



GARANTIA DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO

Lei n.º 64/2018, de 29 de
Outubro

Foi ontem publicada, em Diário da República, a **Lei n.º 64/2018, que altera o art.º 1091.º do Código Civil, visando garantir o exercício efectivo do direito de preferência pelos arrendatários na alienação do locado.**

Assim, desde logo, o prazo de vigência contratual a partir do qual o arrendatário passa a ter direito de preferência na compra e venda do locado, **passa de três anos para dois.**

Também o prazo para o exercício desse direito passa a ser de 30 dias a contar da data da recepção da comunicação da venda, quando era de 8.

Mas onde o diploma é particularmente inovador – é

- (i) ao exigir que, no caso de venda do locado juntamente com outras coisas, o senhorio, não só tenha de indicar, na comunicação ao arrendatário, o preço de cada um dos imóveis vendidos em

2 anos de vigência de contrato de arrendamento passa a conferir direito de preferência na compra.

Alargamento do prazo para 30 dias para o exercício do direito de preferência.

conjunto, mas também de demonstrar a existência de prejuízo apreciável na sua venda em separado, não bastando, para isso, que invoque ter contratado com o comprador a não redução do negócio;

- (ii) ao estabelecer que, no caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, o arrendatário tem direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma, a exercer pelo valor correspondente à permutagem do locado no valor proporcional total da transmissão – valores estes que terão de ser indicados na comunicação do vendedor – sendo que a *“a aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado”*, conceito cujo enquadramento no elenco e no regime dos direitos reais não se mostra, de todo, evidente.

Arrendatários de parte de um prédio só poderão exercer direito de preferência em conjunto.

Em alternativa, é clarificado que os arrendatários (habitacionais ou não) de partes de um prédio não constituído em propriedade horizontal poderão, se o pretenderem, *“exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade”*.

Daqui resulta que, doravante, os arrendatários comerciais apenas poderão exercer o seu direito de preferência se o seu locado corresponder à totalidade do prédio, a uma fracção autónoma, ou se o fizerem em conjunto com todos os demais arrendatários de um prédio que não esteja constituído em propriedade horizontal (e que também terá de estar arrendado na sua totalidade).

O presente regime entra em vigor dia 30 de Outubro de 2018.

O presente resumo da Lei n.º 64/2018, de 29 de Outubro, não dispensa a consulta do texto integral do diploma, não constituindo o mesmo aconselhamento jurídico.



[Isabel Tenreiro Martins](#)



[José Pedro Tomás](#)