

## A nova lei das preferências

João de Moraes Vaz

Foi publicada no passado dia 29 de Outubro a Lei n.º 64/2018 de 29/10, que vem reforçar e garantir o exercício efetivo do direito de preferência por parte dos arrendatários na alienação do locado objeto do contrato de arrendamento. A mencionada lei vem essencialmente alterar e aditar o artigo 1091.º do Código Civil, e entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, dia 30 de Outubro de 2018.

Em suma, a presente alteração vem reforçar a posição do arrendatário nas situações de alienação do locado objeto do contrato de arrendamento, e, em simultâneo, vem concretizar determinados pontos para os quais a lei, até então, era omissa. Vejamos, assim, as principais e mais expressivas alterações:

Desde logo, o requisito relativo ao **prazo de duração do contrato de arrendamento para o exercício do direito de preferência do arrendatário é reduzido para 2 anos** (anteriormente 3 anos). O **prazo de resposta de que o arrendatário dispõe**, aquando da receção da **comunicação para o exercício do seu direito, é elevado para 30 dias** (anteriormente 8 dias), devendo a **comunicação ser expedida por carta registada com aviso de receção**.

Nas situações de venda de coisa juntamente com outras, são significativas as alterações. O obrigado a dar preferência deverá indicar na respetiva comunicação, o preço que é atribuído ao locado bem como os demais valores atribuídos aos imóveis que serão vendidos em conjunto. Nos casos em que o obrigado pretenda exigir que a preferência seja exercida pela totalidade, isto é, abranja todos os imóveis objeto do negócio, a comunicação a dirigir ao preferente deverá incluir a **demonstração da existência de prejuízo apreciável, não podendo ser invocada a mera contratualização da não redução do negócio como fundamento para esse prejuízo**.

A principal novidade legislativa introduzida pela presente lei prende-se com a criação de um regime específico para os casos de contratos de arrendamento para fins habitacionais – entendemos ser a alteração mais expressiva e que poderá, futuramente, comportar



divergências substanciais na sua interpretação. Assim, no caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, estipula a lei que **o arrendatário tem direito de preferência nos exatos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma**, com as seguintes especificidades:

- a) O direito é relativo à quota-parte do prédio correspondente à pernilagem do locado pelo valor proporcional dessa quota parte face ao valor total da transmissão;
- b) A comunicação dirigida ao arrendatário para exercício do direito de preferência deverá indicar os valores referidos no ponto anterior; e
- c) A aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado.

Por último, nos casos em que o obrigado pretenda vender um imóvel não sujeito ao regime de propriedade horizontal, poderão os arrendatários do mesmo, se assim pretenderem, exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo, assim, na proporção, a totalidade do imóvel em regime compropriedade.