

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 2311/18.0T8PNF.P1**

**Relator:** PAULO DIAS DA SILVA  
**Sessão:** 10 Dezembro 2019  
**Número:** RP201912102311/18.0T8PNF.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMADA A DECISÃO

**ARRENDAMENTO** **DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**INCONSTITUCIONALIDADE**

## Sumário

I - Com a entrada em vigor da Lei 06/2006 de 27/02, que aprovou o NRAU, passou a dispor-se no art.º 1091 n.º1 a) do C.C. o direito de preferência do arrendatário na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos, eliminando-se neste artigo a referência a prédio urbano ou fracção autónoma, bem como a possibilidade de licitação entre dois ou mais locatários preferentes.

II - Actualmente, o direito de preferência do arrendatário circunscreve-se ao caso de prédio constituído em propriedade horizontal, dispondo o arrendatário de uma das fracções autónomas do direito de preferência em caso de venda ou dação em cumprimento dessa mesma fracção.

III - A norma do art.º. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, na interpretação adotada, não viola o princípio constitucional da igualdade, nem quaisquer outros, tendo essa conformidade constitucional sido já confirmada pela jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça e do Tribunal Constitucional.”.

## Texto Integral

Recurso de Apelação - 3ª Secção

ECLI:PT:TRP:2019: 2311/18.0T8PNF.P1

**Acordam no Tribunal da Relação do Porto**

**1. Relatório**

B... e C..., casados, residentes na Rua ..., n.º .., freguesia de ..., concelho de Penafiel, instauraram acção declarativa, sob a forma de processo comum contra D..., casado, residente no Bairro ..., Rua ..., n.º .., Luanda, Angola e contra E... e F..., casados, residentes na Rua ..., n.º .., freguesia ..., concelho da Guarda onde concluíram pedindo:

a) Seja declarado e reconhecido o direito de arrendamento de parte do prédio para habitação própria e permanente dos Autores e ser declarado e reconhecido o direito de preferência dos Autores na venda do prédio urbano composto por casa de rés-do-chão com quintal, situado no Lugar de ... ou Lugar de ..., freguesia de ... (...), concelho de Penafiel, inscrito na matriz com o artigo 192, descrito na Conservatória do Registo Predial de Penafiel, sob o número mil cento e cinquenta e nove / dois zero zero oito zero dois dois nove, (1159/20080229), da freguesia de ... (...);

b) Sejam os 2.ºs Réus substituídos pelos Autores na posição de compradores do prédio identificado na alínea anterior e nos termos constantes do título de compra e venda lavrado no âmbito do processo Casa Pronta n.º 15.376/2018, junto sob o documento n.º 4 mediante o pagamento do preço de €65.000,00;

c) Seja ordenado o cancelamento do registo do prédio urbano já identificado a favor 2.ºs réus, bem como o cancelamento de todos e quaisquer actos de registo efectuados depois da venda do prédio efectuada pelo 1.º Réu aos 2.º Réus;

d) Sejam os Réus condenados nos pedidos formulados nas alíneas anteriores. Alegaram, em síntese, que são arrendatários de uma parte de um prédio (não constituído em propriedade horizontal) desde 16/04/1988 até agora, que pertencia ao primeiro R., e que tal imóvel foi vendido por este no dia 22/03/2018 aos segundos RR. pelo preço de € 65.000,00, sem que tivesse sido dada preferência aos AA. na compra e venda.

\*

Citados, contestaram os RR. alegando, além do mais, que não existe o direito de preferência invocado, desde logo porque os AA. alegam um arrendamento apenas de parte do prédio, não constituído em propriedade horizontal e, por isso, sendo aplicável a lei em vigor à data da celebração do acto de alienação, não existe esse direito de preferência.

\*

Foi dada oportunidade às partes para se pronunciarem quanto ao mérito da acção.

\*

Seguidamente, foi dispensada a realização da audiência prévia, tendo sido proferido despacho saneador sentença que julgou a acção improcedente, absolvendo os RR. do pedido formulado.

\*

Não se conformando com o assim decidido, recorreram os autores “B... e C...”, concluindo as suas alegações da seguinte forma:

I. Os Apelantes requereram a declaração e reconhecimento do seu direito de arrendamento de parte do prédio para habitação própria e permanente, bem como a declaração e reconhecimento do seu direito de preferência na venda do prédio urbano, pretensão que foi desconsiderada pelo tribunal;

II. Ainda que o imóvel dos autos não esteja constituído em regime de propriedade horizontal, é, contudo, inegável que os Autores são arrendatários de uma parte desse mesmo imóvel, estando inclusive o mesmo dividido em cinco habitações independentes;

III. Sendo aplicável ao caso dos autos o art.º 1091.º do C.C., na versão introduzida pela Lei n.º 6/2001, de 27/02, errou o tribunal ao julgar a ação improcedente pois ao não reconhecer o direito de preferência aos Autores acabam eles por ficar, de forma notória, desfavorecidos em relação aos arrendatários que tiveram a felicidade de ocupar uma fracção juridicamente autonomizada, sendo-lhes também frustrada a expectativa de poderem exercer a preferência em relação á totalidade do prédio que lhes era reconhecida pelo entendimento geral prevalecente na altura do RAU;

IV. Se o arrendamento incide sobre uma das partes do edifício (que no seu todo formam a coisa jurídica) e se o local arrendado estará, assim, a ser alienado, então, por maioria de razão, para efeitos de exercício da preferência, devemos fazer corresponder o direito que ao arrendatário cabe ao conceito de local arrendado alienado.

V. Por todo o exposto, deve ser julgado procedente o presente recurso e revogada a sentença recorrida, sendo declarado e reconhecido o direito de arrendamento dos Autores de parte do prédio, assim como direito de preferência destes na venda do prédio, substituindo os 2º RR. na posição de compradores.

Finalmente,

VI. Os Apelantes beneficiam de protecção jurídica na modalidade de dispensa de pagamento de taxa de justiça e demais encargos com o processo.

\*

Foram apresentadas contra - alegações.

\*

Colhidos que se mostram os vistos legais e nada obstando ao conhecimento do recurso, cumpre decidir.

\*

## **2. Fundamentação de facto**

### **Factos provados**

**1.** O 1.º Réu era o proprietário do prédio urbano composto por casa de rés-do-chão com quintal, situado no Lugar de ... ou Lugar de ..., freguesia de ... (...), concelho de Penafiel, que face ao Regulamento Municipal de Toponímia foi atribuída a Rua ..., n.º .., inscrito na matriz com o artigo 192, descrito na Conservatória do Registo Predial de Penafiel, sob o número mil cento e cinquenta e nove/dois zero zero oito zero dois dois nove, (1159/20080229), da freguesia de ... (...).

**2.** Os Autores arrogam-se arrendatários de parte do referido imóvel desde 16 de abril de 1988 até hoje, imóvel que não está constituído em propriedade horizontal, nele vivendo outros inquilinos.

**3.** Por título de compra e venda, no âmbito do processo Casa Pronta n.º 15.376/2018, lavrado no dia vinte e dois de março de dois mil e dezoito na Conservatória do Registo Predial de Penafiel, o 1.º Réu declarou vender aos 2.ºs Réus o prédio urbano identificado em 1.º, pelo preço de €65.000,00 (sessenta e cinco mil euros).

**4.** Os 2.ºs Réus registaram a referida aquisição a seu favor, conforme se extrai da Ap. 1868 de 23-03-2018 da Conservatória do Registo Predial de Penafiel.

\*

### **3. Delimitação do objecto do recurso; questões a apreciar e decidir:**

Das conclusões formuladas pelos recorrentes as quais delimitam o objecto do recurso, tem-se que a questão a resolver no âmbito do presente recurso consiste em aferir se o arrendatário de uma parte do prédio não constituído em propriedade horizontal tem direito de preferência ao abrigo do disposto no artigo 1091º do Código Civil, na redacção introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

\*

### **4. Conhecendo do mérito do recurso:**

A resolução do presente litígio está essencialmente dependente da interpretação que se faça do artigo 1091.º do Código Civil, na redacção introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, vigente em 22 de Março de 2018, nos termos do qual *“o arrendatário tem direito de preferência (...) na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de 3 anos.”*.

Mas previamente à apreciação de tal norma legal importa fazer a resenha histórico legislativo relativamente a tal matéria.

No direito romano, o direito de preferência era reconhecido aos co-herdeiros, visando preservar a propriedade da família contra a interferência de estranhos e veio a ser atribuído também a todos os comproprietários de prédios indivisos.

No direito português, as Ordenações Afonsinas reconheciam o direito de avoenga, a faculdade de os familiares mais próximos de quem adquirira bens por herança os haverem para si, tendo tal direito sido abolido a partir das Ordenações Manuelinas. As Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas também reconheciam direito de preferência ao senhorio na alienação do domínio útil. O Código de Seabra manteve este direito, a par da criação de outros, como o direito do comproprietário na alienação a estranhos da quota sobre a coisa indivisível, o direito do proprietário de prédio serviente ou de prédio encravado na venda dos correspondentes prédios e ainda na transmissão de outros direitos reais menores.

No entanto, foi a Lei n.º 1662, de 4 de setembro de 1924, que pela primeira vez atribuiu ao inquilino direito de preferência na venda do locado pelo senhorio, no âmbito do arrendamento comercial ou industrial. Nesta época não existia propriedade horizontal, pelo que este regime não deixava dúvidas de que a preferência era concedida mesmo ao arrendatário parcial, na venda da totalidade do prédio.

O direito de preferência do arrendatário comercial, industrial e liberal foi previsto na Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, pela qual o arrendatário parcial teria direito de preferência na alienação da totalidade do prédio, prevendo a lei o modo de determinação do preferente prevalecente, no caso de pluralidade de arrendatários. Não seria assim em caso de propriedade horizontal, situação essa em que a preferência incidiria tão só sobre o andar ocupado pelo inquilino.

O Código Civil de 1966 manteve a atribuição de direito de preferência ao arrendatário comercial e industrial e liberal, continuando a reconhecer o direito de preferência ao arrendatário de parte não autonomizada do prédio, na venda da totalidade do mesmo. E a Lei n.º 63/77, de 25 de agosto, consagrou o direito de preferência do arrendatário habitacional na venda e dação em pagamento do imóvel arrendado, segundo a qual no caso de arrendamento parcial em prédio não constituído em propriedade horizontal, o direito de preferência do arrendatário abrangia a alienação da totalidade do prédio. Também se regulava a determinação do arrendatário prevalecente, em caso de pluralidade de arrendatários.

Com a revogação desta norma pelo Decreto Lei n.º 321-B/90, de 15/10 (RAU), surge a norma do artigo 47.º, n.º 1, que previa que o arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tinha o direito de preferência na compra e

venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano, prevendo-se no n.º 2 que sendo dois ou mais os preferentes, se abrisse licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

Nesta fase, surgiram divergências jurisprudenciais e doutrinárias quanto ao direito de preferência do arrendatário de uma parcela de imóvel não constituída em propriedade horizontal, entendendo a maioria (da jurisprudência e doutrina) que havia direito de preferência na venda da totalidade do imóvel em que o arrendado se integrava.

Contudo, com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27/02, que aprovou o NRAU foi alterada esta norma, passando a referir-se no artigo 1091º, n.º 1, al. a), do Código Civil (aqui aplicável nos autos, e não a recente alteração legislativa da Lei n.º 64/2018, de 29/10, como já se referiu) que: o arrendatário em direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos.

O entendimento geral é que com a eliminação à referência a prédio urbano ou fracção autónoma e à possibilidade de licitação entre os preferentes, limitou-se o direito de preferência do arrendatário ao local arrendado, tendo sido essa a intenção do legislador que não desconhecia a controvérsia anterior, pelo que a redacção e sentido da norma não poderia ser outro que não o de limitar esse direito (neste sentido, também, Abílio Neto, Código Civil Anotado, pág. 970), entendendo-se que só o arrendatário de uma fracção autónoma poderia preferir e não o arrendatário de uma parte de um prédio não constituído em propriedade horizontal, que deixa de poder preferir em relação ao todo. Na verdade, de acordo com o artigo 1091º, n.º 1, al. a), do Código Civil na redacção anterior à Lei n.º 64/2018, de 29/10, o arrendatário de parte indivisa de imóvel não tem direito de preferência na venda deste e só o teria se o imóvel estivesse constituído em propriedade horizontal e a preferência fosse exercida sobre a fracção autónoma ocupada e esta constituísse integralmente o objecto do arrendamento.

Assim, aplicando-se a lei em vigor à data do acto de alienação (uma vez que na lei nova não foi aprovada qualquer norma transitória, sendo certo que a lei nova também limita os termos de qualquer aquisição/preferência por esta via - cf. o n.º 9 do actual artigo 1091º do Código Civil), verifica-se que era entendimento maioritário que o artigo 1091º do Código Civil só podia ser entendido no sentido do arrendatário de parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal não gozar do direito legal de preferência na venda do prédio, direito apenas reconhecido ao arrendatário de todo o prédio urbano ou fracção autónoma do mesmo prédio objecto da venda (cfr., neste sentido, os seguintes Acórdãos: a) do Supremo Tribunal de Justiça: de 18/10/2018, processo n.º 3131/16.1T8LSB.L1.S1; de 21/01/2016, processo

n.º 9065/12.1TCLRS.L1.S1; da Relação do Porto: de 21/03/2019, processo n.º 14276/18.3T8PRT.P1; da Relação de Lisboa: de 15/11/2018, processo n.º 13101/17.7T8LSB.L1-6; de 08/02/2018, processo n.º 3131/16.1T8LSB.L1-2; de 08/02/2018, processo n.º 19363/15.9T9LSB.L1-8; de 26/03/2015, processo n.º 9065-12.1TCLRS.L1-6; da Relação de Guimarães: de 19/10/2017, processo n.º 1832/15.0T8GMR.G1; todos in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); e o Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 583/2016, DR, S-II, 09/12/2016, que não julgou inconstitucional a anterior redacção do artigo 1091º, n.º 1, al. a), do Código Civil).

Abílio Neto, no seu “Código Civil Anotado”, pág. 970, refere assim que:

*“... deixou de se fazer menção ao arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma (...) e de prevenir a hipótese de que, sendo dois ou mais os preferentes, abre-se entre eles licitação (...) o que pode ser havido como significando que só o arrendatário de fracção autónoma goza de direito de preferência, e não o arrendatário de um fogo em prédio não submetido ao regime de propriedade horizontal, o qual deixa de exercer a preferência em relação à totalidade do prédio (...)”.*

Do mesmo modo, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 26/03/2015, defende a tese de que *“a obrigação de preferência do senhorio só existe em caso de venda ou dação em cumprimento do local arrendado, pelo que o correspondente direito de preferência também só pode ser exercido em relação ao local arrendado. E, não estando o prédio constituído em propriedade horizontal, o local arrendado não goza de autonomia jurídica, não constitui um bem jurídico autónomo. Logo, o senhorio no caso de venda ou dação em cumprimento do prédio, tem por objecto todo o prédio, único bem jurídico que pode ser individualizado, não uma parte desse imóvel. Por isso, nessa circunstância, não se pode falar em direito de preferência do arrendatário, ou da atribuição de um direito de execução difícil, mas de um não direito.”*

Podendo afirmar-se em síntese, como faz José Pedro Cadete - *“Da Preferência do Arrendatário Habitacional”* - *“actualmente, portanto, a questão da preferência de um arrendatário sobre a totalidade do prédio não constituído em propriedade horizontal já não se coloca, tendo vingado a tese de Oliveira Ascensão: se o local arrendado não for um bem juridicamente autonomizável, não há lugar ao exercício da preferência.”*

Afigura-se-nos, por isso, que o despacho saneador sentença recorrido interpretou e aplicou correctamente o direito.

Designadamente, esteve bem a Sr.ª Juiz *a quo*, quando decidiu que os Recorrentes não têm direito de preferência sobre a venda do imóvel dos autos, pois, *“de acordo com o art. 1091º, n.º 1, al. a), do CC na redacção anterior à*

*Lei n.º 64/2018, de 29/10, o arrendatário de parte indivisa de imóvel não tem direito de preferência na venda deste e só o teria se o imóvel estivesse constituído em propriedade horizontal e a preferência fosse exercida sobre a fracção autónoma ocupada e esta constituísse integralmente o objecto do arrendamento”.*

Como resulta dos factos alegados pelos Recorrentes e dados como provados na sentença, estes são arrendatários de uma parte do prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, objecto de um contrato de compra e venda celebrado entre o 1.º Recorrido e os 2.º e 3.º Recorridos em 22/03/2018, existindo nesse prédio mais arrendatários para além dos Recorrentes.

Tendo a transmissão do imóvel ocorrido em 22/03/2018, é aplicável o disposto no art.º 1091.º, n.º 1 a) do Código Civil (CC), na redacção introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27/02 que aprovou o NRAU.

*Assim sendo, “Atento o teor do art. 1091º, nº 1, al. a), do CC, o direito de preferência conferido ao arrendatário está confinado ao andar ou à parte do prédio que constitui o objeto concreto do contrato de arrendamento, o qual, para ser transaccionável, deve estar juridicamente autonomizado; O arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal, não tem direito de preferência sobre a totalidade do prédio, nem sobre a parte arrendada” - Acórdão do STJ de 24/05/2018, Proc. n.º 1832/15.0T8GMR.G1.S2, disponível nas Bases Jurídico-Documentais, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).*

Segundo o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça mencionado no ponto antecedente, *“A interpretação da norma ínsita no art. 1091º, nº1, al. a), do CC, no sentido atrás mencionado, não viola os princípios constitucionais consagrados nos arts. 13º e 65º, da Constituição da República Portuguesa”,* no seguimento, aliás, daquele que havia sido já o entendimento do anterior Acórdão do STJ de 21/01/2016, proferido no Proc. n.º 9065/12.1TCLRS.L1.S1, disponível nas Bases Jurídico-Documentais, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Como se expende nesses Acórdãos, *“Sendo os objetos do arrendamento, no caso de um andar de um prédio não constituído e de uma fracção de um prédio constituído em propriedade horizontal, realidades jurídicas diferentes, existe, na base, uma situação que o sistema diversifica e que legitima o tratamento diferenciado, e coerente, na negação e na atribuição, respectiva, do direito de preferência. As situações não são, pois, iguais, legitimando a desigualdade jurídica do objeto o tratamento diferenciado do feixe de direitos que se lhes associam. Por aqui, então, não existe qualquer afronta do direito de igualdade”.*

No mesmo sentido havia já decidido o Tribunal Constitucional, no Acórdão n.º

583/2016, de 03-11-2016, publicado no D.R., II série, de 09-12-2016, o qual *“Não julga inconstitucional a norma extraída da alínea a) do n.º 1 do artigo 1091.º do Código Civil, na redação introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, interpretada no sentido de o arrendatário, há mais de três anos, de parte de prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, não ter direito de preferência sobre a totalidade do prédio, na compra e venda desse mesmo prédio”*.

Mais recentemente, no sentido de que, em face do art. 1091.º do CC, na versão introduzida pela Lei n.º 6/2006 de 27-02, aplicável ao caso dos autos, arrendatário de uma parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal não goza do direito legal de preferência na venda do prédio, direito apenas reconhecido ao arrendatário de todo o prédio urbano ou fração autónoma do mesmo prédio objeto de venda, vejam-se também o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18/10/2018, Proc. n.º 3131/16.1T8LSB.L1.S1, e o Acórdão da Relação do Porto de 21/03/2019, Proc. n.º 14276/18.3T8PRT.P1; todos disponíveis nas Bases Jurídico-Documentais, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Jurisprudência, aliás, bem elencada na sentença recorrida. Sendo esta igualmente a posição defendida por diversa doutrina, como Abílio Neto, in *“Código Civil Anotado”*, 16.ª Edição, 2009, pág. 970, em anotação ao art.º 1091.º; Maria Olinda Garcia, *O Arrendamento Plural, quadro normativo e natureza jurídica*, Coimbra Editora, 2009, pp. 162 e 163; Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, *Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e legislação complementar*, 3.ª edição, 2009, Quid Juris, p. 435; António Menezes Cordeiro, *Leis do Arrendamento Urbano anotadas, Códigos Comentados da Clássica de Lisboa*, Almedina, 2014, p. 262.

Por conseguinte, em obediência à legislação aplicável à data da venda do bem imóvel dos autos, o arrendatário de parte não autónoma de um prédio não constituído em propriedade horizontal, não tem direito de preferência na alienação da totalidade do prédio.

Pelo que os recorrentes, na qualidade de arrendatários de parte do imóvel não constituído em propriedade horizontal, não têm direito de preferência na venda da totalidade do imóvel, realizada no dia 22/03/2018.

Impõe-se, por isso, a improcedência da apelação.

\*

Sumariando em jeito de síntese conclusiva:

.....  
.....  
.....

\*

## **5. Decisão**

Nos termos supra expostos, acordamos neste Tribunal da Relação do Porto, em julgar improcedente o recurso interposto pelos autores, confirmando a sentença recorrida.

\*

Custas a cargo da apelante.

\*

Notifique.

\*

Porto, 10 de Dezembro de 2019.

**Os Juízes Desembargadores**

Paulo Dias da Silva (Rto 289)

João Venade

Paulo Duarte Teixeira

**(a presente peça processual foi produzida com o uso de meios informáticos e tem assinaturas electrónicas)**