

Arrendamento Urbano



DINIS LUCAS & ALMEIDA SANTOS | BOUTIQUE LAW FIRM | WE [TAKE] CARE

ESTA NEWSLETTER É MERAMENTE INFORMATIVA. PARA ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS CONTACTE PATRÍCIA DE ALMEIDA PINHEIRO
PATRICIA.PINHEIRO@DLAS.PT

NESTA NEWSLETTER

Entrou em vigor, no passado dia 30 de outubro de 2018, a Lei 64/2018 de 29 de outubro, a “nova” Lei que garante o exercício do direito de preferência pelos arrendatários



PATRÍCIA DE ALMEIDA PINHEIRO
ASSOCIADA

Contornos do direito de preferência

Entrou em vigor, no passado dia 30 de outubro de 2018, a Lei 64/2018 de 29 de outubro que garante o exercício do direito de preferência pelos arrendatários. As principais alterações deste novo regime são:

- o direito de preferência pelos arrendatários passa a estar consagrado quer na compra e venda, quer na dação em cumprimento de local arrendado há mais de dois anos (o regime anterior previa três anos);
- a comunicação legal prevista para o exercício do direito de preferência tem de ser expedida por carta registada com aviso de receção e o prazo de resposta da mesma é de trinta dias a contar da data de receção (o regime anterior previa oito dias);
- em casos de venda do(s) locado(s) com outros imóveis, a comunicação para efeitos de preferência ao arrendatário tem de indicar o preço atribuído ao(s) locado(s) assim como os valores atribuídos aos restantes bens vendidos em conjunto, devendo desde

logo constar a demonstração da existência de prejuízo apreciável na separação dos bens, caso o senhorio pretenda exigir que a preferência abranja todos os bens e não apenas o locado (no regime anterior era lícito apenas que o senhorio exigisse a preferência pela totalidade do negócio bastando a invocação do prejuízo apreciável, não lhe era exigível fazer a demonstração desse prejuízo apreciável na comunicação);

- consagra-se a possibilidade de exercício do direito de preferência em caso de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal (questão muito discutida na Jurisprudência e que agora fica plasmada em diploma). O arrendatário pode exercer o seu direito de preferência relativamente à quota-parte do prédio correspondente à permilagem do locado e operando a aquisição, nestas situações, com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado (anteriormente, nas situações de prédios não constituídos em propriedade horizontal, o direito de preferência não podia ser exercido quanto ao locado; embora a jurisprudência não fosse unânime, era a corrente mais sufragada nos arautos judiciais);

- em caso de imóvel não sujeito ao regime da propriedade horizontal, a preferência poderá ser exercida em conjunto pelos arrendatários do imóvel adquirindo a totalidade do imóvel em compropriedade.

Efeitos efetivos?

As alterações em causa, segundo a *intentio legislatoris*, tem como objetivo a proteção dos arrendatários e dos arrendamentos habitacionais. Contudo, muitas vezes já se levantam contra o efetivo efeito das mesmas:

- no aumento da litigância em torno nas questões da preferência de locados em prédios não constituídos em propriedade horizontal;

- na consideração do critério exclusivo da permilagem (na maioria das vezes apurada apenas e só em função da área) para efeitos de definição da quota parte a ficar em uso exclusivo no caso de preferência relativa a parte de prédio;

- no tipo de registo predial que será lavrado ou do cálculo do IMI (não existindo ainda evidências que os serviços públicos estejam preparados para as novas realidades jurídicas criadas pelo novo diploma);

- na alegada falsa proteção que se criou ao arrendamento futuro assistindo-se, na prática, à opção por novas realidades como sejam o alojamento local, em detrimento do arrendamento, o que poderá ter consequências a nível habitacional a médio prazo, mormente nos principais centros urbanos e face à tendência de crescimento da exploração turística que se vive presentemente.

A nosso ver, a nova redação da disposição legal abre porta a uma interpretação no sentido de passar a ser possível também o direito de preferência de imóvel não sujeito ao regime da propriedade horizontal quando os arrendamentos não sejam para fins habitacionais e os arrendatários preferam conjuntamente adquirindo a totalidade do imóvel, em compropriedade e na proporção. Embora não sendo o espírito da alteração legislativa, parece-nos que terá cabimento defensável na letra da lei. Veremos qual o entendimento que os nossos Tribunais irão sufragar!



DINIS
LUCAS
&
ALMEIDA
SANTOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP, RL
BOUTIQUE LAW FIRM

SÓCIOS

JOSÉ DINIS LUCAS
MARGARIDA ALMEIDA SANTOS

ASSOCIADOS

MÁRIO DINIS LUCAS
ALEXANDRE FRANCO BRUNO
CRISTIANA SOBREIRO
RITA MORGADO
SANDRA DE BRITO TAVARES
PATRÍCIA DE ALMEIDA PINHEIRO
RITA DINIS LUCAS
DIANA DE ALMEIDA FERREIRA