



FOLHA INFORMATIVA

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 299/2020 de 18 de setembro Inconstitucionalidade da norma que previa o exercício de preferência pelo arrendatário em prédio não constituído em Propriedade Horizontal

O Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 299/2020, veio declarar com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade da norma constante do n.º 8 do artigo 1091.º do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro.

→ O que dispunha a norma?

A referida norma do Código Civil dispunha, desde 2018 (Lei n.º 64/2018 de 29-10-2018) o seguinte:

Artigo 1091.º - (Regra geral)

(...)

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 permissão 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.

(...)



Ou seja, permitia que um arrendatário de parte de um prédio em propriedade total, isto é, sem se encontrar constituída a propriedade horizontal e por sua vez sem estar dividido em frações autónomas, fosse equiparado ao arrendatário de uma fração autónoma, para efeitos de exercício do direito de preferência, afetando a uso exclusivo a parte arrendada.

Porém, tal constituía um duplo limite ao direito de propriedade. Pois, neste caso, o proprietário, não só tinha que estar sujeito à alteração da pessoa do comprador, como o impossibilitaria de vender a totalidade do prédio, dado que o arrendatário só adquiria a respetiva quota parte.

Assim, as restantes partes do prédio só poderiam ser vendidas a comprador que aceitasse a existência de outro comproprietário no prédio o todas as limitações e constrangimentos daí decorrentes.

Ora, perante tal limitação excessiva e desproporcional do direito de propriedade, decidiu o Tribunal Constitucional declarar, com força obrigatória geral, a referida norma inconstitucional.

→ O que muda?

Posto isto, cumpre esclarecer qual o regime que, em face desta inconstitucionalidade, será aplicável aos casos em que o arrendatário de parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, para exercício do direito de preferência legalmente previsto.

Ora, não havendo norma específica para este caso, não resta alternativa que não o regime geral, também ele alvo de críticas e que motivou a introdução, em 2018, da norma que o acórdão em epígrafe declarou inconstitucional.

Assim, o arrendatário continua a poder exercer o seu direito de preferência, no entanto, apenas o pode fazer em relação ao prédio como um todo.

Situação que muitos consideram atentar contra o direito à habitação, uma vez que o arrendatário, na maior parte das vezes, poderá não ter possibilidades monetárias para adquirir o prédio na totalidade e vê assim o seu direito frustrado.

Porém, em face da legislação válida em vigor, exercer preferência sobre a venda da totalidade do prédio, será a única escapatória para o arrendatário exercer o seu direito.

Mas, se é verdade que a circunstância de agora ter que haver um exercício do direito de preferência sobre a totalidade do prédio poder ser um problema que pode inviabilizar o seu exercício, por se exigir que o locatário compre mais que o seu locado, o certo é que consideramos que antes o que estava em vigor era também duplamente punitivo e pior para o arrendatário. Uma vez que, por um lado, obrigava a um exercício do direito de preferência com relação a apenas uma quota parte do edifício e tal implicava temporária ou permanentemente, consoante a viabilidade de divisão do



prédio, a obrigatoriedade de permanecer em compropriedade com alguém que se desconhece e com todas as consequências daí advenientes. E, por outro, pelo facto do exercício da preferência ser em função de um critério de pernilagem virtual, que está longe de corresponder à realidade.

No regime agora declarado inconstitucional uma parte tinha que dar preferência de compra de uma coisa que não estava a vender e por contraposto a outra parte tinha que comprar o que não queria e ainda assim não eliminava a dependência de um terceiro para a gestão do património comum, porquanto haveria de ser dono de uma quota parte do prédio e que, no futuro, pudesse ser impossível de dividir.

Ora, comprova-se por esta via que legislar é ou deveria ser um ato solene de aderência à realidade sociológica de um país e não um exercício estéril assente em premissas ideológicas, chavões políticos ou *sound bites* coloridos como se amostras de pesca fossem para fisgar à linha o voto do peixe miúdo.

Elaborado por:

Nuno Pinto Coelho de Faria

nuno.pinto.coelho.faria@npcf.pt

Joana Errada

joana.errada@npcf.pt



NPCFADVOGADOS

Av. Fontes Pereira de Melo, 6 – 3º dto.
1050 – 121 Lisboa

 www.npcf.pt

 NPCF