



CCA ONTIER

IMOBILIÁRIO
FLASHNEWS #1
NOVEMBRO 2018



Caro(a) Visitante,

Foi publicada no passado dia 29 de Outubro, **entrando em vigor** no dia seguinte (**30 de Outubro**), a **Lei n.º 64 /2018**, que vem alterar o **regime do direito de preferência pelos arrendatários** na alienação do respectivo locado, tendo-se, para o efeito, procedido à alteração do artigo 1091º do Código Civil.

Com a entrada em vigor desta Lei, os arrendatários que tenham celebrado o **contrato de arrendamento há mais de dois anos** (anteriormente eram três anos) terão direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do locado.

Por outro lado, **o prazo para o exercício do direito de preferência do arrendatário** passa de **oito para 30** (trinta) **dias** a contar da receção da comunicação do senhorio para o efeito.

Em caso de arrendamento para fins habitacionais e venda de coisa locada juntamente com outras, o Senhorio deverá indicar, na comunicação para o exercício do direito de preferência, o preço individual que é atribuído ao bem locado, bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto. Mais, para o senhorio poder exigir que a preferência abranja todos os bens vendidos em conjunto, a comunicação deve incluir a demonstração da existência de prejuízo apreciável, não podendo ser invocada a mera previsão no contrato da não redução do negócio como fundamento para esse prejuízo.

Outra alteração relevante prende-se com o facto de, nos contratos de arrendamento para fins habitacionais relativos a partes de prédios não constituídos em propriedade horizontal, **o arrendatário passa a ter direito de preferência** nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma, ou seja, pode preferir adquirir só a parte do prédio correspondente à área locada. Assim, tal direito passará a ser exercido nas **seguintes condições**:

> **O direito é relativo à quota-parte do prédio correspondente à permissão do locado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão;**

> **A comunicação do direito de preferência deve indicar os valores da totalidade do prédio e os valores individuais das partes locadas (nos mesmos termos referidos em cima quanto à venda de bens em conjunto);**

> A aquisição pelo preferente arrendatário é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado (previsão esta que originará certamente dúvidas aquando do respetivo registo).

Caso o senhorio pretenda vender 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, adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade.

Tendo em conta que o **presente diploma não previu nenhuma norma transitória**, fica a dúvida sobre a aplicação destas novas regras aos **processos de venda em curso**, cujos prazos anteriormente aplicáveis já decorreram, mas que não tenha ainda terminado o prazo mais alargado agora previsto.

EQUIPA



Gonçalo de Almeida Costa

Associado Coordenador do Departamento de Imobiliário
gac@cca-ontier.com



Madalena Azeredo Perdigão

Associada Coordenadora da Área de Turismo e Lazer
map@cca-ontier.com



Madalena Pizzaro

Associada Sénior do Departamento de Imobiliário
mp@cca-ontier.com



Vera Martinez

Associada do Departamento de Imobiliário
vm@cca-ontier.com



Rita Correia Martins

Associada do Departamento de Imobiliário
rcm@cca-ontier.com



Tomás Arantes e Oliveira

Associado do Departamento de Imobiliário
tao@cca-ontier.com

[Website](#) | [Perfil LinkedIn](#)

Rua Vitor Cordon nº 10A; 1249-202 Lisboa | Portugal
Tel. (+351) 213 223 590 / Fax (+351) 213 223 599

Rua Pedro Homem de Melo, nº 55 - 8º piso; 4150-599 Porto | Portugal
Tel. (+351) 223 190 888 / Fax (+351) 220 924 945

Partilhar:   

[Subscreva a newsletter](#)

Recebeu esta newsletter porque consta da base de dados da CCA Ontier.

Se não desejar receber esta comunicação [cancele a subscrição](#) ou faça a [gestão das suas subscrições](#).

Esta newsletter é fornecida apenas para fins informativos e não constitui aconselhamento jurídico. Assessoria jurídica profissional deve ser obtida antes de tomar ou abster-se de qualquer ação como resultado do conteúdo deste documento. Se tiver alguma dúvida em relação a esta newsletter, por favor entre em contacto connosco.

Copyright © 2018 CCA Ontier, Todos os direitos reservados.