

NOTA
INFORMATIVA



Inconstitucionalidade Preferência Arrendatários

Vimos dar-lhe nota de que, através do Acórdão n.º 299/2020 publicado em Diário da República no passado dia 18 de setembro, o Tribunal Constitucional veio declarar a inconstitucionalidade com força obrigatória geral da norma do Código Civil que, desde outubro de 2018, concedia direito de preferência ao arrendatário de parte do prédio não constituído em Propriedade Horizontal:

“Artigo 1091.º do Código Civil

(...)

N.º 8 - *No caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, o arrendatário tem direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma, a exercer nas seguintes condições:*

a) *O direito é relativo à quota-parte do prédio correspondente à*

permilagem do locado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão;

b) *A comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º deve indicar os valores referidos na alínea anterior;*

c) *A aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado.”*

O Tribunal considerou a referida norma inconstitucional por violação **(I)** da garantia fundamental da propriedade privada e **(II)** do direito à justa indemnização.

No essencial, foi entendido que esta norma viola o direito à livre transmissão da propriedade privada e o princípio da proporcionalidade a que terá de obedecer qualquer restrição a este direito.

I. Da violação da garantia fundamental da propriedade privada

De acordo com o Acórdão foi entendido que:

"[...] o sacrifício que se impõem ao proprietário de prédio não constituído em propriedade horizontal é desproporcionado [...] as mais das vezes, o projeto de compra diz respeito à totalidade do prédio que, amputado de uma "fração", perderá o interesse para o comprador."

"Se a lei restringisse o direito de preferência às hipóteses em que o senhorio pretende apenas vender a quota-parte do prédio correspondente ao locado, o problema não se colocaria."

"[...] a lei permite que o exercício do direito de preferência pelo inquilino seja restrito à quota-parte do prédio correspondente à fração não autónoma arrendada, o que [...] deixa o senhorio com o resto do imóvel nos braços sempre que [...] o comprador apenas esteja interessado na totalidade do imóvel."

"[...] o direito de preferência não constitui apenas uma limitação à liberdade de escolha da contraparte: ele afeta a própria liberdade de contratar. Na prática, com a nova solução legal, os proprietários de prédio não constituído em propriedade horizontal podem ficar impedidos de vender todo o prédio de que são legítimos titulares."

"Numa palavra, a solução que aqui se contesta consagra uma restrição desproporcionada do direito de propriedade, afetando de forma

desproporcional, ou mesmo aniquilando, a liberdade de transmissão privada inter vivos."

II. Da violação do direito à justa indemnização

No que refere à determinação das condições do exercício da preferência, designadamente à formula de cálculo do preço, entendeu-se que:

"De acordo com a nova [redação], o valor da "fração" é determinado em função da permutagem. A verdade, porém, é que há outros fatores que devem ser tomados em conta para o cálculo do justo valor da preferência [...] fatores como o nível de conservação, as vistas, o grau de luminosidade natural ou a própria disposição das divisões [...] ditam variações do valor do mesmo – o próprio piso em que a fração se situa (v.g. cave, rés-do-chão ou último andar) é fundamental para a determinação do valor justo."

"Ora, o artigo 62.º, n.º 2, da CRP¹ só autoriza o sacrifício do direito de propriedade mediante o pagamento de uma justa indemnização."

"[...] o preço fixado para o exercício do direito de preferência tem de refletir o valor real da "fração", devendo o inquilino pagar o preço que é justo, com todos os seus ónus e encargos, mas também com todas as suas valias e diferenças."

"[...] não constitui apenas uma limitação à liberdade de escolha da contraparte, afetando mesmo a própria liberdade de contratar e impedindo os senhorios, desse modo, de venderem

¹ Constituição da República Portuguesa

todo o prédio de que são legítimos titulares [...] viola[ndo] a garantia fundamental da propriedade privada [...] e o princípio da proporcionalidade”

“[...] ao restringir o critério de determinação do valor justo ao fator “área da fração” – ignorando fatores como o nível de conservação, as vistas, o grau de luminosidade natural, a disposição das divisões no interior do fogo locado ou o fator correspondente ao próprio piso em que a fração se situa – [a norma] viola igualmente o direito a justa indemnização [...] e o princípio da proporcionalidade [...]”

A presente declaração de inconstitucionalidade tem três efeitos principais:

- i)** A remoção da norma da ordem jurídica com a eliminação de todos os efeitos passados que tenha produzido desde a sua entrada em vigor, salvaguardando-se as decisões transitadas em julgado.
- ii)** A norma declarada inconstitucional não poderá ser reapreciada nem objeto de recurso noutros processos com igual objeto.
- iii)** Todos os cidadãos e todas as autoridades públicas (legislador, administração e tribunais) são obrigadas a acatar tal decisão.

Com a presente declaração de inconstitucionalidade o arrendatário com contrato de arrendamento habitacional de parte de um prédio não sujeito ao regime da propriedade horizontal deixa, assim, de ter direito de preferência em termos

análogos ao arrendatário de uma fração autónoma num prédio sujeito ao regime da propriedade horizontal.

Para mais informações contactar:

/ DEPARTAMENTO DE IMOBILIÁRIO

Madalena Azeredo Perdigão
Sócia do Departamento de Imobiliário
map@cca.law

Tomás Assis Teixeira
Associado Coordenador do Departamento de Imobiliário
tat@cca.law

Vera Martinez
Associada Sénior do Departamento de Imobiliário
vm@cca.law

Nuno Costa Reis
Associado Sénior do Escritório do Porto
ncr@cca.law

Tomás Arantes e Oliveira
Associado do Departamento de Imobiliário
tao@cca.law

Raquel Sirvoicar Rodrigues
Associada do Departamento de Imobiliário
rsr@cca.law

João Ferreira Nunes
Associado do Departamento de Imobiliário
jnf@cca.law

**UMA EQUIPA DE ESPECIALISTAS
UMA ATITUDE RESPONSIVE**

Este documento foi preparado com fins informativos e está disponível gratuitamente para uso exclusivo e restrito dos clientes e colegas da CCA, e é proibida sua reprodução e divulgação não expressamente autorizada. Esta informação é geral e não substitui nenhum aconselhamento jurídico para a resolução de casos específicos.