

ÍNDICE

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS	11
AGRADECIMENTOS	13
PREFÁCIO	15

CAPÍTULO I – A LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA

SECÇÃO I – INTRODUÇÃO À LOCAÇÃO FINANCEIRA	19
1. Nota histórica	19
2. A locação financeira em Portugal	24
3. Breves notas sobre a locação financeira	39
3.1. Definição	39
3.2. Sujeitos do contrato de locação financeira	42
3.3. Objeto do contrato de locação financeira	45
SECÇÃO II – AS VERTENTES FINANCEIRA, ECONÓMICA E FISCAL DA LOCAÇÃO FINANCEIRA	47
SECÇÃO III – LOCAÇÃO FINANCEIRA: OUTRAS MODALIDADES	55
1. Razão de ordem	55
2. A locação financeira restitutiva (<i>Sale and Lease-Back/Lease-back</i>)	55
3. A relocação financeira	69
SECÇÃO IV – A LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA	75
1. Razão de ordem	75
2. A forma do contrato de locação financeira imobiliária	77
3. A publicidade do contrato de locação financeira imobiliária	79

4.	As rendas no contrato de locação financeira imobiliária	84
5.	O prazo do contrato de locação financeira	87
6.	O objeto do contrato de locação financeira imobiliária	88
6.1.	A locação financeira imobiliária de prédios rústicos	93
6.1.1.	Locação financeira imobiliária de vinhedos	95
6.1.2.	Locação financeira imobiliária de pedreiras	99
6.2.	A locação financeira imobiliária de prédios urbanos	100
6.2.1.	A locação financeira de imóvel construído	101
6.2.1.1.	Locação financeira de imóvel destinado a habitação	101
6.3.	A locação financeira de imóvel a construir	104
6.4.	A transmissão da posição contratual de locatário na locação financeira imobiliária	127
6.4.1.	Transmissão da posição contratual <i>inter vivos</i>	130
6.4.2.	Transmissão da posição contratual por morte	131

SECÇÃO V – O DIREITO DE OPÇÃO DE COMPRA 135

1.	Razão de ordem	135
2.	A opção de compra na locação financeira	141
3.	A opção de compra do locatário na locação financeira imobiliária	148
4.	A natureza do direito de opção de compra do locatário financeiro	157

SECÇÃO VI – DESTINO DA COISA LOCADA FINDO O CONTRATO 159

CAPÍTULO II – A LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA E OS DIREITOS REAIS

1.	Razão de ordem	165
----	----------------	-----

SECÇÃO I – A LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA E OS DIREITOS REAIS DE GOZO 169

1.	A locação financeira imobiliária e o direito de propriedade	169
1.1.	Aquisição da propriedade do imóvel pelo locador financeiro por contrato de compra e venda	178
1.2.	Aquisição da propriedade do imóvel pelo locador financeiro por contrato de doação	190

1.3. Aquisição da propriedade do imóvel pelo locador financeiro por dação em cumprimento	194
2. A locação financeira imobiliária e a compropriedade	199
2.1. O consórcio	199
2.2. Co-locação	203
3. A locação financeira imobiliária e a propriedade horizontal	204
3.1. Responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio	206
3.1.1. Responsabilidade do locador financeiro	209
3.1.2. Responsabilidade do locatário financeiro	212
3.2. Posição adotada	214
4. A locação financeira imobiliária e o direito de superfície	223
5. A locação financeira imobiliária e a servidão predial	232
5.1. O imóvel locado como prédio dominante	235
5.2. O imóvel locado como prédio serviente	241

SECÇÃO II – A LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA E OS DIREITOS REAIS DE GARANTIA

	247
1. A locação financeira imobiliária e a hipoteca	247

SECÇÃO III – A LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA E OS DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO

	255
1. A locação financeira imobiliária e o direito de preferência	255
1.1. Os direitos de preferência do locador financeiro na vigência do contrato de locação financeira imobiliária	260
1.2. Os direitos de preferência no termo do contrato de locação financeira imobiliária	265

CAPÍTULO III – O DIREITO DO LOCATÁRIO FINANCEIRO: DA POSSE À REALIDADE

SECÇÃO I – A POSSE NA LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA	277
1. Razão de ordem	277
2. A posse	278
3. Análise da posse em contratos com algumas semelhanças com a locação financeira imobiliária	287
3.1. Locação	287
3.1.1. Locação <i>versus</i> locação financeira	295

3.2. Comodato	301
3.2.1. Comodato <i>versus</i> locação financeira	306
3.3. Compra e venda com reserva de propriedade	308
3.3.1. Compra e venda com reserva de propriedade <i>versus</i> locação financeira	317
3.4. Contrato-promessa de compra e venda com tradição da coisa	323
3.4.1. Contrato-promessa de compra e venda com tradição da coisa <i>versus</i> locação financeira	328
4. A posse do locatário financeiro	330
5. A posse do locador financeiro	342
SECÇÃO II – A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO DO LOCATÁRIO FINANCEIRO (IMOBILIÁRIO)	351
1. Razão de ordem	351
2. Conceito de direito real	351
3. Características dos direitos reais	354
4. Do direito real do locatário financeiro (imobiliário)	368
4.1. Índícios de realidade no direito do locatário financeiro (imobiliário)	368
5. Posição adotada	374
CONCLUSÕES	383
BIBLIOGRAFIA	387