

FEVEREIRO 2019

**ALTERAÇÕES AO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO
INTRODUZIDAS PELA LEI N.º 64/2018 DE 29 DE OUTUBRO**

A Lei n.º 64/2018 de 29 de outubro, que entrou em vigor no dia 30 de outubro de 2018, veio introduzir alterações ao Código Civil, nomeadamente ao artigo 1091.º, que estabelece o regime do direito de preferência do arrendatário.

As principais alterações introduzidas pela Lei n.º 64/2018 traduzem-se, essencialmente, no seguinte:

1. PARA O ARRENDAMENTO EM GERAL:

- a. O arrendatário tem direito de preferência em caso de venda do local arrendado há mais de 2 (dois) anos. Anteriormente, o local deveria ser arrendado por, pelo menos, 3 (três) anos;
- b. O prazo de resposta do arrendatário à comunicação prevista no artigo 416.º, n.º 1 do Código Civil (projecto de venda e cláusulas contratuais) passa a ser de 30 (trinta) dias a contar da data da receção, ao invés dos actuais 8 (oito) dias.

2. PARA O ARRENDAMENTO COM FINS HABITACIONAIS:

- a. No caso de venda de coisa juntamente com outras, nos termos do artigo 417.º do Código Civil, o proprietário deve indicar na comunicação o preço que é atribuído ao locado bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto;
- b. Quando, no caso de venda de imóvel juntamente com outros, o proprietário informar que a preferência abrange todos os imóveis, alegando que estes não são alienáveis separadamente sem prejuízo apreciável, aquele deverá demonstrar a existência desse prejuízo, não podendo o proprietário

simplesmente invocar que foi acordado entre as partes que o negócio só se realizaria caso todos os imóveis fossem vendidos em conjunto;

c. No caso de prédio não constituído em propriedade horizontal (sem fracções autónomas), o arrendatário tem direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma, a exercer nas seguintes condições:

i. O direito de preferência pode assim ser exercido pela quota-parte do prédio correspondente à permissão do locado, pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão;

ii. A comunicação prevista no artigo 416.º, n.º 1, do Código Civil, deve indicar os valores referidos na alínea anterior, ou seja, o valor pelo qual o arrendatário poderá adquirir a referida quota-parte;

iii. A aquisição pelo arrendatário é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado, o que significa que, exercida a preferência pelo arrendatário, aquele ficará como proprietário do prédio sendo-lhe atribuída, na propriedade, um direito de utilização exclusiva daquela parte do imóvel que não se estende às demais;

d. Caso o senhorio pretenda vender um imóvel não sujeito ao regime da propriedade horizontal, podem os arrendatários do mesmo, que assim o pretendam, exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em propriedade.

A Lei n.º 64/2018 veio reforçar o direito de preferência do arrendatário, facilitando as condições em que esse direito pode ser exercido e permitindo que os arrendatários de prédios que não estejam constituídos em propriedade horizontal também o possam exercer, o que anteriormente não sucedia.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação adicional sobre a compra e venda de imóveis e arrendamento dos mesmos de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente.

Rui Rompante

rr@paresadvogados.com

Maria Marreiros

mm@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com) ou **Maria Marreiros** (mm@paresadvogados.com).