

## O Direito de Preferência do Arrendatário – Breves considerações sobre uma problemática cada vez mais actual -

Temos assistido, ao longo dos últimos anos, a um exponencial crescimento do mercado imobiliário. Florescem, nos centros das grandes cidades europeias e nacionais, os negócios do alojamento local, dos “hostels” bem como o mercado cada vez mais fervoroso da alienação de imóveis.

Fortemente motivado pelo aumento do turismo e pelas sucessivas distinções nesta área – os chamados “óscars” –, Portugal tem acompanhado esta tendência europeia tendo recentemente, superado Barcelona no que respeita ao número de alojamentos locais.

Podemos afirmar, sem grande contoriedade, que este segmento de mercado está ao rubro!

Contudo, se é benéfico para a economia nacional que Portugal se coloque nos píncaros do mercado imobiliário também é certo – qual rosa com os seus espinhos – que existem muitas situações de profunda injustiça social, que merecem tutela, sob pena de se entrar em claro atropelo pelos direitos de quem habita em determinado imóvel com contrato de arrendamento.

Neste sentido, consideramos importante tecer umas breves notas que, cremos, sejam esclarecedoras, sobre o direito de preferência que assiste aos arrendatários aquando da transmissão de imóveis.

No artigo 1091.º do Código Civil (CC) a lei atribui preferência ao arrendatário em caso de venda ou dação em cumprimento. O que significa que se o proprietário do prédio pretender vender o imóvel terá de dar preferência na compra ao arrendatário que no mesmo habitar. Mas qual é *modus operandi* do direito de preferência?

Assim que o proprietário do imóvel decide vendê-lo, tem o dever de informar o arrendatário das condições do negócio. Fá-lo através de uma comunicação (atenção que esta comunicação não vale como proposta nem configura um convite a contratar – é uma simples informação).

A comunicação dirigida ao arrendatário deverá conter as cláusulas do projecto de venda e do contrato. Coloca-se a questão de saber se, no conteúdo da comunicação a identidade do terceiro (potencial comprador) deve ser comunicada. Quanto a este aspecto, a jurisprudência não é unânime, há quem entenda que deve ser revelada, há quem entenda que não tem de ser revelada. Quanto a nós, e à cautela, entendemos que a identificação do potencial comprador deve constar da comunicação.

Portanto, o proprietário do imóvel que decidiu vender o bem, deve comunicar ao arrendatário o negócio que pretende realizar e as respectivas condições.

Deste modo, o direito de preferência constitui-se na esfera jurídica do preferente. Importa saber como é que o arrendatário exerce a preferência.

Pois bem, o arrendatário tem de informar o senhorio que quer preferir. Tal actuação configura uma declaração de vontade razão pela qual, o obrigado a preferência, está obrigado a alienar a favor do preferente se este exercer a preferência.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

### PORTO

Av. dos  
Combatentes da  
Grande Guerra, 154  
4200-185  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil



## Direito Imobiliário e Urbanismo

Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

### PORTO

Av. dos  
 Combatentes da  
 Grande Guerra, 154  
 4200-185  
 Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil

Para o exercício do direito de preferência está consagrado o prazo de oito dias. Note-se que são oito dias para preferir e fazer chegar a comunicação (esta comunicação, nos termos do 224.º n.º 1 do CC é uma declaração receptícia que tem um destinatário. Logo, a eficácia da declaração tem de ocorrer dentro destes oito dias. O risco de a comunicação chegar ou não ao destinatário corre por conta do declarante). A comunicação deve ser feita em oito dias por carta ou – porque não somos avessos às inovações tecnológicas – por e-mail, por telefone ou por whatsapp.

Se a atuação prática das situações fosse tão linear quanto a explicação que enunciamos, não era necessário o Direito nem existiriam querelas por resolver. A realidade é sempre imprevista e imprevisível e por vezes quer o obrigado à preferência (senhorio), quer o preferente (arrendatário) não cumprem os seus deveres.

Neste sentido, entendemos que se o obrigado à preferência não cumpriu os seus deveres – por exemplo não comunicou o negócio ao preferente – existe um incumprimento do obrigado à preferência e o preferente tem o direito de haver para si a coisa alienada. O preferente, entendemos, pode executar especificadamente o seu direito ao contrato projectado.

Se o obrigado à preferência comunica o negócio, e o preferente diz que pretende preferir será que o obrigado à preferência tem *direito ao arrependimento* e pode voltar atrás no negócio? É nossa opinião que não pode voltar atrás na venda. Se o obrigado à preferência faz a comunicação tal significa que decidiu vender e como tal, não pode voltar atrás.

O mesmo já não se passa em relação ao preferente o qual, entendemos, depois de preferir não está obrigado a contratar. Porém esta posição de “distrate”, digamos assim, origina responsabilidade pré-contratual, sendo que o obrigado à preferência perde o seu direito.

O direito de preferência é assim, um direito *sui generis* que não sa basta a si mesmo pois o seu exercício implica que o preferente tenha condições de prover ao negócio nos exactos termos em que o proprietário do prédio o pretende alienar a um terceiro. É um direito que assiste a todos os arrendatários habitacionais mas que não pode, na prática, ser exercido por todos.



Diana Magalhães Lopes  
 Advogada

dianamagalhaeslopes@nfs-advogados.com

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.