto** não contempla a **necessidade de recurso ao 1425º**. 4 Atentar à posição Rui Vieira Miller. 98 mesma linha, o **1422º/3** também **não** deve ser considerado, na medida em que refere **também a existência de obras**. A questão seguinte é verificar **se há um título constitutivo que proíbe a instalação de compressores.** Assim, poderia haver uma proibição que viabilizava a aplicação do artigo 1422º/2, alínea d). Para o professor, devíamos fazer uma interpretação **extensiva**, ou seja, considerar que a instalação do equipamento de ar condicionado **corresponde a uma obra**. Assim, teríamos de ponderar a aplicação do 1422º/2, a) ou 1422º/3.

Nestas coisas dos **compressores** devemos estar no lado da **estética**. O terceiro espaço é do **1425º**. Não havia discussão para a aplicação do presente artigo.

**d)** **Fechar uma varanda com materiais amovíveis;**

aqui **não se coloca a questão de atuação em partes comuns**. A hipótese é muito semelhante à anterior em termos dos problemas jurídicos que se levantam. Há a questão da parede exterior da varanda e do espaço da varanda. **O espaço corresponde apenas ao condómino (é da sua fracção autónoma).** Isto tendo em conta que as varandas costumam ter apenas acesso a um dos condóminos. Há a questão de saber se a **parede exterior cabe dentro das alíneas do 1422º** ou se já não entram nas partes **comuns**. Se fosse determinado que **é parte comum**, teríamos de recorrer ao **1422º** e, **posteriormente**, ao **1425º**. Além disso, pode ser referido que **a prática social em Portugal é a destas obras serem feitas ao abrigo das varandas enquanto fracções autónomas**, na medida em que existe uma prática generalizada de construir as marquises. **Muitas vezes na Jurisprudência parte-se do pressuposto que a varanda é fracção autónoma**, mas deve referir se que **há aspetos que devem ser considerados como partes comuns**, nomeadamente os casos abrangidos pelo artigo **1422º**. A primeira coisa que se visava **é se é ou não obra** e, posteriormente, **considerando que é obra, se se tratava de um prejuízo ou de modificação.** Isto invocando argumentos como o da chuva. **O professor considera que as varandas e compressores devem ser partes comuns.**

**e)** **Colocar uma placa na parede exterior publicitando que na fração em causa está instalado um consultório médico**;

É muito **frequente**. É necessário **verificar se furo ou não a parede exterior**, pelo facto desta se tratar de uma parte **comum**. Além disso, poderia colocar-se a questão de se o **fim poderia ou não limitar** (ex.: se a finalidade é a da habitação e se divulga um consultório médico, estamos perante uma violação, regulada nos termos do artigo **1422º/2, c**). Quer seja consultório médico autorizado ou não, **é duvidoso que a placa possa ser colocada.**

**f)** **Alterar as paredes divisórias (interiores) da fracção em causa**.

**” Não sendo parte comum faz o que quiser, é autónoma. Completar de acordo com o procedimento dos outros**.

**Exercício 11 do Manual**

**“Diga, justificando, se são válidas as seguintes estipulações constantes de um regulamento de condomínio inserido num título constitutivo de propriedade horizontal:**

**– Proibição de fumar nas partes comuns do prédio;**

**A proibição de fumar nas paredes comuns do prédio é válida**, na medida em que o regulamento pode dispor sobre **o uso e fruição de partes comuns**, conforme determinado pelo artigo **1418º/2 do CC**.

**Proibição de fumar nas frações autónomas**;

A proibição de fumar nas frações autónomas - Sendo proprietários de uma fracção autónoma**, devemos ter o uso (e não usufruto) da fracção**, salvo em situações que justificadamente prevaleçam sobre essa liberdade. Isso seria uma restrição **excessiva** do conteúdo material de propriedade das **fracções autónomas**. O contra argumento é que o conteúdo material do direito material sobre **fracções** é estabelecido no próprio título constitutivo com **oponibilidade erga omnes**, logo os proprietários de cada fracção **já têm esse conhecimento prévio desse título constitutivo e regulamento antes de serem titulares do direito de propriedade face aquela fracção**. **O professor é a favor do tabagismo - sou livre de morrer com cancro nos pulmões**. **Teoria dos Direitos Fundamentais e Teoria dos Direitos de Personalidade associada à Teoria do Direito de Propriedade para esclarecer a liberdade excessiva**. Mas que **Direito** **Fundamental**? Esta questão é mais problemática, mas poderíamos alegar, por exemplo, o **livre desenvolvimento da personalidade**. **Uma das formas de resolver o direito de propriedade datado é estabelecer uma conjugação com a CRP**. –

**Proibição de alojar cães, gatos e pássaros**;

**Se estabelecesse desde logo, no título constitutivo, a proibição de alojar animais (cães, gatos e pássaros) não podíamos**. Argumento do **cego**: as pessoas que **não veem precisam de animais**. Existe o problema das partes **comuns**: eles têm de **passar pelas partes comuns frequentemente** (é um argumento muito **importante**). –

**Proibição de tocar instrumentos musicais**;

No que diz respeito a tocar instrumentos musicais: estabelece **horários**, **proibições**, etc (**regulamento geral do ruído**). **Invocação do direito fundamental à integridade física**. (Prática jurídica interdisciplinar - direitos reais, constitucionais, administrativo) - Artigo **70º do CC**. No regime civil, deveríamos falar dos artigos **1422º/1 e 1346º**. Mas e durante o dia? As proibições abrangem as frações **autónomas**. Uma maneira seria através do **abuso do direito** para **limitar o direito de propriedade**. O artigo **1418º** permite-me limitar em absoluto a propriedade sobre a fração, pelo que o **professor** acha que **não é preciso recorrer ao abuso do direito**. Podemos falar do argumento dos **direitos fundamentais** - escolha da **profissão**, liberdade de **desenvolvimento** das pessoas mais o argumento da **isolação** - esferovite. Além disso temos a **limitação excessiva do direito material das fracções autónomas**. Proibição de tocar instrumentos depois de x horas, acima de determinados decibéis. Artigo **62º/2** - não estabelece um conteúdo mínimo para o direito de propriedade - depende da constituição. O artigo **1416º** está a configurar o estatuto real do direito de propriedade horizontal, usando a discricionariedade que o legislador constitucional admite ao legislador ordinário. Deve-se ter em conta as pessoas que t**rabalham à noite e precisam de descansar durante o dia**. Com a pista dos direitos fundamentais do CC e **do artigo 18º da CRP**, surge o problema da **aplicação direta dos direitos fundamentais** e efeitos destes sobre terceiros. Foram criadas na sua origem como garantias do cidadão perante o Estado, mas depois começou-se a discutir se em alguma medida os **direitos fundamentais podem ser invocados entre cidadãos**, isto é, se têm **eficácia** **horizontal** (e **não vertical face ao Estado**). O Artigo **1418º** CC **permite a proibição absoluta sobre a fração,** pelo que agora há que encontrar **mecanismos de limitar este artigo** relativamente às proibições absolutas sob frações autónomas serem válidas. É necessário conjugar o argumento com os **direitos fundamentais**, pois não pode haver **uma limitação excessiva deste direito de propriedade**, em que temos que ter em conta a **liberdade à profissão, liberdade de desenvolvimento pessoal e também podemos aqui falar sobre o argumento do isolamento como resolução desta questão**. Pode então ser permitida esta prática, mas com certa restrição razoável, por exemplo a questão do horário, a questão do isolamento. O regime é muito pouco pormenorizado, deixando ao legislador ordinário discricionariedade para legislar sobre este tipo de pormenores. Mas podemos dizer que o artigo **1418º** do CC cria uma restrição excessiva sob o direito de propriedade sobre as frações autónomas, pois a CRP diz muito pouco sobre este direito real.

**Direito Fundamental - descanso, bem-estar: descriminação para quem também direito de escolher a profissão.** Quem trabalha de noite, e quer descansar durante o dia (ex. enfermeiros que trabalham para os turnos) – **direito de livre repouso**. Quando falamos dos **direitos fundamentais temos duas pistas**: **os direitos personalidade (artigo 70º do CC) e direitos fundamentais (artigo 18º da CRP),** os quais gozam de **eficácia horizontal**, sendo que **têm efeitos sobre terceiros**. Ou seja, os direitos fundamentais podem ser **invocados entre cidadãos**. O núcleo dos direitos que estão mais ligados à dignidade da pessoa humana (como a integridade física) são de maior aplicabilidade nesta questão da oponibilidade dos outros cidadãos.

Nota: só podemos falar da aplicação de direitos fundamentais quando estamos perante o caso concreto, logo no caso não deveríamos fazer conclusões sem dizer isto. Porque se tivermos um prédio com um enfermeiro ou padeiro, tinha de ser feita uma **maior restrição e concordância prática**; do que se não tivéssemos, e todos trabalhassem durante o dia.

**Proibição de fazer funcionar máquinas entre as 22 horas e as 7 horas**.

No que diz respeito à proibição de fazer funcinar máquinas entre as **22h e as 7h** - A tarifa pioraria é muito importante: só temos dinheiro para por a máquina a funcionar neste horário (fica muito mais barato). Outro argumento: devido ao meu trabalho, eu só frequento o apartamento a essas horas, pelo que só a consigo por a funcionar nestas horas. O artigo **1418º** permite regulamentar o uso **das fracções autónomas**. Nos termos do artigo **1418º**/2, alínea **b**), o título constitutivo pode conter o regulamento do condomínio e disciplina do uso, **fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das partes autónomas do edifício**. Assim, pode **proibir** todas as opções com **exceção da proibição de fumar em fração autónoma**, uma vez que em **nada irá importunar os vizinhos**, pois o cheiro libertado pelos cigarros incomoda o vizinho tanto como **o cheiro de alguma comida**. Relativamente ao regulamento elaborado em Assembleia dos Condóminos, não pode em nada interferir com as frações autónomas. Este é elaborado na falta de um inserido no título constitutivo ao abrigo do **artigo 1429º-A/** e o número 2 indica que deve ser a assembleia a fazê-lo.

**Assim, as proibições em parte comum podem ser feitas, mas as relativas a parte autónoma não**, uma vez que o artigo **1305º** atribui ao proprietário **o direito pleno de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem dentro dos limites impostos por lei;** uma vez que não é regulamento inserido em título constitutivo, não podem ser feitas estas proibições quanto à fração autónoma. Pronuncie-se ainda sobre a validade de cláusulas idênticas inseridas em regulamento aprovado em reunião da Assembleia de Condóminos com os votos favoráveis de **80%** dos votos correspondentes ao total do capital investido.” Quanto à maioria necessária, nos termos **do 1432º/3** exige-se uma maioria simples (logo os 80% seriam suficientes) para as deliberações enquanto para alteração do regulamento em título constitutivo se iria exigir unanimidade com base no artigo 1419º. O **1429º** diz que exige **maioria exigida pela lei.** O professor acha que há a questão da maioria e que se incide sobre as frações autónomas ou comuns. O **1429º**-A só incide sobre as partes **comuns**. Tínhamos de olhar para as diversas hipóteses para saber se eram problemas de frações autónomas e partes comuns.

Consequências jurídicas: **nulidade**, porque há normas injuntivas (como proteção de terceiros), pelo que o regime **não pode ser a anulabilidade**. Como é que eu sei quando **é anulabilidade ou nulidade**? A resposta prende-se com a **racionalidade** - normas **injuntivas**: normas que **não protegem meramente o interesse das partes**, mas os **interesses do terceiro**. **Distinção entre regimes da nulidade e anulabilidade**: • **Nulidade invocada a todo o tempo, anulabilidade (287º) prazo de um ano**;

• **Nulidade pode ser invocada por toda a gente**, a **anulabilidade só pode ser invocada pelas partes**;

**• Nulidade conhecimento oficioso por um juíz, anulabilidade não**.

Aula 28-10-2020

As cláusulas gerais dos bons costumes e da boa-fé servem também que os direitos e valores da CRP sejam aplicáveis pelos cidadãos. Se a função principal da boa fé e dos bons costumes é aplicar uma medida mais ética possível,**o que é mais ético é aplicar os valores constitucionais.**

O regime do **abuso do Direito** só abrem caminho para aplicação horizontal dos direitos fundamentais da CRP. Nesta linha de argumentação podemos usar o 18º, número 2.

**Direito de Superfície**

A enfiteuse é um regime jurídico que está na base de uma economia de base feudal.

Foi abolida.

A **visão do professor** é uma **visão crítica** porque surge um problema com o direito de propriedade. Se a **propriedade plena não pertence a quem** tem o **Direito** de **superfície** isso mais tarde ou mais cedo vai criar **dificuldade transacionais**.

**Artigo 1524º** - Faculdade de **construir ou manter**. Feita a construção, a faculdade de **manter** consiste num **direito** sobre a **coisa corpórea construída.**

**Obras ou plantações**- do ponto vista sociológica o ponto mais relevante é sobre **obras**.

É possível criar um direito de superfície **sobre elevação**, se tivermos uma pessoa com **prédio urbano com 1 piso** e essa pode criar um **direito de superfície para construir um segundo piso**. O **superficiário** fica com a possibilidade de **manter e construir** o **segundo piso**. **O fundeiro fica com a propriedade do solo e do primeiro piso**. O artigo 1524º prevê a sobreelevação.

Se não for estabelecido cânone e o direito de propriedade é pe**r**pétuo tem valor nulo.

1534º- transmissibilidade dos Direitos- São transmissíveis por ato entre vivos ou por morte.

O direito de superfície pode ser organizado em propriedade horizontal.

Artigo 1524- O direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio.

Artigo 1536º-Casos de extinção do Direito de Superfície- Se o superficiário não concluir a obra, se for destruída e o superficiário não reconstruir, pelo decurso do prazo, pela reunião na mesma pessoa do Direito de Propriedade e do Direito de Superfície.

**Artigo 1543** - Servidão Predial- **Direito de um titular de um direito real sobre um prédio a utilizar um prédio para melhor aproveitamento do seu prédio**.

Ex: Servidão de passagem de um prédio encravado, **para ter acesso à via pública tem de passar pelo prédio do lado**. Temos um **direito real menor** que é o **direito de passagem** do A que **limita o direito de propriedade do B.**

Temos 3 direitos reais: propriedade do a, propriedade do B e uma servidão predial a favor do A **limitando o direito de propriedade do B**. A propriedade é a coisa do B que está onerada e sobre ela que incide o direito real menor de passagem do A. Temos a **elasticidade da propriedade do B que é contraída devido ao direito real menor a favor do A**

Este direito de propriedade do B é onerado e tudo se passa ao nível do prédio do B, este **direito real menor** existe para que haja um **melhor aproveitamento do prédio do A,** mas a esfera que incide o direito de servidão de passagem está a afetar o prédio do B.

**B vai ter que aceitar o direito de passagem de A.**

É uma definição **coisificada** em que se estão a atribuir direitos a coisas e não a pessoas como devia ser.

Nota: **Não é da nossa cadeira!** Também há **servidões de Direito Administrativo**, como por exemplo os cabos de linhas elétricas. A servidão de passagem de linhas elétricas é regulada pelo direito administrativo, apesar de limitar Direitos Reais.

Aula 30-10-2020

Direitos Reais

**Inseparabilidade das servidões**- Artigo 1545º- Se o Antonio tiver um prédio encravado e quiser uma servidão para passar pelo prédio de B, se ele vender o prédio, **o novo comprador é que vai utilizar a servidão.** Acompanham a titularidade dos prédios.

Artigo 1546º- Indivisibilidade das servidões- Passa a haver 2 servidões. Se o prédio for dividido pelo António e pelo Bento ambos têm Direito de passagem.

**Constituição de Servidões(Artigo 1547º)-** Constituídas por contrato, testamento, usucapião, destinação do pai de família.

**1362º - Servidão de vistas**- Se uma pessoa construir um edifício sem respeitar a distância de 1,5 metros da extrema dos prédios. Se passados 20 anos quem não respeitou distância adquire aquele direito por **usucapião**.

**Artigo 1365º**- O A força o prédio do B a levar com as gotas

**Artigo 1558º-** Se o vizinho recebe mais águas, o outro vizinho pode utilizar aquelas pagando o valor. Servidão de aproveitamento de águas.

**Artigo 1559º**- Servidão legal de presa- Fazer muros que permitam desviar a água para o prédio do vizinho

**Artigo 1560º**- Servidão legal de presa para aproveitamento de fins públicos

**Artigo 1561º**- A ideia é ver se livre da água e escoar a água para o prédio do vizinho

**Modalidades de servidões**

A doutrina costuma agrupar as servidões em função de critérios classificatórios. As principais modalidades normalmente apresentadas são as seguintes:

· **Aparentes c. não aparentes**

· **Positivas c. negativas**

· **Legais c. voluntárias**

Existem servidões **aparentes** e servidões **não aparentes**. Isto vem mencionado na lei no **artigo 1548**º. A definição está no **nº2**: as que se revelam com sinais visíveis e permanentes são aparentes, as outras são não aparentes. A servidão de passagem é, em princípio, aparente por haver um caminho demarcado, cimentado ou marcas das rodas. Isto pode ser relevante para efeitos de usucapião.

Outra distinção é entre as servidões **positivas** e a servidões **negativas**. As primeiras são as que implicam uma conduta positiva, uma ação, enquanto que as segundas implicam uma abstenção, uma omissão de comportamento.

Resta distinguir as servidões **legais** e as servidões **voluntárias.** As primeiras resultam de um direito potestativo atribuído pela lei. Não significa que sejam automáticas, dependem do exercício deste direito e da passividade do exercício, sendo que as partes podem acabar em Tribunal para que o direito seja reconhecido ou o processo pode ser tratado por decisão administrativa. As servidões **voluntárias**, por sua vez, não resultam da lei, mas de um contrato, testamento ou usucapião. As servidões legais encontram-se no **nº2 artigo 1547º**, ao passo que as servidões voluntárias estão no **nº1**.

As servidões legais não resulta automaticamente da lei, resultam da lei mas não automaticamente. O que resulta de forma automática é a atribuição de Direito potestativo. x: Se eu A estiver no prédio encravado a lei atribuiu-me o Direito de me dirigir a B e constituir uma servidão de passagem a B. Se B não concorda o A vai para tribunal forçar o Direito potestativo. O exemplo clássico é o do titular de prédio encravado.

Servidões voluntárias: Resultam de contrato de testamento(negócio jurídico) ou usucapião.

Nota: Enquanto a servidão, quando há um direito potestativo. É um direito real de aquisição. A servidão é essencialmente um direito real de gozo. Direito de passar, direito de gozo das vistas. No momento

**Direitos e obrigações do titular do prédio dominante**

Quanto aos direitos, o titular do prédio dominante tem o direito à utilização e conservação da servidão, previsto no artigo 1565º. O artigo 1566º prevê o direito a fazer obras, numa servidão de passagem, pode ser necessário, por exemplo, mudar o piso. No artigo 1568º nº2, está previsto o direito a exigir a mudança do local da servidão, desde que não haja prejuízo para o proprietário do prédio serviente. No nº3 do mesmo artigo fala-se no direito a exigir a mudança do modo e do tempo de exercício da servidão nos mesmos moldes.

Quanto aos deveres ou obrigações do titular do prédio dominante, encontramos no artigo 1567º o dever de suportar o custo das obras e, no artigo 1568º, o dever de suportar a mudança do local, modo e tempo da servidão. Assim, o regime de mudança de servidão joga tanto como um direito como um dever para ambas as partes.

**Direito real de habitação periódica (DRHP)**

O DRHP consiste **num direito real de gozo temporário e cíclico sobre um imóvel (destinado a fins turísticos) cujo conteúdo essencial é a faculdade de gozar o mesmo, para fins habitacionais.** Este é o mais recente dos direitos reais de gozo. Na gíria internacional é conhecido por *time share* ou *time sharing* e já foi muito mais relevante do ponto de vista social do que aquilo que é hoje. O regime do DRHP está previsto e no **DL 275/93**. A razão por detrás deste diploma é a proteção do turista consumidor ou investidor e está associado a fenómenos de massificação turística que ocorreram sobretudo nos anos 70 e 80. *Nota: os artigos a que se fará referência agora nesta parte relativa aos DRHP são deste diploma (DL 275/93).*

Imaginemos uma edificação no algarve com muitos alojamentos que são vendidos a vários turistas: há um que fica com o mês de agosto, outro com os primeiros 15 dias de setembro e por aí adiante. **Normalmente nestes negócios, há serviços associados a essas vendas temporárias e cíclicas, como serviços de gestão e do aldeamento turístico**. Estes fenómenos por vezes foram problemáticos porque os promotores imobiliários iam à falência antes de começarem a funcionar, ou então começavam, mas os serviços não eram prestados. Daí que tenham sido alvo de intervenção legislativa em Portugal e também ao nível da UE, com a transposição de uma diretiva para este DL.

O diploma refere no **artigo 1º e seguintes** uma figura com carácter real e, no **artigo 45º**, uma figura com carácter meramente obrigacional: **direitos de habitação turística.** A diferença: ambos envolvem o gozo e utilização de uma coisa, mas os últimos carecem de oponibilidade *erga omnes*. Esta figura do DRHP é cada vez menos relevante nos nossos dias. O **artigo 1º** fala em **direitos temporários e cíclicos que se repetem num período do tempo de cada ano**. Já o **artigo 3º**, ressalva novamente esta característica, ao dizer que pode ser **determinado ou determinável**. No **artigo 2º** lemos que é um direito real menor porque coexiste sempre com o direito de propriedade. Ao lado do titular do DRHP há sempre um proprietário. A acrescentar que **os DRHP podem ser perpétuos ou temporários**. São temporários se vigoram apenas durante um prazo. São perpétuos se duram para sempre e são transmissíveis por *mortis causa*.

O **artigo 8º** introduz a representação por certificados prediais, que é algo novo e mais complexo. Segundo o **artigo 10º**, **o certificado predial titula o direito e legitima a sua transmissão ou oneração**. Há aqui um fenómeno de titulação em documentos.

A **titulação significa uma incorporação de direitos em documentos** e começou com as letras, as livranças, e os cheques. A letra, livrança ou cheque é pago a quem tiver o documento que corporiza esse direito. Surgiu porque era a única forma segura de fazer negócios na idade média sem transportar grandes quantidades de dinheiro, evitando os salteadores. As primeiras ações também foram vendidas em papéis, através da titulação em documentos. Vende-se uma ação, transmitindo o papel. Estes documentos desenvolvidos pelos comerciantes constituíram formas mais ágeis de transmissão e circulação de direitos.

Isto para dizer que **estes certificados prediais incorporam os direitos**, de forma semelhante ao que acontecia nas situações exemplificadas. Se eu, titular de um DRHP, quiser vender a semana que tenho num certo aldeamento turístico, tenho de fazer uma alteração da informação que está no respetivo certificado do registo predial. Assim, **a transmissão do DRHP faz-se por alteração do registo no certificado predial.**

O corolário desta ideia é o facto de os DRHP não estarem registados na conservatória, ao contrário do direito de propriedade sobre os imóveis. Aqui, a conservatória emite um certificado predial autónomo face à base de dados, e é nesse certificado predial que estão registadas as transmissões dos DRHP.

**Modos de constituição da DRHP**

O DRHP é constituído por **ato do proprietário**, como estabelece o **artigo 6º**. É algo semelhante à constituição da propriedade horizontal, já que o proprietário constitui primeiro os DRHP e depois transmite-os. Esta co**nstituição tem de ser feita por escritura pública ou por documento particular autenticado**.

Os DRHP estão **sujeitos ao controlo do Instituto de Turismo de Portugal**, **artigo 5º**. **A constituição está sujeita registo predial**, semelhante à inscrição da propriedade horizontal e depois **a conservatória emite os certificados prediais a favor do proprietário.** É com esse certificado predial que o proprietário vai passar a vender os DRHP e a transmiti-los, através da inscrição no certificado. No **artigo 16º** fala-se do adquirente de DRHP. A lei fala frequentemente em contratos-promessa de transmissão de DRHP, contudo o Caetano Nunes acha isto um disparate, considerando que não se fazem contratos promessa, mas sim **contratos de transmissão da habitação periódica**.

**Direitos e obrigações dos titulares de DRHP**

A **alínea q) nº2 artigo 5º** diz-nos que **no título constitutivo dos DRHP é possível estipular os direitos, os deveres e as obrigações dos titulares do DRHP**, à semelhança dos títulos constitutivos da propriedade horizontal. Contudo, fora da regulação da autonomia privada através do título, resultam alguns direitos e deveres da lei, nomeadamente do **artigo 21º** onde temos um **elenco dos direitos**. O primeiro é o **direito de habitar no período respetivo**, já que é temporário e cíclico. Associado a este, há um **direito de usar as instalações e os equipamentos da unidade de alojamento bem como beneficiar dos seus serviços, durante o mesmo período**.

Para além destes direitos, há o **direito a participar na assembleia geral**, **artigo 34º e 35º.** É uma assembleia de titulares de DRHP semelhante à assembleia de condóminos. Há ainda **direitos de informação, artigos 32º e 33º**, que são direitos instrumentais face a outros direitos, permitindo, por exemplo, a participação das deliberações e nas decisões que podem ser tomadas com o título. Na **alínea d) do artigo 21º** encontramos a **possibilidade de ceder pontualmente as faculdades do DRHP**. Nesse caso, não há uma transmissão do direito real para sempre, mas temporária (só naquela semana, por exemplo). **Todos estes direitos estão associados ao uso da unidade habitacional**. Por fim, encontramos o **direito de transmissão e oneração dos DRHP** previsto no **artigo 12º.**

Quanto às **obrigações ou deveres**, encontramos no **artigo 22º**, a **obrigação de pagar uma prestação periódica anual**. É uma obrigação *propter rem* ambulatória, isto significa que quando se transmite o DRHP, também se transmite o dever de pagamento dessa quantia. Outra obrigação é a de, **em geral, respeitar as regras do título constitutivo**.

**Direitos e deveres do proprietário**

Aqui volta-se a invocar a **alínea q) do nº2 do artigo 5º** sobre a **possibilidade de consagrar direitos e deveres no título constitutivo do DRHP** que vale para os dois lados.

No **artigo 2º**, do ponto de vista constitutivo, **temos a impossibilidade de constituir direitos reais sobre as unidades de alojamento.** Isto significa que o proprietário não pode constituir hipotecas sobre as unidades de alojamento, por proteção dos consumidores das unidades turísticas. Mas atenção, no momento anterior à constituição do DRHP podem existir hipotecas. Ou seja, só posteriormente é que esta constituição está vedada. Por fim, o **artigo 28º** diz-nos que **o proprietário não pode fazer obras e inovações na unidade imobiliária sem consentimento da assembleia geral de titulares de DRHP**. Quanto aos direitos, estes são depreendidos através das obrigações dos titulares do DRHP, nomeadamente o direito a receber a prestação periódica anual.

**Transmissão e oneração de DRHP**

Como vimos, o titular do DRHP tem a possibilidade de vender este direito, por força do **artigo 12º**. No **nº1** lemos que **a transmissão e oneração do DRHP faz-se por intermédio de declaração das partes no certificado predial**. Do ponto de vista dos contratos transmissivos dos direitos reais, isto significa que **o que prevalece é o modo**, **o registo no certificado predial opera todos os efeitos reais, internos e externos**. Assim,

o contrato tem um efeito meramente obrigacional para as partes.

Segundo o professor Caetano Nunes, foi por essa razão que o legislador se atrapalhou e falou em contratos promessas. Mas é necessário contrariar esta ideia e dizer que **aqui não temos um contrato promessa, temos é um contrato definitivo meramente obrigacional cuja parte real depende da inscrição no certificado predial.** A acrescentar que a transmissão por *mortis causa* também é feita por inscrição no certificado predial, como se lê no **nº3** da mesma disposição.

**Causas de extinção**

As causas de extinção do DRHP são: o **decurso do prazo**, quando é temporário; a **renúncia,** prevista no **artigo 42º**; a **resolução,** prevista no **artigo 16º;** e a **destruição ou perda da coisa**.

A terceira causa de extinção, **resolução,** prevista no **artigo 16º**, é um negócio jurídico unilateral que se configura como um mecanismo de proteção do consumidor turista. A resolução pode ser motivada ou *ad nutum* (sem indicar o motivo). A primeira significa que o consumidor tem razões para desistir do contrato por existirem vícios, enquanto que na segunda está patente a ideia de um direito de arrependimento.

A quarta hipótese para a extinção, a **destruição ou perda da coisa**, não está expressamente prevista na lei, mas é uma causa de extinção típica de qualquer direito real. Há ainda que realçar que a **reunião não é uma causa de extinção**. Pelo contrário, o proprietário passa a ser também titular do DRHP daquela unidade habitacional. O DRHP não desaparece, pode voltar a ser transmitido.

**Natureza do DRHP**

O DRHP é um **direito real, tem oponibilidade *erga omnes***. Em caso de insolvência ou penhora do direito de propriedade, permanecem os DRHP. São oponíveis aos credores do proprietário. Isto se a hipoteca não for anterior. O que é executado é a nua propriedade. O problema é que quando a propriedade é penhorada, torna-se complicado assegurar os serviços aos titulares de DRHP como a manutenção da piscina ou dos jardins, por exemplo.

O DRHP é um **direito real de gozo pouco intenso**. O **artigo 21º nº1 c)** trata da impossibilidade de utilização da unidade de alojamento objeto do contrato devido a situações de força maior. Se houver um problema com a canalização, por exemplo, que impossibilite de utilização do alojamento, o DRHP fica sem efeito naquele período.

Aula 04-11-2020

Os **DRHP** ficam inicialmente **na titularidade do proprietário**. Se constituir propriedade horizontal passamos a ter 6 frações autónomas, o prédio passa ter 6 titulares também na propriedade horizontal é também aqui o proprietário inicial que constitui os DRHP, essa pessoa vai colocar no mercado os DRHP. Tipicamente uma empresa de promoção imobiliária ou de turismo que vai vender frações autónomas.

**Transmissão e oneração de DRHP**

Como vimos, o titular do DRHP tem a possibilidade de vender este direito, por força do **artigo 12º**. No **nº1** lemos que **a transmissão e oneração do DRHP faz-se por intermédio de declaração das partes no certificado predial**. Do ponto de vista dos contratos transmissivos dos direitos reais, isto significa que **o que prevalece é o modo**, **o registo no certificado predial opera todos os efeitos reais, internos e externos**. Assim,

o contrato tem um efeito meramente obrigacional para as partes.

Segundo o professor Caetano Nunes, foi por essa razão que o legislador se atrapalhou e falou em contratos promessas. Mas é necessário contrariar esta ideia e dizer que **aqui não temos um contrato promessa, temos é um contrato definitivo meramente obrigacional cuja parte real depende da inscrição no certificado predial.** A acrescentar que a transmissão por *mortis causa* também

**Direitos e obrigações de titulares de DRHP:**

**Direitos e obrigações dos titulares de DRHP**

A **alínea q) nº2 artigo 5º** diz-nos que **no título constitutivo dos DRHP é possível estipular os direitos, os deveres e as obrigações dos titulares do DRHP**, à semelhança dos títulos constitutivos da propriedade horizontal. Contudo, fora da regulação da autonomia privada através do título, resultam alguns direitos e deveres da lei, nomeadamente do **artigo 21º** onde temos um **elenco dos direitos**. O primeiro é o **direito de habitar no período respetivo**, já que é temporário e cíclico. Associado a este, há um **direito de usar as instalações e os equipamentos da unidade de alojamento bem como beneficiar dos seus serviços, durante o mesmo período**.

Para além destes direitos, há o **direito a participar na assembleia geral**, **artigo 34º e 35º.** É uma assembleia de titulares de DRHP semelhante à assembleia de condóminos. Há ainda **direitos de informação, artigos 32º e 33º**, que são direitos instrumentais face a outros direitos, permitindo, por exemplo, a participação das deliberações e nas decisões que podem ser tomadas com o título. Na **alínea d) do artigo 21º** encontramos a **possibilidade de ceder pontualmente as faculdades do DRHP**. Nesse caso, não há uma transmissão do direito real para sempre, mas temporária (só naquela semana, por exemplo). **Todos estes direitos estão associados ao uso da unidade habitacional**. Por fim, encontramos o **direito de transmissão e oneração dos DRHP** previsto no **artigo 12º.**

Quanto às **obrigações ou deveres**, encontramos no **artigo 22º**, a **obrigação de pagar uma prestação periódica anual**. É uma obrigação *propter rem* ambulatória, isto significa que quando se transmite o DRHP, também se transmite o dever de pagamento dessa quantia. Outra obrigação é a de, **em geral, respeitar as regras do título constitutivo**.

**Direito Real de Habitação duradoura (DHD) -** Direito de gozo **vitalício** de um imovel alheio como residência **permanente**. Mediante o pagamento ao proprietário de uma caução pecuniária e prestações pecuniárias periódicas.

Esta caução deve ser prestada no momento da prestação. Esta caução reverte automaticamente para o proprietário a partir do 11º ano ao trigésimo o valor vai sendo retirado em porções e entregue em definitivo ao proprietário.

Esta caução é encontrada com base numa avaliação feita com base num valor entre 10 e 20 por cento.

**As prestações pecuniárias periódicas do ponto vista econômico são rendas**. Isto permite realçar que do ponto de vista da intenção do legislador quis-se criar o semelhante a um **arrendamento** mas com características **reais** mas num caminho intermediário entre **propriedade ou arrendamento.**

Transmissibilidade- o DHD **não é transmissível mortis causa**, se o **morador morrer o DHD não se transmite para os seus.** Tambem nao é possivel a transmissibilidade inter vivos, o morador não pode transmitir o prédio/residência a outra pessoa de forma voluntária. É Possível fazer uma **hipoteca sobre o DHD** . Se pode haver hipoteca, se o morador não paga o DHD o banco hipoteca. **Transmissão pode ser feita em execução judicial.**

**O usufruto é transmissível inter vivos e o DHD não. Nessa parte é menos intenso.**

Modos de constituição do dhd- **contrato**

Direito de gozo **vitalício**

Direito de preferência na venda judicial.

Artigo 7º, 9º(obrigação de utilizar a residência para habitação permanente)

**Modo de extinção do DHD**- **Morte do morador**, **renúncia** do morador, **resolução do contrato**(**nomeadamente com fundamento no incumprimento das obrigações de pagamento de prestações pecuniárias**).

Se houver 2 cônjuges que são moradores , o direito real só se extingue com a morte dos 2 moradores

**Tem natureza real ? Sim, por um lado há o gozo imediato e por outro oponibilidade erga omnes**

**Direitos Reais de Gozo abolidos(não vai dar este capítulo em aulas teóricas)**

**DIREITOS REAIS DE GARANTIA**

*Primeiro vamos ver o regime geral e as características comuns aos vários direitos reais de garantia, para depois aprofundar os mais importantes, como a hipoteca ou o penhor.*

**Regime geral dos direitos reais de garantia**

**Distinção entre os direitos reais de gozo e os direitos reais de garantia**

Como vimos, os direitos reais de gozo têm por base o uso e fruição das coisas que são afetas a tal pelo seu proprietário. Não obstante, alguns **direitos reais não têm esta função de propiciar aos seus titulares a retirada imediata de utilidades das coisas sobre que incidem, mas sim a de garantir créditos**: são os chamados **direitos reais de garantia**. Assim, havendo um direito real de garantia, a coisa é afeta ao seu titular, não para uso e fruição, mas para garantia do seu crédito, com oponibilidade perante os outros credores.

**Garantia geral das obrigações c. garantias especiais das obrigações**

A **garantia geral das obrigações é o património do devedor** (**artigo 601º**). A essa garantia primária somam-se, por vezes, as ditas **garantias especiais**, que **são adicionais e não limitam a garantia geral**. Assim, por exemplo, o devedor que tem a sua obrigação garantida por uma hipoteca não deixa de responder pela mesma com todo o seu património. Por outras palavras, não é por haver garantia especial, nomeadamente uma garantia real, que a responsabilidade do devedor fica limitada. Tal limitação só se dará se houver acordo nesse sentido (**artigo 602º**).

Dentro das garantias especiais, encontramos as garantias especiais pessoais e as garantias especiais reais. Nas **garantias especiais pessoais há a vinculação de um terceiro àquela dívida,** ou seja, há mais um devedor a responder. Exemplos de direitos de garantias especiais pessoais são a fiança, aval pessoal e a garantia bancária. Nos termos do **artigo 601º,** o terceiro responde com todo o seu património em conjunto com o devedor primário, passando a haver dois patrimónios a garantia a dívida.

Por sua vez, nas **garantias especiais reais há uma afetação primordial de certa coisa ao pagamento da dívida,** havendo mais um bem a responder pela dívida. Aqui não há dois patrimónios a responder em conjunto, sendo que, antes de tudo o resto, é aquele bem que vai responder perante o incumprimento. Exemplo são a penhora, o arresto, a hipoteca, a consignação de rendimentos. Feito este enquadramento, o nosso estudo irá incidir apenas sobre as garantias especiais reais: regime geral e cada uma em específico.

**Garantias reais**

Os direitos reais de garantia podem ter **origem negocial** ou de **origem legal**. Os privilégios creditórios, por exemplo, têm sempre origem legal. Em contraponto, a hipoteca pode ter origem negocial ou legal, enquanto que o penhor é quase sempre de origem legal, mas passou a poder ter também origem negocial.

**As garantias reais de origem negocial podem ser constituídas pelo devedor ou constituídas por terceiro**. Imaginemos que, compro uma casa e constituo uma hipoteca sobre esse bem a favor do banco, mas esse banco pede-me uma garantia suplementar. Nesse caso, peço à minha mãe para constituir uma hipoteca sobre a sua casa para responder também pela minha dívida. Nesse caso tenho uma garantia real constituída por terceiro que não pelo devedor. Estas são, normalmente, situações de prestação de uma “garantia de favor”, dado que a relação entre devedor e terceiro é de gratuitidade, mas nem sempre é assim.

As garantias reais representam um **desvio à regra do artigo 604º sobre o concurso de credores, que consagra o princípio da igualdade dos credores.** Este princípio é muito antigo e descreve-se mediante a expressão “*par conditio creditorum*”. O que nos diz é que se o devedor tiver inúmeras dívidas, o património é a garantia dessas dívidas, e se não for suficiente, vai haver uma distribuição proporcional entre os vários credores. Isto se todos os credores forem credores comuns ou quirogrários, o que se depreende pela ressalva da primeira parte do **nº1 “**Não existindo causas legítimas de preferência”.

Os **direitos reais de garantia são exceções a este princípio pelo facto de atribuírem, ainda que em medidas diversas, aos seus titulares a faculdade de se pagarem com preferência sobre os demais credores** ditos comuns ou quirografários. O credor que possui uma garantia especial real é o **credor preferente ou privilegiado.** É de realçar que há uma hierarquização de preferências mesmo entre os credores preferentes, havendo umas garantias reais que privilegiam mais do que outras. A mais forte tende a ser o privilégio creditório, seguindo-se a hipoteca e por aí adiante. Cabe ao Tribunal, mediante a graduação das garantias, definir qual a ordem de preferência relativa dos credores.

Além dos credores comuns e dos credores preferentes podemos existir ainda **credores subordinados**, que estão abaixo dos comuns. Na maioria das vezes, estes nem chegam a ser pagos, porque geralmente não sobra património depois de os outros estarem pagos. Isto acontece muito nos contextos da execução universal, a insolvência. Só há credores subordinados quando os devedores são empresas.

Atualmente, temos assistido a movimentos de harmonização e unificação dos direitos reais de garantia. É certo que ainda não existe uma “eurohipoteca”, mas há essa pretensão. Há já um regime europeu do penhor financeiro, que resultou na transposição de uma diretiva. A nível mundial, há alguns instrumentos de harmonização, como convenções internacionais que incidem sobretudo nas garantias sobre coisas móveis. Isto facilmente se compreende porque, ao contrário dos imóveis que estão associados à soberania do Estado, os móveis circulam e por isso o movimento de harmonização é mais forte sobre eles. *Fim do enquadramento geral. Seguem-se os vários regimes.*

**Hipoteca**

**686º- Direito Do credor a ser pago com preferência sobre os credores comuns sobre coisa determinada .**

Nota: Tem que incidir uma hipoteca sobre coisa **determinada**, **686º, 1º**. Só podem incidir sobre **certas coisas**. A coisa pode ser imóveis ou equiparadas.

A hipoteca tem de ser **registada**.

A hipoteca é uma garantia de uma concreta obrigação que acresce à garantia geral das obrigações.

Na **Alemanha**, existe a **dívida fundiária** . Apenas um prédio responde pela dívida

“””

**Espécies de hipoteca**

As espécies de hipoteca variam em função da sua fonte. Como previsto no **artigo 703º**, **as hipotecas podem ser legais, judiciais ou voluntárias**.

No **artigo 704º** lê-se que **“as hipotecas legais resultam imediatamente da lei,** ope legis**,** sem dependência da vontade das partes, e podem constituir-se desde que exista a obrigação a que servem de segurança”. Há que ter muita cautela na interpretação desta disposição e conjuga-la com o **artigo 4º nº2 CDRP** e **artigo 687º**, segundo os quais, **as hipotecas não produzem efeitos antes do seu registo, que tem efeito constitutivo** nestas situações. Então, a hipoteca não resulta diretamente da lei porque é necessário registar.

Segundo o **artigo 708º,** as **hipotecas legais podem recair sobre quaisquer bens – hipotecáveis**, entenda-se – do devedor, quando outra coisa não resulte da lei. O **Art.º 705 apresenta uma lista exemplificativa de hipotecas legais**.

As **hipotecas judiciais**, ao contrário do que possa resultar da expressão “judicial”, também têm a sua fonte na lei. Não resultam de sentenças que as constituam ou ordenem a sua constituição, mas **resultam do exercício de um direito potestativo concedido pela lei, pelo simples facto de existir uma sentença**, **artigo 710º**. A previsão normativa desta regra é então: sentença que condena ao pagamento de uma certa quantia, ainda que não tenha transitado em julgado; e a estatuição: direito potestativo de constituição de uma hipoteca.

A **hipoteca judicial fica perfeita com o registo**. O registo tem por base um direito potestativo que, por sua vez, tem por base uma sentença. Não basta o juiz dizer “faz uma hipoteca”, é necessário registá-la. Resta dizer que, em caso de insolvência, este tipo de hipoteca não tem valor no confronto com outros direitos reais de garantia, ou seja, esta hipoteca cai. Esta regra resulta do **artigo 140º nº3 do código de insolvência e recuperação de empresas**, pelo que não é uma grande arma para o credor.

Por seu lado, segundo o **artigo 712º,** as **hipotecas voluntárias** resultam de contratos ou declarações unilaterais. Como já deu para perceber, a grande maioria das hipotecas é desta espécie e é a ela que está ligada à enorme relevância social da figura.

“””

Aula 06-11-2020

Direitos Reais

Hipoteca é o **primeiro Direito Real de Garantia**. Distinguimos as três primeiras espécies da hipoteca. A hipoteca **voluntária** é a mais **comum**. Não é possível a **execução extrajudicial da hipoteca**. No penhor é possível a execução extrajudicial.

Na hipoteca, **o credor em causa de incumprimento queira executar a hipoteca tem de o fazer em tribunal.**

Já vimos esta regra do registo com eficácia constitutiva. Em traços muito gerais, resulta da leitura conjugada do artigo 687º e artigo 4º nº2 CDRP que a **hipoteca deve ser registada**, sob **pena de não produzir efeitos, mesmo em relação às partes.**

O Problema das partes integrantes, a **hipoteca há de incidir sobre um imovel** e as partes integrantes do imovel. As acepções do imovel e benfeitorias têm a ver com a mutabilidade física dos prédios.

**Âmbito físico da hipoteca**

O artigo **691º** regula a regra do âmbito físico da hipoteca e visa regular o fenómeno da mutabilidade física dos prédios, bem como a questão das suas partes integrantes, dado que estes estão sujeitos a alterações. Acontece que **as coisas que se constroem nos prédios passam a ser parte integrante deles**, ficando assim re+solvido pelo artigo 691º o problema do âmbito físico da hipoteca. Tem de haver aqui uma remissão para o artigo 204º sobre as coisas **imóveis**. A regra é que a hipoteca passa a abranger estas coisas, regra esta essencial para o crédito à construção e promoção imobiliária.

O proprietário faz a hipoteca sobre um t**erreno que seja apto à construção** e, à medida que esta vai progredindo, **a hipoteca vai-se estendendo às novas partes que vão surgindo, como se lê no artigo 691º.**

**Obrigações cobertas**

As obrigações **cobertas** que correspondem à **dívida**, à **obrigação** que é garantida pela **hipoteca**. A discussão é saber se a hipoteca assegura apenas o crédito ou se também, e em que medida, assegura os juros e outros acessórios.

As obrigações cobertas encontram-se reguladas no artigo **693º** - cobre apenas alguns acessórios.

O **nº1** determina que a **hipoteca assegura** (além do **crédito** propriamente dito) os **acessórios do crédito** que constem do registo, como por exemplo os **juros**.

Contudo, o nº2 diz-nos que a hipoteca **nunca abrange os juros relativos a mais do que 3 anos**.

A única ressalva é o nº3 que permite que se regista **nova hipoteca em relação os juros em dívida.**

Nos números dois e nos números 3 a lei estabelece limites(**3 anos**) isto levanta uma querela jurisprudencial , imaginemos que há juros vencidos por 5 anos. A Lei estabelece que pelo menos **2 anos não vão estar inclusos**. Ou são os juros dos primeiros 3 anos, dos últimos 3 anos, ou há escolha do credor. Há jurisprudência sobre o 683, nº2 para todos os gostos. **Por norma escolhem-se os três anos em que o juro é mais alto. Esta norma é criticável porque a dívida continua a existir, o que isto provoca é um prejuízo para o credor**.

Em primeiro lugar, como **não estão cobertos todos os juros**, isto gera **perda de dinheiro.**

Se os devedores colapsos **só pagam juros de três anos**, isto vai ter como consequência que os juros referentes aos outros anos vão acabar por ter de ser pagos na mesma,o que vai aumentar uma pressão sobre os devedores que cumprem.

**Característica da indivisibilidade**

Artigo **696º-** Em caso de divisão do prédio se ele estava **hipotecada** a **hipoteca** passará a onerar os **2 prédios**. A ideia que a hipoteca incidir sobre 2 prédios ambos eles responderão pela totalidade do crédito. “salvo convenção em contrário, **a hipoteca é indivisível, subsistindo por inteiro sobre cada uma das coisas oneradas e sobre cada uma das partes que a constitua**, ainda que a coisa ou o crédito seja dividido ou este se encontre parcialmente satisfeito”. O primeiro aspeto a ter em conta é que **se a hipoteca incidir sobre um prédio e este for posteriormente dividido em dois,** a hipoteca passa a onerar os dois prédios resultantes da divisão.

Uma situação típica de financiamento bancário obtêm hipotecas que incidem sobre o prédio, À medida que é construído o edifício há uma mutação física do prédio mas **a hipoteca irá incidir não só sobre o terreno mas também sobre o edifício.** No final deste processo o proprietário constitui a propriedade horizontal com x frações autónomas. A hipoteca vai passar a incidir sobre cada fração autónoma. **Se a dívida ao banco não for paga o banco pode fazer o pagamento da sua dívida através da venda de qualquer fração autónoma.**

O segundo aspeto a realçar é que, no caso de uma hipoteca plural, que incida sobre mais do que um bem determinado, os vários imóveis respondem pela totalidade da dívida.

A hipoteca não prejudica a transmissibilidade, **os bens podem ser hipotecados mais uma vez**. O artigo 713º acrescenta que **a constituição da hipoteca também não retira a faculdade de onerar a coisa,** nomeadamente constituir novas hipotecas. .

Voltando ao artigo **695º**, convém referir a segunda parte: **é possível convencionar que a transmissão ou oneração do bem hipotecado implique o vencimento da hipoteca.** Ora, assim sendo, isto acaba por ser, na prática, uma proibição de transmissão ou oneração

**Arrendamento e hipoteca**

Muito relevante do ponto de vista social é a questão de saber **qual o destino dos arrendamentos feitos de imóveis hipotecados em caso de execução da hipoteca.**

É possivel o **arrendamento** do imovel hipotecado ? De acordo com a letra da lei aparentemente **é possível arrendar um imóvel hipotecado**. A primeira norma faz referência ao artigo **1057º do CC**, o arrendamento é imune às mudanças na propriedade. O arrendamento de imóveis hipotecados é um problema frequente.

O artigo **824º** é fundamental nesta matéria. Segundo o nº2, a venda judicial é uma venda livre de ónus e encargos, ou seja, quando a coisa é vendida judicialmente, o Tribunal está a vendê-la limpa, desonerada

**Há duas hipóteses**:

• o **arrendamento** é **posterior** à constituição da hipoteca. Neste caso **o credor hipotecário está a ser enganado.** O que nos diz o nº2 artigo 824º é que os direitos de arrendamento ou usufruto que forem constituídos após a hipoteca vão caducar quando o bem for executado, isto se a hipoteca for registada antes.

• o **arrendamento** é **anterior** à constituição da **hipoteca**. Se, pelo contrário, o usufruto ou arrendamento forem anteriores à constituição da hipoteca, **o que vai ser executado é a nua propriedade, mantendo o arrendatário todos os seus direitos**

**Exemplo:** A 1/01/**2000**, **A compra uma casa e constituiu uma hipoteca a favor do banco C**. Em **2010**, cria um direito de **usufruto** a favor do **B**. Se houver uma **execução** da **hipoteca**, esta incidirá sobre a propriedade tal como ela existia à data de constituição da hipoteca, livre de usufrutuários. Se pelo contrário, **o usufruto fosse anterior à hipoteca, o que ia ser executado era a nua propriedade**, mantendo o usufrutuário os seus direitos.

No fundo, o que se faz aqui é uma **aplicação analógica do artigo 824**º à situação do arrendamento, porque, como já se disse, esse caso não vem aqui previsto. Há umas querelas doutrinárias e jurisprudenciais em torno deste assunto, já que nem todos concordam com esta analogia.

**Cedibilidade**(leve nota)

O artigo **727º** diz-nos que a hipoteca é **cedível**, mesmo sem **cedência** do **crédito** garantido. A lei configura alguns limites para esta cedência, mas não desenvolvemos.

**Substituição ou reforço da hipoteca**

**O nº1 artigo 701**º prevê que em caso de o **objeto** da **hipoteca** parecer ou se tornar **insuficiente** para a **segurança da dívida**, o credor pode e**xigir a substituição ou o reforço da hipoteca.**

Do **nº2** retiramos que este direito de **exigir substituição** ou reforço da hipoteca aplica-se, em princípio, **quer a hipoteca incida sobre bens do devedor**, quer a **hipoteca** incida sobre bens de **terceiro**.

**Expurgação**

Por fim o artigo **721º** trata do regime da **expurgação** da hipoteca. É uma forma especial de **extinção da hipoteca por iniciativa do adquirente da coisa hipotecada**. Imaginemos o exemplo do **A que transmite a propriedade de um prédio hipotecado ao B**. Nessa transferência da propriedade, o **B tem o direito potestativo de extinguir a hipoteca**, isto é, **expurgar a hipoteca mediante pagamento**. A forma como vai pagar passa pelo preço da coisa. **Na prática isto é muito raro.**

**Características da hipoteca voluntária**

**Algumas notas sobre a constituição da hipoteca voluntária**:

• pode ser **constituída pelo devedor da obrigação garantida como por terceiro**, tal como resulta do artigo **717º**;

• O **negócio constitutivo** pode ser **um negócio jurídico unilateral** ou um **contrato**, nos termos do artigo **712º**;

• A **constituição e a modificação** da hipoteca voluntária sobre imóveis **podem constar não só de escritura pública ou de testamento como de documento particular autenticado**, segundo o artigo **714º**. No que respeita à hipoteca sobre bens móveis, os vários diplomas sobre registo exigem apenas forma escrita.

Outro aspeto importante é a p**roibição do pacto comissório**, prevista no artigo **694º**. A lei prevê **a nulidade do acordo** pelo qual **o credor faz sua a coisa hipotecada no caso de o devedor não cumprir.** Esta é uma proibição muito antiga associada ao princípio da proibição da usura, ou seja, **ao abuso de poder do credor sobre o devedor.**

**Pacto marciano** , também há uma transmissão da coisa em caso de incumprimento. credor também fica com a propriedade m**as se o valor for superior à dívida se houver um valor excessivo da propriedade retira-se o excesso e fica-se com a propriedade.**

Há uma figura algo semelhante, o pacto marciano, mas que é permitida por prever determinados mecanismos de fixação de preço, que garantem alguma tutela do devedor.

**A ideia é evitar que aquele que tem sobre o devedor um crédito de 100, faça sua uma coisa que vale 200.**

**Modos de extinção da hipoteca**

O código civil trata da **extinção da hipoteca nos artigos 730º a 732**º. Como factos extintivos, o primeiro dos preceitos elenca nas suas alíneas: **a extinção da obrigação garantida; a prescrição; o perecimento da coisa hipotecada; a renúncia pelo credor.**

**a) Extinção da obrigação a que serve de garantia** – Na medida em que a nossa lei configura a **hipoteca** como **necessariamente acessória de um crédito**, a extinção do **crédito** garantido implica a **extinção** da **hipoteca**.

b) **Prescrição** – Aquilo que a lei chama a **prescrição** da hipoteca só pode beneficiar um adquirente do prédio hipotecado, não o titular no momento da constituição e depende do decurso de dois prazos cumulativos: um de 20 anos sobre o registo de aquisição por esse adquirente; outro de cinco anos sobre o vencimento da obrigação garantida. É um regime específico que é duvidoso, dado que não se percebe muito bem se é prescrição ou caducidade. Não obstante, é de **muito difícil verificação na vida prática.**

c) **Perecimento da coisa**. **A perda do objeto da hipoteca determina a extinção da hipoteca,** sem prejuízo da transferência, em tal caso, das preferências hipotecárias para o eventual direito à indemnização ou para os valores em que a mesma consista. Existe uma tendência para substituir um direito real menor por uma indemnização, que aliás já tínhamos observado no âmbito do estudo dos direitos reais menores. Remete-se aqui para os artigos **692º e 701º** que são regras que permitem a transmissão dos direitos para créditos indemnizatórios.

d) **Pela renúncia do credor**. Esta situação tem na gíria o nome de **distrate da hipoteca** e é possível em quase todas as situações de direito real hipotecário. **Está associado ao fenómeno do banco comparecer na escritura de compra e venda do imóvel para renunciar à sua hipoteca e, nessa sequência, receber a quantia que ainda está em dívida.**

**Penhor**

No Direito Português, o penhor é o **direito real de garantia** de origem negocial que tem por objeto **coisas corpóreas móveis, créditos ou outros direitos não suscetíveis de hipoteca, tal como estabelecido no artigo 666º nº1**. Como qualquer direito real de garantia, confere ao titular **o direito a ser pago pelo valor do seu objeto,** com **preferência** sobre os demais credores comuns.

O artigo 667º diz nos que o penhor **pode ser constituído pelo devedor ou por terceiro**, tal como vimos sobre a hipoteca. Concluímos assim que esta é uma regra relativamente **comum aos vários direitos reais de garantia**

Olhando para o artigo **669º** nº1 vemos que, em relação ao penhor de coisas, a regra é a de que a **traditio** é um elemento **constitutivo** do **penhor**. Isto significa que o **penhor de coisas** só **“produz os seus efeitos pela entrega da coisa empenhada, ou de documento que confira a exclusiva disponibilidade dela, ao credor ou a terceiro”**. Contudo, **a traditio não é um requisito essencial do regime geral de penhor, é antes uma exigência de alguns tipos de penhor**. O critério distintivo usado pelos romanos deixa de fazer sentido.

Como vimos no artigo **666º**, a lei refere-se a **coisas móveis**, créditos e outros direitos que possam ser constituídos **não suscetíveis de hipoteca**. Quando a lei fala em **coisa móvel,** isto **deve ser interpretada no sentido de coisas não sujeitas a hipoteca**, já que alguns bens, apesar de móveis, são suscetíveis de hipoteca por estarem sujeitos a registo, como os automóveis, aeronaves e embarcações. **Então, o objeto do penhor será tudo o que não for suscetível de hipoteca.**

Sobre os **créditos**, há que olhar para o artigo **685º** que contém o regime sobre o penhor de créditos. O crédito pode ser **empenhado** logo que se torne **exigível**, nos termos do nº1. O **direito real de garantia não incide sobre uma cois**a, mas sobre u**m crédito e o credor pignoratício**, para garantia do seu crédito, tem o direito de **empenhar outro crédito** (de executar e cobrar um segundo crédito).

Mais frequente é o **penhor sobre participações sociais**. Uma participação **social** é a posição jurídica de sócio numa sociedade, um conjunto de direitos e deveres que pertencem ao titular da participação.

Se dei em penhor as minhas ações no BCP, por exemplo, e não pagar o crédito que está garantido por esse penhor, o meu credor passa a assumir a minha posição no BCP. Isto é muito frequente.

A noção de **estabelecimento comercial é sinônima de empresa**, em sentido **objetivo**. Ao dizer isto, precisamos distinguir empresa em sentido objetivo da empresa em sentido subjetivo.

A **empresa** em sentido **objetivo**, é a **empresa** como **objeto de negócios jurídicos ou como objeto de direitos reais**. Por sua vez, a **empresa** em sentido **subjetivo** é o substrato da personalidade coletiva, é a realidade subjacente a uma pessoa coletiva. **Atualmente é admitida a possibilidade de empenhar uma empresa.**

Concluímos que o **estabelecimento comercial** é um **conjunto de bens (coisas)**, direitos e deveres, funcionalmente unificados pela gestão conjunta e pela **afetação ao mesmo fim.**

Aula 12-11-2020

Direitos Reais

A propósito da empresa em sentido objetivo, a lei utiliza uma terminologia específica para alguns dos negócios que a envolvem. A compra e venda da empresa, **a transmissão do estabelecimento comercial, tem a designação de trespasse do estabelecimento comercial** .

Temos regras específicas porque há a necessidade de estabelecer regras que **protejam o estabelecimento comercial na atividade económica**. Por exemplo se houver um trespasse de estabelecimento comercial, o senhorio não pode extinguir o contrato de arrendamento. É uma regra cuja **ratio é proteger o estabelecimento comercial.**

O código civil faz referência a estas figuras a propósito dos **artigos 1109º e 1112º**

Se o proprietário do estabelecimento comercial pode dar o penhor do estabelecimento comercial, se um empresário se vai financiar à banca e dá o penhor sobre a globalidade do estabelecimento comercial. **Hoje em dia é praticamente consensual que pode haver penhora de estabelecimento comercial**.

Daqui se retira um argumento sistemático para interpretação extensiva do **artigo 666º**: **se o estabelecimento comercial pode ser objeto de penhora, também pode ser de penhor**

Penhora é o ato de execução de bens sobre qualquer dívida.

Penhorados esses bens procede-se à venda judicial do estabelecimento comercial para satisfazer a dívida. **A penhora é diferente de penhor.**

**No regime comum do penhor não é possível que o penhor, envolve a transmissão da posse(traditio)** , o empresário não pode transmitir a empresa, porque naturalmente tem de estar a frente da empresa. **Na prática ao abrigo do regime comum não é viável o regime do penhor.**

Mas há regimes especiais, como o regime do penhor a favor de instituições bancárias é possível o penhor de estabelecimento comercial.

**Obrigações cobertas pelo penhor**

A obrigação coberta ou garantida pelo penhor é a **obrigação principal e pode incluir também os juros**, por força do **artigo 693º.**

A acrescentar que as obrigações cobertas podem ser futuras ou condicionantes, não tendo de existir no momento da constituição nos termos do **artigo 666º nº3.**

**Regras do regime comum do penhor**

**O regime regra do penhor é o regime do penhor de coisas** estabelecido no **artigo 669º** que pode ser visto como um regime “*by default*”.

**Necessidade de entrega da coisa (669º)**

A primeira regra é a regra de **necessidade de entrega da coisa empenhada**, a *traditio*, prevista no **nº1** que já vimos. Em vez de se entregar a coisa, pode-se entregar um documento de confira a exclusiva disponibilidade da coisa em questão, que será o caso de uma guia de transporte. **A entrega da coisa, física ou simbólica, é condição de produção de efeitos jurídico-reais e efeitos jurídico-obrigacionais**

Esta é uma regra que é a afastada em alguns regimes especiais.

**Convencionar a execução extraprocessual (artigo 675)**

O segundo aspeto do regime é a **possibilidade de convenção quanto à execução extrajudicial.** Vimos que a hipoteca de exclusiva execução judicial para proteção do devedor. Aqui, no caso do penhor, já não funciona este regime de proteção, funciona antes a **regra geral de autonomia da vontade**, sendo possível convencionar que a execução seja feita extraprocessualmente, fora do tribunal, como previsto no **artigo 675º nº1.** Isto funciona através da **atribuição a um terceiro ou ao próprio credor pignoratício a possibilidade de vender a coisa**, executando o direito real de garantia para assim conseguir a satisfação do crédito com preferência sobre os demais credores.

**Regra da Proibição do pacto comissório**

Estabelecida por remissão do **artigo 678º** para o **artigo 694º** do regime da hipoteca. É a **proibição** de se ter um clausulado que diga que, **incumprida a obrigação, o credor garantido pode fazer sua a coisa hipotecada.**

**No pacto comissóri**o é a convenção através do qual o **credor pignoratício faz sua a coisa**.

**No pacto marciano** **também há a apropriação da coisa cajo a obrigação não seja cumrida mas depois há uma avaliação para saber o excesso caso a coisa tenha um excesso.**

O regime especial do penhor financeiro permite o pacto comissório, o que os credores mais querem fazer é realizar pactos promissórios ou marcianos.

**Nota**: Uma empresa vale hoje, a expectativa daquilo que pode vir a valer no futuro. Uma empresa vale o que valer cada um dos ativos que a compõem.

**Atribuição ao credor de Direitos em relação à coisa**

Um desses direitos é o **direito a cobrar frutos**, previsto pelo **artigo 672º.Além deste direito aos frutos, o credor pignoratício tem vários direitos previstos nas alíneas do artigo 670º. A alínea a) diz-nos que a posse permite ao credor, usar os meios de defesa da posse, as ações possessórias.**

Importante, a propósito do regime dos direitos do credor pignoratício, é a **discussão sobre se o penhor de ações e quotas envolve o direito de exercer os direitos sociais do acionista e do sócio**.

A **alínea b)** apresenta o **direito a ser indemnizado por benfeitorias necessárias e úteis.** Contudo este direito não é tão importante quanto os outros. A **alínea c)** diz-nos que o credor pignoratício tem **direito a exigir a substituição ou reforço do penhor.**

**Obrigações do credor pignoratício**

O credor pignoratício tem também algumas obrigações que estão elencadas nas alíneas do **artigo 671º**. A **alínea a)** prevê a **obrigação de administrar e guardar a coisa como um proprietário diligente.**

**Se a coisa fica na minha posse, tenho de a guardar e administrar bem.**

Fala-se em **deveres fiduciários**, não podendo haver abuso dos poderes.

**Penhor de Direitos**

Este instituto está regulado nos **artigos 679º e seguintes**,com grande autonomia de estipulação. Um dos melhores exemplos é o penhor de direitos sociais, ações.

Transmissíveis sobre coisas móveis.

**Penhor Financeiro**

É **regulado pelo DL nº 105/2004 que resulta da transposição da diretiva europeia** e regula os chamados acordos de garantia financeira que podem ser dois: penhor financeiro e alienação fiduciária em garantia. O **objeto do penhor financeiro** pode ser **numerário(dinheiro, saldos de contas bancárias), qualquer instrumento financeiro**(mercado financeiro é um mercado de financiamento das empresas. O direito financeiro é o direitos sobre o financiamento das empresas.Ex: Obrigações(pequenos títulos em que cada um empresta dinheiro às empresas), nas ações(cada pequeno acionista empresta dinheiro à empresa)e **ainda determinados créditos**(mas em menos ocasiões).

Outra nota importante é a **possibilidade de pacto comissório, Isto significa que o credor creditício pode fazer sua a coisa penhorada em caso de incumprimento,** não há necessidade de proteger o proprietário/devedor.

Importa a acrescentar que **existem regras especiais sobre subordinação de créditos em insolvência**. É um regime de proteção através da **limitação da resolução em benefício da massa,** Sendo a insolvência uma execução universal, todos os credores podem ser chamados a executar.

Há uma **limitação subjetiva: as partes têm de ser necessariamente pessoas coletivas e uma das partes tem de ser um banco central ou uma instituição subjetiva a uma supervisão prudencial**

**Penhor Mercantil ou comercial**

**Penhor a favor de instituições de crédito**

**Penhor a favor de prestamistas**

**Penhor a favor de exequente**

**Correspondente ao Exercício 11 do Manual**

“Diga, justificando, se são válidas as seguintes estipulações constantes de um regulamento de condomínio inserido num título constitutivo de propriedade horizontal:

**– Proibição de fumar nas partes comuns do prédio;**

A **proibição** de fumar nas paredes comuns do prédio é **válida**, na medida em que o regulamento **pode dispor sobre o uso e fruição de partes comuns**, conforme determinado pelo artigo **1418º**/2 do CC.

**– Proibição de fumar nas fracções autónomas**;

**A proibição de fumar nas fracções autónomas** - Sendo proprietários de uma fracção autónoma, **devemos ter o uso** (e não usufruto) da **fracção**, salvo em situações que justificadamente prevaleçam sobre essa liberdade. Isso seria uma **restrição excessiva do conteúdo material de propriedade das fracções autónomas.** O contra argumento é que o conteúdo material do direito material sobre fracções é estabelecido no próprio título constitutivo **com oponibilidade erga omnes**, logo os proprietários de cada fracção já têm esse conhecimento prévio desse título constitutivo e regulamento antes de serem titulares do direito de propriedade face aquela fracção. **O professor é a favor do tabagismo - sou livre de morrer com cancro nos pulmões**.

**Teoria dos Direitos Fundamentais e Teoria dos Direitos de Personalidade** associada à Teoria do Direito de Propriedade para esclarecer a liberdade excessiva. Mas que Direito Fundamental? Esta questão é mais problemática, mas poderíamos alegar, por exemplo, o livre desenvolvimento da personalidade. Uma das formas de resolver o direito de propriedade datado é estabelecer uma **conjugação com a CRP.**

**– Proibição de alojar cães, gatos e pássaros**;

Se estabelecesse desde logo, no **título constitutivo**, a **proibição de alojar animais** (cães, gatos e pássaros) **não podíamos**.

**Argumento do cego: as pessoas que não veem precisam de animais**. Existe o problema das partes comuns: eles **têm de passar pelas partes comuns frequentemente** (é um argumento muito importante).

**– Proibição de tocar instrumentos musicais**;

No que diz respeito a tocar instrumentos musicais: estabelece horários, proibições, etc (regulamento geral do ruído). I**nvocação do direito fundamental à integridade física**. (Prática jurídica interdisciplinar - direitos reais, constitucionais, administrativo) - **Artigo 70º do CC.** No regime civil, deveríamos falar dos artigos **1422º/1 e 1346º**. **Mas e durante o dia?** As proibições abrangem as fracções autónomas. Uma maneira seria através do **abuso do direito** para limitar o direito de propriedade. O artigo **1418º** permite-me limitar em absoluto a propriedade sobre a fracção, pelo que o professor acha que **não é preciso recorrer ao abuso do direito**. Podemos falar do **argumento dos direitos fundamentais - escolha da profissão, liberdade de desenvolvimento das pessoas mais o argumento da isolação** - esferovite. Além disso temos a limitação excessiva do direito material das fracções autónomas. Proibição de tocar instrumentos depois de x horas, acima de determinados decibéis. Artigo 62º/2 - não estabelece um conteúdo mínimo para o direito de propriedade - depende da constituição.

**O artigo 1416** está configurar o estatuto real do direito de propriedade horizontal, usando a discricionariedade que o legislador constitucional admite ao legislador ordinário. **Deve-se ter em conta as pessoas que trabalham à noite e precisam de descansar durante o dia**. Com a pista dos direitos fundamentais do CC e do artigo 18º da CRP, surge o problema da aplicação directa dos direitos fundamentais e efeitos destes sobre terceiros. Foram criadas na sua origem como garantias do cidadão perante o Estado, mas depois começou-se a d**iscutir se em alguma medida os direitos fundamentais podem ser invocados entre cidadãos, isto é, se têm eficácia horizontal (e não vertical face ao Estado)**. O Artigo **1418º** CC permite a **proibição absoluta sobre a fração**, pelo que agora há que encontrar mecanismos de limitar este artigo relativamente às proibições absolutas sob frações autónomas serem válidas.

É necessário **conjugar o argumento com os direitos fundamentais, pois não pode haver uma limitação excessiva deste direito de propriedade**, em que temos que ter em conta a liberdade à profissão, liberdade de desenvolvimento pessoal e também podemos aqui falar sobre o argumento do isolamento como resolução desta questão. Pode então ser permitida esta prática mas com certa restrição razoável, por exemplo a questão do horário, a questão do isolamento. O regime é muito pouco pormenorizado, deixando ao legislador ordinário discricionariedade para legislar sobre este tipo de pormenores. Mas podemos dizer que o **artigo 1418º do CC cria uma restrição excessiva** sob o direito de propriedade sobre as frações autónomas, pois a CRP diz muito pouco sobre este direito real. Direito Fundamental - descanso, bem-estar: descriminação para quem também direito de escolher a profissão. Quem trabalha de noite, e quer descansar durante o dia (ex. enfermeiros que trabalham para os turnos) – direito de livre repouso. Quando falamos dos direitos fundamentais temos duas pistas: os direitos personalidade (artigo 70º do CC) e direitos fundamentais (artigo 18º da CRP), os quais gozam de eficácia horizontal, sendo que têm efeitos sobre terceiros. Ou seja, os **direitos fundamentais podem ser invocados entre cidadãos**. O núcleo dos direitos que estão mais ligados à dignidade da pessoa humana (como a integridade física) são de maior aplicabilidade nesta questão da oponibilidade dos outros cidadãos.

Nota: s**ó podemos falar da aplicação de direitos fundamentais quando estamos perante o caso concreto**, logo no caso não deveríamos fazer conclusões sem dizer isto. Porque se tivermos um prédio com um enfermeiro ou padeiro, tinha de ser feita uma maior restrição e concordância prática; do que se não tivéssemos, e todos trabalhassem durante o dia.

**– Proibição de fazer funcionar máquinas entre as 22 horas e as 7 horas**.

No que diz respeito à proibição de fazer funcionar máquinas entre as 22h e as 7h - A **tarifa biorária** é muito importante: **só temos dinheiro para pôr a máquina a funcionar neste horário** (**fica muito mais barato**). Outro argumento: devido ao **meu trabalho, eu só frequento o apartamento a essas horas, pelo que só a consigo por a funcionar nestas horas**. O artigo 1418º permite regulamentar o uso das fracções autónomas. Nos termos do artigo 1418º/2, alínea b), o título constitutivo pode conter o regulamento do condomínio e disciplina do uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das partes autónomas do edifício. Assim, **pode proibir todas as opções com excepção da proibição de fumar em fração autónoma,** uma vez que em nada irá importunar os vizinhos, pois o cheiro libertado pelos cigarros incomoda o vizinho tanto como o cheiro de alguma comida. Relativamente ao regulamento elaborado em Assembleia dos Condóminos, não pode em nada interferir com as frações autónomas. Este é elaborado na falta de um inserido no título constitutivo ao abrigo do artigo **1429º-A**/ e o número 2 indica que deve ser a assembleia a fazê-lo. Assim, as proibições em parte comum podem ser feitas, mas as relativas a parte autónoma não, uma vez que o artigo 1305º atribui ao proprietário o direito pleno de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem dentro dos limites impostos por lei; uma vez que não é regulamento inserido em título constitutivo, não podem ser feitas estas proibições quanto à fração autónoma. Pronuncie-se ainda sobre a validade de cláusulas idênticas inseridas em regulamento aprovado em reunião da Assembleia de Condóminos com os votos favoráveis de 80% dos votos correspondentes ao total do capital investido.” Quanto à maioria necessária, nos termos do **1432º**/3 exige-se uma maioria simples (logo os 80% seriam suficientes) para as deliberações enquanto para alteração do regulamento em título constitutivo se iria exigir unanimidade com base no artigo **1419º**. O **1429º** diz que exige maioria exigida pela lei. O professor acha que há a questão da maioria e que se incide sobre as fracções autónomas ou comuns. O 1429º-A só incide sobre as partes comuns. Tínhamos de olhar para as diversas hipóteses para saber se eram problemas de fracções autónomas e partes comuns. Consequências jurídicas: nulidade, porque há normas injuntivas (como protecção de terceiros), pelo que o regime não pode ser a anulabilidade. Como é que eu sei quando é anulabilidade ou nulidade? A resposta prende-se com a racionalidade - normas injuntivas: normas que não protegem meramente o interesse das partes, mas os interesses do terceiro.

**Distinção entre regimes da nulidade e anulabilidade**:

• Nulidade invocada a todo o tempo, anulabilidade (**287º**) prazo de um ano;

• **Nulidade pode ser invocada por toda a gente, a anulabilidade só pode ser invocada pelas partes;**

• Nulidade conhecimento oficioso por um juíz, anulabilidade não.

**Exercício 6 Correspondente ao Exercício 12 do Manual**

“Há 15 dias, A, administrador do edifício X, constituído em propriedade horizontal, afixou no hall de entrada e nos elevadores do mesmo, anúncios, convocando uma reunião da respectiva Assembleia de Condóminos para anteontem. Desses anúncios constava que a reunião seria às 21 horas, se a tal hora não estivessem presentes condóminos que representassem mais de 50% do valor total do prédio, ou às 22 horas, qualquer que fosse então a percentagem do valor total do prédio representada pelos condóminos presentes. Por outro lado, os anúncios indicavam como ordem de trabalhos «proibição de fumar nas partes comuns». Às 21 horas de anteontem, os condóminos presentes representavam 30% do valor do prédio. A reunião começou às 22 horas, estando então presentes condôminos titulares de fracções correspondentes a 55% do valor total do prédio. 101 Foi deliberado, por unanimidade dos presentes, que no edifício X passava a ser proibido fumar nas partes comuns, incluindo hall, escadas, elevadores e pátio. B, condómino que não esteve presente, pretende saber s, e como, pode pôr em causa a deliberação tomada. Análise os factos descritos e dê a sua opinião a B.”

Em primeira instância deveríamos falar sobre os actos jurídicos relevantes e as questões jurídicas suscitadas.

Vícios:

a) A Assembleia deveria ter sido **convocado por meio de carta registada e não com a afixação de nota no hall, nos termos do artigo 1432º/1 do CC**. Temos por isso um **problema de forma na convocatória**. A forma realizada não preenche os requisitos de forma, porque existe a falta de assinatura. Aquilo que existia era um aviso de convocatória (anúncio no elevador), não estando assinado para efeitos do **1432º**/1.

b) A lei n**ão impõe um determinado espaço de tempo entre a primeira e a segunda convocatória**. Mas tendo em conta a razão de ser da lei (elemento substancial), e como a própria lei diz «outra data» - artigo 1432º/4 -, deveria ser a reunião marcada para outro dia e não para uma hora posterior. Se uma pessoa não pode às 21h, à partida também não pode às 22h. É indicada a mesma data, mas as são horas diferentes e não outra data, como deveria ser. Temos aqui outro vício.

c) O artigo **1432º**/2 estabelece os requisitos de forma que não foram todos preenchidos. A convocatória tem de ter os seguintes elementos: **dia, hora, local, ordem de trabalhos**. Na hipótese, nada diz sobre o **local**. Ou há um vício, ou achou-se que isso não era importante para pôr no caso prático. (O professor não achava que era vício, **mas achava que nós deveríamos na mesma, em exame, levantar a questão**. Mas não era um ponto muito importante). Não há vício: a) Legitimidade da convocatória: **pode ser feita pelo administrador,** nos termos do artigo **1431º**/1, pelo que A, sendo o administrador, tem legitimidade para o fazer. Assim não há vício.

b) No momento da constituição da Assembleia estava **presente o quórum constitutivo e deliberativo?** A maioria dos presentes estava preenchida na primeira convocatória? Às 21h estavam presentes 30%, **pelo que não estava presente quórum necessário** (**1432º**/º3 + início do número 4). Para efeitos de comparecimento temos um quórum constitutivo; mas para efeitos de deliberação precisavam de 50% (quórum deliberativo). Não **existia quórum constitutivo às 21h**, o que fez que eles começassem antes às 22h, altura na qual já existia quórum constitutivo. **Às 22h tinham mais de 50%**, **que dava para a primeira convocatória**. A lei exige quóruns diferentes entre primeira (maioria dos condomínios que representam a maioria do valor do prédio/capital investido) e segunda convocatória (exige a maioria dos presentes desde que representem pelo menos 25%), conforme o artigo **1432º**/º3 e 4. A deliberação foi adoptada, em segunda convocatória, no caso concreto, existindo os requisitos necessários: 55% a deliberar por unanimidade (para a segunda convocatória). Preencheria igualmente os requisitos da lei para a 1ª convocatória. Ver artigo **1422º**/2 alínea d) dado que existe aqui uma restrição no título constitutivo - a de «proibição de fumar nas partes comuns» - sendo uma deliberação sobre isto, tem que haver unanimidade segundo o referido artigo. Mas o que este artigo refere é “sem oposição”. Será a mesma coisa que unanimidade? Sem oposição - há abstenções ou não estiveram lá presentes. Os que estão presentes e votaram contaram todos a favor, esta letra da lei abarca estas duas hipóteses. Embora coloque a possibilidade de ser unanimidade. Devemos analisar ainda o **1432º**/5,6 e 7. Mas existe ainda o facto de isto ser um problema de regulamento de condomínio, pelo que se devia ver este regulamento. Aplico o 1418º ou o 1429º-A, dado que se trata de matéria de regulamento? Aplica-se o 1429º-A, pois trata-se de partes comuns apenas e porque não se trata do regulamento associado ao título constitutivo, mas sim ao meio da vida do condomínio, por assembleia. O 1429º-A disciplina o uso das partes comuns e neste caso trata-se de 102 proibição de fumar em partes comuns, diz que se delibera na assembleia dos condóminos, que é o que acontece neste caso. Colocou-se a hipótese de ver o 1422º/2, alínea d) – se estamos perante uma questão de regulamento e somos remetidos para o artigo 1418º, ou se estamos perante uma deliberação sobre matéria de regulamento, exige-se unanimidade. **Assim há a necessidade ouvir os condóminos que não estiveram na assembleia.** Para B, que quer impugnar, este artigo não interessa (só o 1429º-A. A alteração do regulamento do condomínio preenche estes requisitos. Se fosse no âmbito das frações autónomas não aplicamos o 1429º-A, mas sim o 1422º, se for regulamento voltamos ao 1418º e teria que ser em conjunto com o título constitutivo, que já existia. Assim, tem que ser uma alteração semelhante à modificação do título, pelo que vamos ao 1419º, que exige unanimidade para alterar o título. Por isso faz sentido que uma modificação do regulamento conexo ao título seja também por unanimidade. (mas neste caso é parte comum o tema que se está a discutir). Conclusão: Há um problema no aviso, o qual corresponde a um vício de forma da convocatória, uma vez que não está assinado, nos termos do artigo 1432º/1. **Há ainda que realçar um problema na segunda convocatória, nomeadamente, o vício quanto à data. Não se indica nova data da convocatória, mas apenas uma hora diferente, o que vai contra o disposto no artigo 1432º/2.** Por fim, há um problema quanto às maiorias. Há um vício das deliberações da Assembleia de Condóminos, pelo que a sanção aplicável é a da anulabilidade, nos termos do artigo 1433º/4. Existe na esfera jurídica de B o direito potestativo de convocar uma Assembleia extraordinária. **Fica ainda com 60 dias para pedir a anulação ao tribunal.**

Aula 20-11-2020

Direitos Reais

**Nota:** Qualquer exigência de forma coloca **problemas de vícios** formais do negócio jurídico

**No vício de forma utiliza-se o 220º** e o negócio é anulado.

Os Direitos Formais têm de ser levados a sério. 5 dias que faltam pode ser o tempo de falar com o advogado.

**Artigo 287.º** - (Anulabilidade)

1. Só tem legitimidade para arguir a anulabilidade as pessoas em cujo interesse a lei a estabelece, e só dentro do ano subsequente à cessação do vício que lhe serve de fundamento.

2. Enquanto, porém, o negócio não estiver cumprido, pode a anulabilidade ser arguida, sem dependência de prazo, tanto por via de acção como por via de excepção.

**Artigo 1433.º - (Impugnação das deliberações)**

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.

2. No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.

3. No prazo de 30 dias contado nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.

4. O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.

5. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.

6. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

Sempre que há um vício há 2 normas jurídicas. Uma que diz que há eficácia jurídica e outra que diz que é nulo ou anulável.

Usamos a inexistência porque só quando há 66 por cento . Quando invocamos a inexistência temos 2 normas uma de valor positivo e uma de valor negativo. Não houve declarações negociais suficientes.

**Aula Teórica**

Penhor financeiro - Breve resumo

**Penhor mercantil ou comercial**

Artigo 395 do Código Comercial. O penhor mercantil está regulado no código comercial e os intervenientes são comerciantes, empresários ou empresas.

O critério de qualificação de um penhor como penhor mercantil é o facto de a **dívida garantida ser um ato de comércio. O pacto marciano é permitid**o.

**Penhor a favor de instituições de crédito**

Está regulado no **DL 29 833 de 17 de agosto de 1939** e é de grande aplicação prática.

Importa destacar o **artigo 1º**, que estabelece duas regras. Vejamos.

A primeira estatuição normativa **dispensa a entrega da coisa empenhada**. Isto significa que a coisa não tem de ser entregue ao banco, o que constitui um desvio à regra do **artigo 669º**. Não havendo *traditio*, não é um contrato real *quoad constitutionem*.

A segunda estatuição normativa determina que o proprietário, que mantém na posse da coisa, passa a ser um possuidor alheio em nome do devedor. Assim, a lei estabelece que, para efeitos jurídicos, **apesar de a detenção da coisa ficar no proprietário, o credor pignoratício não deixa de ser considerado possuidor, isto para ter acesso aos meios de defesa da posse.**

Penhor de estabelecimento comercial só funciona com este regime.

**Penhor a favor de prestamistas (casas de penhor)**

Previsto no **DL 160/2015** que tem um regime de proteção dos consumidores porque se parte do princípio que quem recorre a essas casas de penhor está em situação difícil.

Estar escrito e um regime de venda extrajudicial.

O que é o **Penhor a favor do exequente ?**

Regulado no **artigo 807º CPC**, resulta de uma alteração ao CPC em 2013 e é um regime totalmente novo. O professor considera que este é um penhor estranhíssimo, um capricho do legislador. Não envolve o desapossamento, a *traditio*, e acaba por não ser muito relevante do ponto de vista sociológico. Antes de 2013, o grande problema da justiça era o elevado número de execuções (cerca de 80% dos processos pendentes eram executivos). Aquando da reforma do CPC de 2013, criou-se este regime para diminuir o número de execuções, uma espécie de **operação de “cosmética”.**

**Modos de extinção do penhor**

O regime de extinção do penhor está no **artigo 677º** e é essencialmente um regime de remissão para a hipoteca, mas com algumas nuances.

**Artigo 677º-** O penhor extingue-se pela restituição da coisa empenhada, ou do documento a que se refere o n.º 1 do artigo 669.º, e ainda pelas mesmas causas por que cessa o direito da hipoteca, com excepção da indicada na alínea b) do artigo 730.º

O penhor extingue-se pelas seguintes causas: **restituição da coisa empenhada**, **restituição do documento que confira a disponibilidade sobre a coisa empenhada** e **factos que determinam a extinção da hipoteca,** previstas no **artigo 730º, com exceção da prescrição.** A restituição da coisa empenhada é como um ato tácito de renúncia.

**A consignação de rendimentos**

Como vimos, a hipoteca e o penhor permitem ao seu titular pagar-se pelas forças do valor de uma coisa. A par dessas figuras, as leis preveem, desde há muito, **outra garantia que concede ao seu titular o direito de se pagar pela força dos rendimentos ou do uso da coisa e não pelo seu valor, é a consignação de rendimentos**. Aqui o credor não vende a coisa, mas extrai dela os seus frutos, os seus rendimentos.

. A consignação de rendimentos pode ser **constituída pelo devedor ou por terceiro** e pode ser **voluntária ou judicial.**

Outra denominação possível deste instituto é **anticrese** e o regime vem previsto no **artigo 656º e seguintes**. A consignação de rendimentos pode ser **constituída pelo devedor ou por terceiro** e pode ser **voluntária ou judicial.**

A consignação de rendimentos **pode ser constituída não apenas para garantia de um crédito, mas também para cumprimento da obrigação**. A diferença é que a consignação como garantia só é acionada ou só se inicia na fase patológica, quando há incumprimento. Enquanto que quando a consignação é o cumprimento, esta vigora *ad inicio* e não depende de qualquer situação patológica, sendo o normal funcionamento daquele contrato.

Há ainda que realçar que existe um instituto algo semelhante, a **consignação de receitas**, mas é um **mero meio de pagamento** e não um direito real de garantia.

**Objetos possíveis**

O **artigo 656º nº2** restringe a consignação de rendimentos aos **bens imóveis** e aos **móveis sujeitos a registo.** No **artigo 660 nº2** a lei mostra que entre os objetos possíveis de consignação de rendimentos estão também os **títulos de créditos nominativos** (letras e livranças).

**Modos de Constituição**

Diz-nos o **artigo 658º** que consignação de rendimentos pode ter por fonte um **negócio jurídico** ou uma **decisão judicial**, sendo voluntária ou judicial respetivamente.

**Obrigações garantidas/cobertas**

Tal como na hipoteca e no penhor, as **obrigações garantidas podem ser condicionais ou futuras**, nos termos do **artigo 656º nº1**. A consignação pode garantir só dívidas de capital, só dívidas de juro ou dívidas de capital e juros, como se lê no **nº2 artigo 656º.**

**Artigo 656.º - (Noção)**

1. O cumprimento da obrigação, ainda que condicional ou futura, pode ser garantido mediante a consignação dos rendimentos de certos bens imóveis, ou de certos bens móveis sujeitos a registo.

2. A consignação de rendimentos pode garantir o cumprimento da obrigação e o pagamento dos juros, ou apenas o cumprimento da obrigação, ou só o pagamento dos juros.

**Extinção da consignação de rendimentos**

O **artigo 664º** diz-nos que a consignação se extingue pelo **decurso do prazo** estipulado ou pelas mesmas **causas por que cessa o direito de hipoteca,** previstas no **artigo 730º,** exceto a prescrição.

**Natureza jurídica**

Como vimos, a consignação de rendimentos não sobrevive á venda judicial, por força do artigo 824º nº2, pelo que tem uma eficácia erga omnes diminuta. A acrescentar que, em rigor, a **consignação não incide sobre a coisa, mas sobre os seus rendimentos.**

Aula 27-11-2020

Direitos Reais

**Acórdão de 6 de dezembro de 2005**

Deolinda dez um contrato de compra e venda com Ana, também denominado como venda negocial. Depois deste contrato Manuel penhora o prédio de Deolinda e faz posteriormente um contrato de compra e venda com Manuel.

A propriedade transfere-se por mero efeito do contrato, pelo 408º do CC.

Manuel é considerado um terceiro? A doutrina diverge.

As bases de dados da sgsi encontramos toda a jurisprudência. A estrutura da sentença é uma estrutura simples em que há um relatório em que se identifica as partes, factos provados, parte do Direito e parte do dispositivo em que se dá a sentença.

O objeto do litígio ?

Quais são os fundamentos da ação ?

Factos essenciais são factos relevantes.

A ação foi julgada improcedente.

**A primeira coisa que deve ser feita é uma linha do tempo.**

Primeiro facto que temos é um contrato de promessa e nessa sequência uma compra e venda, entre Ana e Carlos.

Matriz

11/10/1995

Registo provisório da penhora em 5/3/96, por força do artigo 6º, número 3.

O Registo definitivo da penhora em 2/5/96.

3/9/96 - Registo da compra e venda

10/11/97 - O advogado alerta. Venda judicial ao próprio Feijão.

3/7/2001- Manuel Feijão vende o prédio ao Manuel Luís.

artigo 408º

Trabalhar sempre a olhar para a lei.

1- este acórdão da vantagem a Ana, hanga a propriedade.

2- qual é a argumentação do acórdão ?

Referência ao artigo 5º, número 1.

Artigo 408ºCC

Aula teórica

A norma do arresto é o 622º. Do ponto de vista substantivo, o arresto é a afetação provisória da coisa à satisfação do crédito. É semelhante à penhora, só que provisório.

O **artigo 619º** apresenta dois pressupostos:

· **crédito;**

· e um **justificado receio de perda da garantia patrimonial**.

**Como é que funciona o arresto?** Faz-se primeiro o arresto em providência cautelar, depois abre-se um processo executivo, onde, já existindo o arresto, há uma conversão do arresto em penhora e só aí é que passamos á venda judicial. Assim, o arresto funciona como uma afetação provisória da coisa, com oponibilidade perante atos de disposição.

**Natureza jurídica do arresto?** É semelhante à penhora, só que é provisória. Tem na mesma um caráter real fraco, com a diferença de ser provisório e não definitivo.

Aula 04-12-2020

1- a) “Fazendo suas as ações” convoca o regime do pacto comissório ou do pacto marciano e convoca a ideia de pacto comissório porque consiste na transmissão automática da coisa para o credor pignoratício em caso de incumprimento. Aqui o que se pergunta é se é possível fazer pacto comissório.

Aplicamos o regime do penhor financeiro e ele permite desde que haja avaliação e restituição do excesso no artigo 11, nº2 do regime do penhor financeiro.

Pelo regime comum do penhor a lei proíbe o pacto comissório e o pacto marciano. Pelo CC não é fácil estabelecer este pacto. Olhando para os regimes especiais de penhor, no **penhor financeiro estão verificados os requisitos**(artigo 11, é possível estipular mas tem que envolver as características do pacto marciano), o regime do penhor mercantil(obrigação garantida tem de ser uma obrigação comercial e o prestador da garantia tem de ser comerciante

b) É possível alienar aquele que já foi dado ? No nosso caso concreto era possível estipular este direito de disposição.

**Nota**: **Pacto comissório**- estipulação contratual que atribui a faculdade de apropriação ou aquisição automática / direito potestativo de aquisição em caso de incumprimento.

**Pacto marciano**- tem os mesmo elementos com o acrescento da avaliação e obrigação de restituição no excesso.

Ser estipulado não apenas o direito a extinção extraprocessual e além disso com pacto marciano, direito á alienação em causa de agravamento de risco de insolvência. No regime do penhor financeiro é possível, artigo 9º. Se é alienado a coisa empenhada(ações representativas) o penhor deixa de incidir sobre as ações porque foram vendidas mas sobre o dinheiro resultante da alienação das coisas. Não há uma satisfação da obrigação garantida. Não é um direito da execução extraprocessual, é um direito de alienação da coisa empenhada enquanto a relação ainda se mantém . A relação passa a incidir sobre o numerário e este encontra-se empenhada. Artigo 9º.

**Nota**: No penhor há uma entrega da coisa empenhada

c) Artigo 23º 4 ou 5, Sim

d) **resolução em benefício da massa**- Tornar ineficaz o ato de disposição em relação a todos os credores. Não é feito através de uma ação judicial, em relação a atos praticados pouco tempos antes da insolvência , o administrador da insolvência pode tornar ineficaz sem alegar má-fé porque **a lei é automática porque se num período de 6 meses antes da insolvência tudo é tornado ineficaz porque é praticado em um período suspeito.**

e)

“F”) Pode ficar com os lucros antes do incumprimento ?

O artigo 23 diz que isso é possível e o CC diz que sim 672º.

Aula 09-12-2020

Posse causal

Concepções Jurídicas da posse - Subjetivismo (2 elementos - objetivo(detenção) subjetivo(estado subjetivo é aquilo que se passa dentro da cabeça do agente) para o objetivismo há efeitos da posse mesmo que não haja estado subjetivo.

animus domini - parte do propriet

parte do possuidor

O detentor é também chamado de possuidor de nome alheio.

1253º - Simples detenção - Não se aplica o regime jurídico da posse.

Se sou mero arrendatário e a uma mera altura decidi não pagar mais rendas e decidi tratar isso como meu. O arrendatário passa a ser detentor em nome próprio. 1265º

Quer no apossamento quer na inversão, fui eu próprio que criei atos que

**Modos de aquisição da posse**

A aquisição da posse está regulada no **artigo 1263º**. Há uma distinção entre modos de aquisição originária e modos de aquisição derivada. Os **modos de aquisição originária** são o **apossamento** e **inversão do título da posse**. Por sua vez, os **modos de aquisição derivada** são a **tradição** (*traditio*), o **constituto possessório**, a **sucessão *mortis* causa** e a **sucessão inter vivos**. Vamos analisar cada uma dessas figuras.

**Modos de aquisição originária**

O **apossamento** vem previsto no **artigo 1263º alínea a).** Traduz-se em **atos materiais ou num único ato material sobre a coisa**. Quem agarro a coisa, faz o apossamento. Quando o ladrão agarra numa carteira, faz o seu apossamento.

A **inversão do titula da posse** é uma modalidade de aquisição originária e está definida no **artigo 1265º**. Aqui há uma **passagem de detenção para a posse**: da detenção em nome alheio para posse *strictu sensu.* Isto pode ser de duas formas, por **ato ou declaração do próprio,** mas também por **ato ou declaração de terceiro**.

**Modos de aquisição derivada**

A **tradição (traditio)** aqui refere-se à **entrega da coisa,** à **transferência do domínio fáctico**. Essa transferência pode ser material ou simbólica. Será simbólica quando falamos em situações de entrega de chaves ou de documentos que titularizam a coisa, como guias de transporte, letras e livranças.

O **constituto possessório,** previsto no **artigo 1264º**, é uma **transmissão da posse sem transmissão da detenção. O exemplo sociologicamente mais típico é quando há uma escritura de compra e venda de um prédio ou fração autónoma, em que o adquirente autoriza o alienante a ficar mais uma semana no prédio para o desocupar, tirar as suas coisas.**

**A posse por sucessão *mortis causa* vem prevista no artigo 1255º. Depois, no artigo 1256º, há um fenómeno de acessão na posse**

**Modos de perda da posse**

**Os modos de perda da posse vêm elencados no artigo 1267º e são:**

**abandono**;

**perecimento**;

·**retirada da coisa do comércio jurídico-privado** (se a coisa for expropriada, passa para o comércio público, implicando a extinção da posse

**transmissão da posse** (*traditio* ou constituto sucessório

**apossamento de terceiro**.

**Modalidades da posse**

**Nos artigos 1258º e seguintes, encontramos as espécies ou modalidades de posse:**

**· titulada ou não titulada;**

**· de boa ou má fé;**

**· pacífica ou violenta;**

**· pública ou oculta.**

**Posse titulada é aquela baseada nessa tal forma de transmissão de direitos reais**

**Posse violenta e posse pacífica**

A posse pode ser violenta ou pacífica. Por interpretação *a contrario* do **artigo 1261º nº1**, **a posse violenta é aquela que se adquire recorrendo à violência, nomeadamente coação física ou moral.**

**Posse pública e posse oculta**

A posse pode ser pública ou oculta. A **posse pública é a que se exerce de modo a poder ser conhecida pelos interessados**, e a posse oculta é a que não se sabe, não se conhece. Falamos aqui do **critério da cognoscibilidade** pelos interessados.

**Posse de boa fé e posse de má fé**

A posse pode ser de boa ou de má fé. A **posse de boa fé implica ignorância de lesão do direito de outrem, quanto à aquisição.**

**Posse efetiva e posse não efetiva**

A posse pode ser efetiva ou não efetiva. **A posse efetiva é acompanhada da detenção material da coisa,** enquanto que a posse não efetiva é aquela que não é acompanhada da detenção material da coisa. No constituto possessório, por exemplo, há uma aquisição não efetiva da posse, porque a coisa fica mais uma semana na posse de outrem. Outro exemplo é o do possuidor que é esbulhado.

**Posse registada ou não registada**

Por fim, a posse pode ser registada ou não registada. **Os factos que originam a posse enquanto direito podem ser levados ao registo predial**

**Efeitos jurídicos da posse**

Começaremos por estudar alguns efeitos jurídicos da posse menos relevantes, para deixarmos para uma parte final a defesa da posse, a presunção da titularidade e a usucapião, que são os efeitos jurídicos mais importantes. Falaremos do conteúdo jurídico da posse.

**Direitos e deveres do possuidor**

Os direitos e deveres do possuidor tendem a ser construídos jogando com os efeitos do direito real a que corresponde a posse, nomeadamente, o direito de propriedade.

è **Direitos**

Temos, desde logo, o **direito de uso,** segundo o qual **o possuidor pode usar a coisa, tal como um proprietário também o pode fazer**. Nenhuma norma consagra este direito de uso expressamente, mas é algo que resulta implicitamente de várias normas, nomeadamente do **artigo 1251º**.

Depois temos o **direito de fruição** que resulta do **artigo 1270º.** Este regime baseia- se na distinção entre boa ou má fé, sendo que o possuidor de boa fé tem um direito de fruição superior ao possuidor de má fé. **O possuidor de boa fé tem direito aos frutos, naturais e civis, produzidos pela coisa possuída**. Já o possuidor de má fé não tem tal direito, estando obrigado a restituir os que receba e respondendo, além disso, pelo valor daqueles que um proprietário diligente poderia ter obtido, nos termos do **artigo 1271**. Importa ter ainda em conta o **artigo 212º** que define o que são frutos.

Para falarmos dos **direitos relativos a benfeitorias** do **artigo 1273º**, temos de olhar antes de mais para o regime das benfeitorias, figura definida pelo **artigo 216º**. As benfeitorias necessárias têm uma definição algo tautológica, as benfeitorias úteis aumentam o valor, as voluptuárias não aumentam o valor.

O **nº1 artigo 1273º** diz-nos que **todos os possuidores, quer de boa quer de má fé, têm direito a ser indemnizados pelas benfeitorias necessárias que façam, assim como a levantar as benfeitorias úteis**,

O que nos diz o **artigo 1268º** é que a posse também funciona como presunção de propriedade e com o mesmo valor.

Concluindo, **havendo presunção de propriedade derivada da posse e presunção derivada do registo, vencerá a ação quem conseguir provar a aquisição originária.**

**Embargos de terceiro – artigo 1285º**

Há um outro mecanismo de defesa da posse previsto no **artigo 1285º**. **Os embargos de terceiro são um mecanismo de oposição a atos judiciais que perturbam a posse**.

Aula 11-12-2020

Demos a natureza jurídica da posse, a extensão do regime da posse, as fronteiras do regime da posse, e agora estamos a ver a constituição

No que toca à competência legislativa, organização política, há que destacar o **artigo 165º** da **reserva relativa da AR**, onde encontramos na **alínea l)**

No **artigo 80º CRP**, encontramos na **alínea b),** a coexistência dos vários setores. O regime civilística enquadra-se no **setor privado dos meios de produção.** A propriedade e os direitos reais que vimos, são instrumentos jurídicos desse setor privado dos meios de produção. Também a nível de organização económica, outro dado importante é a consagração da **liberdade de iniciativa económica privada** na **alínea c)** do mesmo artigo.

O **artigo 62º** que consagra o direito de propriedade privada está no capítulo dos direitos e deveres económicos e social, e não no dos DLG. O **nº1** afirma pela positiva, enquanto o **nº2** apresenta uma garantia face ao estado e às entidades públicas, uma imunidade.

O conteúdo útil do **nº2** é mais preciso e palpável, porque apesar de ser mais restrito é mais forte. O **nº1** é mais amplo, mas tem menos sumo, isto é, tem menos consequências a nível infraconstitucional.

**Quando se fala em propriedade privada, quer-se abranger a propriedade, mas também todos os direitos reais**.

33 – Há cinco anos, A e B celebraram um contrato-promessa pelo qual aquele prometeu vender a este e este comprar àquele uma fracção autónoma de um edifício a construir. O preço estabelecido foi de 150 000 euros, tendo B pago a quantia de 50 000 euros por conta do preço e a título de sinal.

Há dois anos, depois de acabada a construção e de constituído o prédio em propriedade horizontal, A entregou a fracção autónoma a B, que nela passou a viver. No entanto, nunca foi celebrada a compra e venda, pois A não tinha a possibilidade de transmitir a fracção livre de ônus, já que não possuía meios para pagar ao banco C o crédito deste, que goza de garantia hipotecária sobre o prédio.

A acabou por ser declarado insolvente. Há 15 dias, o administrador da insolvência, na ausência de B, que se encontrava a trabalhar, tomou conta da fracção, tendo, para isso, arrombado a respectiva porta.

B quer saber:

a) Se pode reagir (e como) contra o acto do administrador;

b) Que direitos tem sobre a fracção autónoma.

Pergunta-se ainda: as respostas às perguntas anteriores seriam as mesmas se o prédio não tivesse sido constituído em propriedade horizontal?

Começa 771 há direito de retenção , 670 alínea a em direito à defesa da posse.

Qual é o meio de defesa da posse: 1285º

**37 –** Há cinco anos, **B** fez inscrever a seu favor, no registo predial, a aquisição do prédio **x** com base numa escritura de justificação em que invocou ter usucapido o mesmo prédio.

Passados três meses, **B** vendeu o prédio a **C,** o qual, simultaneamente com a compra, constituiu uma hipoteca sobre ele a favor do banco **D**, em garantia de um empréstimo que este lhe fez para financiar a compra. Os registos de aquisição por **C** e de hipoteca a favor de **D** foram feitos logo após as escrituras respectivas.

A semana passada, **A** propôs uma acção judicial para fazer declarar que é ele o dono do prédio **x**. Invocou que a declaração feita por **B** na escritura de justificação é falsa, pois seu pai, falecido poucos meses antes da escritura de justificação, possuiu o prédio durante mais de 50 anos, afirmando-se sempre como possuidor do mesmo. Mais invoca que ele, **A,** é herdeiro único de seu pai e que só não reagiu antes por se encontrar emigrado em França e só agora ter sabido da actuação de **B**. Pede que seja decretado o cancelamento dos registos de aquisição a favor de **B** e **C** e o de hipoteca a favor de **D**.

Sabendo que os factos invocados por **A** são verdadeiros, diga se a acção deve proceder (separando os casos de **B**, **C** e **D**).

O propriedade do C e a hipoteca é do D , no momento da sentença o A não é proprietário.

A perda da posse de acordo com o artigo ? pode perder a posse mesmo contra a vontade do

O professor invocou a Jurisprudência maioritária pode comprovar a posse originária porque o pai já tinha ocupado aquele lugar por mais do que 50 anos e o pai podia adquiriri o usucapião.

O cerne está no 1311 na ação de reivindicação, a jurisprudência diz que provar que é proprietário. É necessário fazer prova dos fatos que levariam a uma aquisição originária. Podemos dizer que o A cumpre os requisitos da ação de reivindicação ao alegar e provar que herdou do pai e esteve lá durante 50 anos. Nesta ação o que o A faz não é pedir a aquisição de propriedade por usucapião. A ideia é apenas provar que era proprietário ou de que até há pouco tempo era proprietário.

Essa prova vale no confronto com B que fez este esquema fraudulento. A ação não iria ser procedente ao C e ao D pelos motivos do registo.

A posse e a propriedade são direitos reais. Dentro da posse que é um conjunto de efeitos regime jurídico-reais com mais efeitos do que a usucapião, ex: regime de frutos, encargos, fruição.

Para o efeito da usucapião para que possa acontecer o possuidor que quer usucapir tem que exercer o direito potestativo e existe um momento em que tem que ser possuidor. Para efeitos do exercício 37º o que está em causa não é a aquisição por usucapião. O A apenas quer fazer prova de que é proprietário e ele adquiriu por sucessão *mortis causa.*

Para efeitos do 1311º, ação de reivindicação tem que se provar que se alguém adquiriu por transmissão isso não é suficiente e isso não é suficiente dizer que herdou ou que comprou tem que alegar os factos que permitam uma usucapião. Neste caso temos que provar que lá atrás ele passou tempo suficiente para que tivessem reunidos os factos à prova para que se fizessem os Direitos de Propriedade.

**Exercício sobre um proprietário que faz obras no telhado**

Como é a cobertura do telhado, como é que só um condómino pode passar a ser proprietário do telhado. Obras em parte comum exigem uma maioria de ⅔. Quanto a uso exclusivo exigem-lhe unanimidade e passa a ter apenas acesso a uma fração autónoma e pode ser questionado se não está a ser limitado o uso dos restantes condóminos.Interpretação sistemática.

**P.S:** Discute-se a questão do vão do telhado porque existem casos em que os proprietários das últimas frações passavam a ocupar o vão do telhado. O telhado, segundo o professor, por fazer parte da estrutura, alicerces, 1421º,1 b), por fazer parte da estrutura é necessariamente uma parte comum. Quem faz essas inovações afirma que o vão do telhado foge ao campo de aplicação do 1421º número 1, alinea B não autoriza esta distinção e é tudo telhado. Contudo há querela jurisprudencial em relação a isto.

**Exercício 17**

Convocamos o 1301 do CC, a ideia é de que a coisa é de quem é proprietária. Se a coisa foi furtada o proprietário pode perseguir a coisa e reivindicá-la onde quer que ela esteja.

**Exercício 33**

É um caso do 755º alínea F em que há um direito de retenção porque houve a *traditio* das chaves. Utilizando o artigo 759º, número 3 , o titular do direito de retenção, se formos ao 770 alínea a), o retentor tem o direito de usar os meios de defesa da posse. Quando o ato de ofensa à posse é aplicado pelo artigo 1285º

**Acessão**

Pela letra da lei é o valor todo do prédio. Existe uma jurisprudência que vai contra a letra e fala no valor superior ao pedaço do terreno.

Um proprietário que deixa cá a coisa sem dono,

Limitação das frações autónomas - resposta simples - pode fazer tudo, nos termos do 1418.

Mais complexa e olhando para o regime dos direitos fundamentais, temos de dar maior liberdade ao condômino para estudar música.

Obras, despesas, alteração do título constitutivo,