



## FLASH DE IMOBILIÁRIO

30 outubro 2018

 RRP Advogados

### Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro – alterações ao regime do direito de preferência dos arrendatários de prédios urbanos

Foi ontem publicada em Diário da República, tendo entrado hoje em vigor, a Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, que vem introduzir um conjunto de alterações em matéria de arrendamento urbano com vista a *“garant[ir] o exercício efetivo do direito de preferência pelos arrendatários na alienação do locado”*.

Entre as principais alterações previstas destacam-se (i) a redução para dois anos do período exigido para que o arrendatário de um prédio urbano beneficie de direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado, (ii) o alargamento do prazo de resposta do arrendatário à comunicação de preferência para 30 dias e por fim (iii) a exigência expressa de que a comunicação do projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato seja feita por carta registada com aviso de receção.

Para além destas alterações, a Lei vem ainda regular especificamente um conjunto de particularidades aplicáveis ao direito de preferência do arrendatário no contexto de arrendamentos para fins habitacionais.

Neste contexto, quando o local arrendamento seja vendido em conjunto com outros imóveis, deverá o obrigado à preferência discriminar o preço que é atribuído ao locado e aos demais imóveis vendidos em conjunto. Prevêem-se ainda limitações à possibilidade de se exigir que a preferência do arrendatário abranja o conjunto de todos os ativos alienados: por um lado, fica estabelecido que a demonstração do prejuízo apreciável causado pela venda em separado deve ser incluída na própria comunicação para exercício do direito de preferência e, por outro lado, a lei deixa claro que não pode ser invocada a mera contratualização da não redução do negócio enquanto fundamento para esse prejuízo.

A Lei vem ainda regular o direito de preferência no âmbito de contratos para fins habitacionais relativos a partes de prédios não constituídos em propriedade horizontal.

A nova redação do artigo 1091.º do Código Civil vem reconhecer expressamente a existência do direito de preferência do arrendatário nestas situações (questão esta que já foi discutida nos nossos tribunais), prevendo-se agora que *“o arrendatário tem direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma”*. O direito de preferência assim exercido abrange a quota-parte do prédio correspondente ao locado, sendo que a aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado.

O legislador consagra ainda a possibilidade de aquisição da totalidade do prédio não sujeito a propriedade horizontal por parte dos arrendatários interessados, passando estes a comproprietários do imóvel, na proporção dos respetivos locados.

Por fim, salientamos ainda o facto de a Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, não apresentar qualquer disposição transitória. Em consequência dessa ausência, impõe-se concluir que as alterações agora publicadas serão imediatamente aplicáveis aos contratos de arrendamento em vigor.

A este propósito, serão de antecipar algumas dificuldades de aplicação deste novo regime, por exemplo, no que respeita à questão de saber se se torna necessária nova comunicação aos arrendatários caso a mesma tenha sido efetuada sem observância das exigências agora previstas, muito embora em cumprimento do regime anterior.

**Ricardo Reigada Pereira**, *Managing Partner*  
[ricardo.pereira@rrp.pt](mailto:ricardo.pereira@rrp.pt)

**José Manuel Henriques**, *Associate*  
[jose.henriques@rrp.pt](mailto:jose.henriques@rrp.pt)

**André Gândara Gomes**, *Junior Associate*  
[andre.gandara.gomes@rrp.pt](mailto:andre.gandara.gomes@rrp.pt)