

CARLOS F. SANTOS CARVALHO

ADVOGADO

ASSUNTO:

Circular n.º 104/2018

- Compra e venda de imóveis.
- Para “habitação”. Direito de preferência.

Com interesse residual para as empresas; mas, pode ter interesse, e muito, para os indivíduos,

Damos conhecimento que foi publicada, no D.R. n.º 208, 1.ª Série, de 29 Outubro 2018, Fh. 5108/5109, a

LEI N.º 64/2018

que veio alterar o art.º 1091, do Código Civil, que apresenta a regra geral, do “direito de preferência, para os arrendatários de local arrendado para habitação”.

As alterações, que convém divulgar:

1.º - Até agora, apenas os arrendatários que, nessa qualidade, o fossem há mais de três anos, podiam exercer o direito de preferência. Agora, basta que o sejam há mais de 2 anos, pois a al. a), n.º 1, desse art.º 1091, passou a ter a seguinte redacção:

“ 1 – O arrendatário tem direito de preferência:

a) – Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes;”

2.º - Outra alteração: o n.º 4, deste art.º 1091, a comunicação ao titular do direito de preferência, do projecto de venda e cláusulas do referido contrato, o prazo passou de 8 dias para 30 dias, pois a redacção agora fixada para o n.º 4, art.º 1091, é a seguinte:

“ 4 – A comunicação prevista no n.º 1, art.º 416, é expedida por carta registada com aviso de recepção, sendo o prazo de resposta de 30 dias a contar da data da recepção”.

3.º - pelo que, além da dilação do prazo de 8 para 30 dias, reparar que:

— a carta tem de ir registada e com aviso de recepção; e,

— o prazo só começa a contar a partir da data da recepção da carta, --- daí, a exigência do aviso de recepção.

No caso de contrato de arrendamento, para fins habitacionais, relativo a prédio não constituído em propriedade horizontal, também houve alterações, que devem ser lidas no n.º 8, do art.º 1091, Código Civil.

Por fim, o n.º 9, art.º 1091, determina que:

“ 9 – Caso o obrigado à preferência pretenda venda um imóvel não sujeito ao regime da propriedade horizontal, podem os arrendatários do mesmo, que assim o pretendam, exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirido, na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade”.

