

## DIREITO DO ARRENDAMENTO

### REFORÇO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS ARRENDATÁRIOS

**ENTROU EM VIGOR, A 30 DE OUTUBRO,  
O NOVO REGIME APLICÁVEL AO DIREITO  
DE PREFERÊNCIA DOS ARRENDATÁRIOS**

O novo regime do direito de preferência dos arrendatários, passou a prever que o arrendatário tem direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos (anteriormente a lei previa três anos).

O novo regime determina ainda que se o senhorio pretender vender, ou transmitir por dação em cumprimento, o local arrendado, e para efeitos do exercício do respectivo direito de preferência, deve comunicar ao arrendatário o projeto de venda/transmissão e as cláusulas do respetivo contrato, por carta registada com aviso de receção. O prazo de resposta do arrendatário é de 30 dias, a contar da data da receção da referida comunicação.

Continuam a aplicar-se, com as necessárias adaptações, as mesmas regras aplicáveis aos pactos de preferência, nomeadamente em caso de prestação acessória, e à acção de preferência. Excepto, em caso de arrendamento para fins habitacionais, em que passaram a aplicar-se as seguintes especificidades.

A nova lei veio determinar que no caso de venda de locado (arrendado para fins habitacionais), juntamente com outras coisas, o senhorio deve indicar na referida comunicação ao arrendatário, o preço que é atribuído ao locado, bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto.

E quando o senhorio exigir que a preferência abranja todas as restantes coisas, por as mesmas não serem separáveis sem prejuízo apreciável, a respectiva comunicação deve incluir obrigatoriamente a demonstração da existência de prejuízo apreciável, não podendo ser invocada a mera contratualização da não redução do negócio como fundamento para esse prejuízo.

Decorre assim desta alteração, que, nestes casos, o senhorio terá de provar e quantificar o prejuízo que sofrerá, caso os bens não sejam vendidos em conjunto, sob pena de não poder exigir a venda conjunta de todos os bens.

Adicionalmente, a nova lei determina que no caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal,

## REFORÇO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS ARRENDATÁRIOS (CONTINUAÇÃO)

o arrendatário tem direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de uma fração autónoma.

Neste caso, o direito de preferência deve ser exercido nas seguintes condições:

- 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 ao arrendatário do projecto de venda e das cláusulas do respetivo contrato deve indicar os valores referidos na alínea a) supra;
- c) a aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado.

Por fim, o novo regime determina que caso o senhorio pretenda vender um imóvel que não esteja sujeito ao regime da propriedade horizontal, podem os arrendatários do mesmo, que assim o pretendam, exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade.

Para além do direito de preferência supra referido, o regime mantém a previsão do direito de preferência do arrendatário na celebração de novo contrato de arrendamento pelo senhorio, em caso de caducidade do contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o mesmo foi celebrado.

**31 de Outubro de 2018**

***Maria João Graça / Associada Sénior***  
***maria.graca@amsa.pt***

---

A presente informação é gratuita e destina-se a Clientes da Abreu & Marques e Associados, Sociedade de Advogados, RL, estando proibida a sua circulação ou reprodução não autorizadas. A informação disponibilizada, bem como as opiniões aqui expressas, têm uma natureza genérica e não substituem, em caso algum, o aconselhamento jurídico aplicável à resolução de casos concretos. Caso pretenda obter esclarecimentos adicionais sobre o tema abordado, por favor, contacte-nos.

Abreu & Marques e Associados, Sociedade de Advogados, RL  
Rua Filipe Folque, 2 - 4.º andar, 1069-121 Lisboa - Portugal  
Tel: +(351) 21 3307100 – Fax: +(351) 213147491  
E-mail: [amsa@amsa.pt](mailto:amsa@amsa.pt) – Website: [www.amsa.pt](http://www.amsa.pt)