



## Reforço do direito de preferência dos inquilinos

A Lei n.º 64/2018 vem reforçar o direito de preferência do arrendatário para habitação de fração autónoma ou de parte de prédio que não esteja sujeito a propriedade horizontal, especialmente nos casos em que o senhorio pretenda vender a totalidade do imóvel e não apenas o arrendado.

A partir de hoje, 30 de outubro, passa a ter direito de preferência em caso de venda do local arrendado quem seja arrendatário há mais de 2 anos (até agora, eram precisos mais de 3 anos).

Por outro lado, o senhorio passa a ficar obrigado a comunicar a sua intenção de venda ao arrendatário através de carta registada com aviso de receção, tendo o arrendatário 30 dias para responder (e não, como até agora, 8 dias).

Há regras especiais para o arrendamento para habitação:

- a) Tratando-se da venda de vários imóveis em conjunto, a comunicação a enviar ao arrendatário deve indicar o preço do local arrendado e o preço dos restantes imóveis;
- b) Caso exista prejuízo apreciável para o senhorio na venda dos diversos imóveis em separado, esse prejuízo deverá ser demonstrado pelo senhorio na comunicação dirigida ao arrendatário. Não será, no entanto, suficiente referir que o negócio só se realizará caso os imóveis sejam vendidos todos em conjunto, pois a lei afasta expressamente esse argumento;
- c) Sendo o local arrendado uma parte de prédio que não esteja em propriedade horizontal, o arrendatário tem direito de preferência em relação à quota-parte do prédio correspondente à permilagem do arrendado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da venda, devendo a comunicação do senhorio ao arrendatário indicar ambos os valores. Neste caso, a aquisição do local arrendado pelo arrendatário é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado;
- d) Caso o senhorio pretenda vender um imóvel não sujeito a propriedade horizontal, os arrendatários poderão exercer o seu direito de preferência em conjunto, adquirindo na proporção a totalidade do imóvel em compropriedade.

É clara na Lei n.º 64/2018 a intenção de reforçar o direito de preferência do arrendatário, para habitação, de fração autónoma ou de parte de imóvel que não esteja em propriedade horizontal, especialmente nos casos em que o senhorio pretenda vender a totalidade do imóvel e não apenas o arrendado.

Resta, no entanto, saber como se fará a aplicação prática de algumas destas normas, designadamente, a “afetação do uso exclusivo” do arrendado em caso de prédio que não esteja em propriedade horizontal, e quais serão os efeitos destas novas regras no mercado imobiliário.

© Macedo Vitorino & Associados

### Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

*Esta informação é de carácter genérico,  
não devendo ser considerada como  
aconselhamento profissional.*