

ÍNDICE

PREFÁCIO	3
LISTA DE ABREVIATURAS	5
CONSTITUIÇÃO, FORMA, REGISTO E EXTINÇÃO	9
1. Que direitos reais de garantia podem incidir sobre imóveis?	9
2. Quais as modalidades de hipoteca previstas pelo direito português?	10
3. O que pode constituir objecto de uma garantia hipotecária?	11
4. Podem as hipotecas ter por objecto mais do que uma coisa imóvel de modo a que o credor possa escolher qual pretende ver executada?	20
5. É possível criar uma hipoteca global de modo a abranger um <i>portfolio</i> flutuante de bens imóveis?	22
6. A destruição da coisa importa a extinção da hipoteca?	22
7. Quais são as causas de extinção da hipoteca?	22
8. Está a duração da hipoteca sujeita a um prazo de vigência, findo o qual prescreve?	23
9. Como tem o credor hipotecário a segurança de que o constituinte pode validamente constituir a garantia imobiliária?	24
10. Pode, sem mais e convencionalmente, atribuir-se ao credor o direito de, verificado o incumprimento da obrigação garantida, adquirir a propriedade sobre o imóvel hipotecado independentemente de qualquer procedimento especial?	24
11. Pode convencionar-se que, em caso de incumprimento, a propriedade da coisa é atribuída ao credor mediante justa	

avaliação, compensando-se o proprietário caso o valor da coisa exceda o do crédito garantido?	25
12. Tem o devedor hipotecário o direito de requerer ao credor que receba a propriedade sobre a coisa onerada de modo a ver a dívida garantida extinta? (<i>datio in solutum</i> por imposição legal)	25
13. Estão os negócios hipotecários sujeitos a uma forma específica?	28
14. Só os direitos reais estão sujeitos a registo?	29
15. São os prédios objecto de uma descrição registal autónoma em relação à descrição do solo?	30
16. O registo é condição de validade de um negócio translativo da propriedade sobre um imóvel?	30
17. É o registo condição de existência de uma hipoteca?	30
18. É necessário obter o consentimento do proprietário do imóvel para registar a hipoteca?	31
19. É a constituição de uma hipoteca válida se o sujeito que a constitui aparece no registo como proprietário mas não o é em termos substantivos?	31
20. Se o adquirente do direito de propriedade sobre o imóvel desconhecer, de boa fé, a existência da hipoteca recebe o direito desonerado?	32
21. Pode o adquirente de imóvel hipotecado libertar o bem da hipoteca?	32
22. Pode o adquirente de coisa imóvel confiar no registo se outrem estiver na posse da coisa?	34
23. Como se organiza o registo predial em Portugal e quem é por ele responsável?	35
24. É possível que qualquer pessoa aceda ao registo para verificar que direitos existem sobre um imóvel?	36
25. O proprietário pode saber quem requereu informações sobre o prédio?	37
CESSÃO DA HIPOTECA	39
26. Pode a hipoteca ser cedida?	39
27. Como pode o cessionário de uma hipoteca ter a certeza de que o cedente da hipoteca pode validamente transferir a garantia imobiliária?	41
28. Tem a hipoteca de estar registada para que possa ser cedida?	41

29. É o registo necessário para que a cessão da hipoteca tenha eficácia, não só perante terceiros, mas mesmo <i>inter partes</i> ?	41
30. É necessário o consentimento ou a notificação do proprietário do imóvel onerado para que a cessão da hipoteca seja eficaz <i>erga omnes</i> ?	42
31. A confiança que o cessionário da hipoteca deposita no registo está protegida?	42
32. É a cessão da hipoteca válida se o cedente não for o verdadeiro titular do direito real de garantia?	44
33. Sendo possível a aquisição de boa fé de uma hipoteca, está tal facto dependente da verificação de um prazo?	45
34. Sendo o registo da hipoteca cancelado, os terceiros adquirentes, na vigência do cancelamento, podem vir a ser prejudicados se, posteriormente, se reconhecer ao credor o direito a obter a reinscrição da hipoteca?	46
35. Pode operar-se uma cessão da hipoteca a favor de um credor hipotecário?	47
 CESSÃO DO GRAU HIPOTECÁRIO	49
36. Como São Ordenadas As Hipotecas?	49
37. Pode um credor hipotecário obter a posição de um outro credor hipotecário que tenha um grau de preferência superior?	50
38. Podem dois credores hipotecários obter o mesmo grau hipotecário?	51
 RELAÇÃO ENTRE A HIPOTECA E O CRÉDITO GARANTIDO	53
39. É possível constituir uma hipoteca antes de existir um crédito a garantir?	53
40. É possível que a hipoteca tenha um valor superior ao valor do crédito segurado?	55
41. Tem o titular da hipoteca de ser também o titular do crédito garantido?	56
42. Pode a hipoteca ser executada antes de o crédito se tornar exigível?	56
43. A extinção do crédito segurado importa a extinção da hipoteca?	58
44. Se o crédito for cedido, aplicam-se ao novo credor os limites da hipoteca?	58

45. Se o crédito garantido for parcialmente cedido, o montante garantido pela hipoteca aplica-se igualmente ao novo credor? 59
46. Se parte do valor da hipoteca deixar de ser necessário para assegurar o pagamento da dívida garantida, pode a parte desnecessária ser oferecida a um outro credor (novo credor ou credor hipotecário com um grau inferior)? 61
47. Pode um credor com um grau hipotecário inferior melhorar a sua posição adquirindo a parte livre de hipoteca superior? 61
48. Pode um credor com um grau hipotecário inferior assegurar que a sua garantia receberá um grau superior assim que uma parte do valor da primeira hipoteca se torne desnecessária para a garantia do crédito? 62
49. Pode o proprietário do imóvel invocar contra o credor hipotecário que o crédito assegurado é inexistente? 63
50. É possível que o proprietário do imóvel onerado obtenha a redução da hipoteca quando seja evidente que apenas uma parte do valor máximo definido será usado? 63
51. Existem disposições legais protegendo o proprietário do imóvel onerado que não seja o devedor do crédito garantido? 64
52. É possível estruturar uma hipoteca de modo a que o montante do crédito segurado possa aumentar sem qualquer alteração da garantia imobiliária? 64
53. É possível substituir um crédito garantido existente por outro crédito contra o mesmo devedor – sem afectar ou mudar a hipoteca? 66
54. É possível garantir novos créditos com a mesma garantia hipotecária depois de o crédito originário ter sido completamente extinto? 67
55. É possível garantir uma linha de crédito e sem necessidade de alterações da hipoteca? 67
56. É possível (sem alterações da hipoteca) assegurar um mútuo a longo prazo quando a taxa de juro esteja apenas fixada para uma parte do prazo, acordando-se que para o restante prazo se dará uma revisão da taxa de juro? 69
57. Pode a hipoteca ser transferida do credor *A* para o credor *B* para garantir novos créditos? 69
58. É possível que dois credores com hipotecas sobre a mesma coisa permutem as suas garantias? 70

59. Podem a hipoteca e o crédito garantido ser titulados por sujeitos diferentes?	71
60. É possível que o banco <i>B</i> , para segurança do seu superior crédito, obtenha a hipoteca do banco <i>A</i> sem que se extinga a dívida do banco <i>A</i> ou sem que seja necessário que o crédito seja transferido para o banco <i>B</i> ?	72
61. É possível usar a hipoteca estabelecida em favor do banco <i>A</i> para garantir, adicionalmente, o crédito do banco <i>B</i> (sem transferência da garantia ou do crédito)?	72
62. Podem os créditos pertencentes a credores diferentes ser garantidos pelo registo de uma hipoteca a favor de um fiduciário que não seja credor do devedor?	72
63. É possível a transmissão do crédito sem consequências para a hipoteca?	73
 HIPOTECA E PROCESSO EXECUTIVO	 75
64. Como se obtém um título executivo para a execução de uma hipoteca?	75
65. Pode um credor hipotecário de grau inferior iniciar o procedimento executivo?	75
66. Pode o credor hipotecário com um crédito ainda não vencido participar no processo executivo?	76
67. Estão os rendimentos e as partes integrantes do imóvel abrangidos pela penhora?	77
68. Pode o credor exequente solicitar a adjudicação dos rendimentos do prédio para pagamento do seu crédito?	77
69. Pode o proprietário ser completamente privado do controlo do imóvel onerado antes de a venda judicial ocorrer? Se sim, para quem é o controlo transferido?	78
70. Pode o credor hipotecário trazer ao processo executivo outros bens que não o onerado com a hipoteca?	79
71. Há direitos reais de garantia não registados com preferência em relação à hipoteca?	79
72. A emissão de obrigações hipotecárias modifica os poderes atribuídos ao titular da hipoteca? E transmite a hipoteca?	80
73. Uma vez iniciado o processo executivo, pode o devedor acordar	

com o credor a transferência da propriedade sobre o imóvel onerado de modo a que todo o crédito seja considerado cumprido? (<i>datio in solutum</i> por acordo)	82
74. Uma vez iniciado o processo executivo, pode a penhora converter-se em hipoteca?	83
75. É necessário proceder à avaliação do imóvel no âmbito do processo executivo?	84
76. Que modalidades de venda do bem estão previstas na lei?	85
77. Como se dá, em geral, publicidade à venda judicial?	86
78. Pode uma venda judicial ser concluída mesmo que o preço obtido pelo imóvel seja inferior a um determinado montante pré-fixado?	86
79. Pode o credor hipotecário tomar parte na venda judicial e adquirir a propriedade? se sim, como é o preço verificado?	86
80. Pode o credor hipotecário reclamar com prioridade, à custa do produto da venda judicial, o pagamento de juros e de custos (excluindo custos do processo)?	87
81. É possível, no processo executivo, que a hipoteca existente sirva para financiar a aquisição do novo proprietário?	88
82. Que efeitos sofrem os restantes direitos reais sobre a coisa com a venda judicial?	88
83. Pode o comprador na venda judicial terminar prematuramente os arrendamentos (arrendamento comercial ou para habitação)?	91
84. Pode um proprietário, entendido como consumidor, ver todas as suas dívidas extintas por razões de protecção social?	93
85. Pode o credor hipotecário iniciar o procedimento executivo contra bens do devedor (bens que não o prédio onerado) depois da venda judicial do imóvel hipotecado?	95
BIBLIOGRAFIA	97