

LEI 64/2018, GARANTE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS ARRENDATÁRIOS

Regulamentação do Exercício do Direito de Preferência pelos Arrendatários

DATA DE ENTRADA EM VIGOR:

30.10.2018

APLICÁVEL A ARRENDAMENTOS HÁ MAIS DE DOIS ANOS.

PRÉDIOS NÃO CONSTITUÍDOS EM PROPRIEDADE HORIZONTAL.

Foi publicada hoje, em Diário da República, a **Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro**, que, além de alterações pontuais, alarga o direito de preferência aos arrendatários de prédios em regime de propriedade plena, alterando o Código Civil.

A Lei n.º 64/2018 vem, desde logo, **reduzir o prazo necessário de decurso do arrendamento para que se constitua o direito de preferência**. O arrendatário deixa de ter que esperar mais de três anos para deter o direito de preferência, para passar a ter a possibilidade de exercer esse direito, na compra e venda ou na dação em cumprimento do locado, passados apenas dois anos do início do arrendamento.

No entanto, a alteração mais significativa é a da criação de um **regime de exceção aplicável aos arrendamentos para fins habitacionais**, o qual reforça, nestes casos, o direito de preferência do arrendatário.

Assim, é atribuído o direito de preferência, ao arrendatário habitacional, sobre partes de **prédios não constituídos em propriedade horizontal**. Nestes casos, o arrendatário passa a ter direito de preferência sobre a quota parte do prédio correspondente à pernilagem do locado, **exatamente nos mesmos termos que o arrendatário de uma fração autónoma**.

A garantia de exercício de direito de preferência sobre fração autónoma é também reforçada, uma vez que **nos casos em que o proprietário pretenda**

PREFERÊNCIA APENAS SOBRE UMA FRAÇÃO.

PREFERÊNCIA SOBRE PARTE DO PRÉDIO EM PROPRIEDADE VERTICAL.

CONDIÇÕES PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA EM PROPRIEDADE VERTICAL.

POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO EM COMPROPRIEDADE.

transferir a propriedade da totalidade de imóvel em regime de propriedade horizontal, em princípio, deixa de poder invocar a simples não aceitação contratual da redução do negócio pela outra parte como fundamento para a demonstração da existência de um prejuízo, e consequentemente, **deixa de poder exigir que a preferência abranja todas as frações** do prédio em causa.

Por outro lado, uma vez que o arrendatário de parte de prédio não constituído em propriedade horizontal exerce o direito de preferência nos mesmos termos que o arrendatário de uma fração autónoma, também este **passa a ter a possibilidade de impedir um negócio sobre a totalidade de um prédio**, através do exercício do direito de preferência da parte correspondente ao locado, sendo a existência de prejuízo pelo proprietário obrigado avaliada nos termos indicados acima para os casos de propriedade horizontal.

As condições para o exercício do direito de preferência de parte de prédio não constituído em propriedade horizontal são as seguintes:

- a) O direito de preferência é relativo à quota parte correspondente à permilagem do locado;
- b) A comunicação do direito de preferência deve conter o valor proporcional da quota parte face ao valor total da transmissão;
- c) O preferente adquirente terá o uso exclusivo da quota parte correspondente ao locado.

A Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro introduz ainda a possibilidade de os arrendatários de um prédio não sujeito ao regime de propriedade horizontal exercerem, em conjunto, o seu direito de preferência, adquirindo, assim, a totalidade do imóvel em compropriedade.

Este novo enquadramento jurídico, que reforça e alarga o exercício do direito de preferência pelos arrendatários, tem sido e será alvo de

controvérsia uma vez que contém vários conceitos indeterminados e alguns ainda não definidos, pelo que a sua aplicação prática igualmente estará sujeita a alguma controvérsia.

O seu nome e endereço eletrónico estão incorporados numa *mailing list* da titularidade da Vasconcelos, Arruda & Associados, para receber informação relativa às novidades jurídicas e jurisprudenciais no âmbito do Direito do Trabalho e Segurança Social, bem como informação relativa aos nossos seminários. Se não desejar receber a nossa correspondência responda a este e-mail indicando em epígrafe REMOVE.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos - sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro

duarte.vasconcelos@vaassociados.com ou geral@vaassociados.com

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa
T: +351 218 299 340

E-mail: geral@vaassociados.com
www.vaassociados.com