

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 74/17.5T8CNF.C1

Relator: MARIA JOÃO AREIAS

Sessão: 14 Outubro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO URBANO NÃO HABITACIONAL

ARRENDADEIRO DE PARTE DO PRÉDIO

EXERCÍCIO CONJUNTO DE VÁRIOS DIREITOS DE PREFERÊNCIA

NÃO CONSTITUIÇÃO EM PROPRIEDADE HORIZONTAL

PREFERÊNCIA SOBRE A TOTALIDADE DO PRÉDIO

Sumário

I – Após a entrada em vigor da Lei nº 6/2006, veio a consolidar-se a posição jurisprudencial no sentido de que, com o NRAU e a nova redação do artigo 1091º do CC, “o direito de preferência conferido ao arrendatário está confinado ao andar ou parte do prédio que constitui o objeto do contrato de arrendamento, o qual, para ser transacionável, deve estar juridicamente autonomizado, não tendo o arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal direito de preferência sobre a totalidade do prédio, nem sobre a parte arrendada ”.

II – O reconhecimento a uma pluralidade de arrendatários do direito individual de preferência de cada um deles na alienação do “local arrendado”, conferido pela al. a) do artigo 1091º, a exercer em conjunto sobre a totalidade do imóvel, implicaria a constituição de uma situação de compropriedade sobre o imóvel não consentânea com o direito de cada um dos arrendatários/ preferentes ao uso exclusivo da sua fração.

(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Relator: Maria João Areias

1º Adjunto: Anabela Marques Gonçalves

2º Adjunto: José Avelino Gonçalves

Acordam na 1ª Secção do Tribunal da Relação de Coimbra:

I - RELATÓRIO

AA e mulher, e BB e marido, intentam a presente ação declarativa sob a forma de processo comum, contra:

1. CC, e

2. DD, na qualidade de administradora de insolvência de EE e mulher, FF;

Pedindo:

a) Seja o 1º Autor marido declarado arrendatário do 1º andar, com entrada pelo nº ...7, do prédio urbano sito em ..., id. no nº 93 do documento complementar à escritura de cessão de quinhões hereditários outorgada em 5 de Janeiro de 2017, e nº 2 do Auto de Adjudicação.

b) Seja a 2ª Autora mulher declarada arrendatária da cave e rés-do-chão, do prédio urbano sito em ..., do prédio referido e identificado no nº 93 do documento complementar à escritura de cessão de Quinhões hereditários, outorgada em 5 de Janeiro de 2017, e no nº 2 do Auto de Adjudicação.

c) Seja declarado que o 1º Autor marido e a 2ª Autora mulher têm, em comum e partes iguais, direito de preferência na aquisição/compra do prédio identificado nas anteriores alíneas a) e b), por força do disposto no artigo 1091º do Código Civil.

d) Se declare substituído o 1º Réu, pelos 1º Autor marido e 2ª Autora mulher, na qualidade de adquirentes/compradores, em comum e partes iguais, do prédio identificado nas anteriores alíneas a) e b), na referida escritura de 5 de Janeiro de 2017, pelo indicado preço de 15.000,00 €, que assim deverão ser declarados como adquirentes/compradores do mesmo prédio, mediante o depósito do referido preço, a fazer por estes, no prazo e segundo os formalismos legais, acrescido das despesas com IMT, escritura e registo.

e) o cancelamento de qualquer registo de aquisição do prédio identificado nas anteriores alíneas a) e b), a favor do 1º Réu, ou de quaisquer outras pessoas, bem como de quaisquer outros registos que possam vir a ser feitos na sequência dessa escritura, nomeadamente transmissões e/ou constituição de ónus ou encargos a favor de qualquer pessoa ou entidade, efetuados sempre após a data da sempre referida escritura.

Alegando, para tal e em síntese:

cada um daqueles Autores frui da respetiva fração arrendada por via de um contrato-promessa de arrendamento urbano com os então proprietários GG e mulher HH, tendo-lhes sido entregues as respetivas chaves e iniciado o pagamento da renda prometida, os quais se mantêm até à presente data;

a 2 de Janeiro do de 2017, a 2ª Ré notificou os arrendatários, aqui Autores, de que iria “proceder à transmissão do quinhão hereditário detido pelo insolvente por óbito de HH e de GG, no próximo dia 5/1/2017”, pelo que os Autores comunicaram a sua intenção de exercício do direito de preferência da totalidade do prédio, em comum e em partes iguais, tendo, para o efeito, comparecido no dia designado para a escritura de cessão, não lhes tendo sido admitido o exercício do referido direito.

Cada um dos Réus apresenta a sua Contestação, pugnando pela inexistência do direito invocado pelos Autores, alegando, em síntese:

o direito de preferência dos arrendatários encontra-se reservado para os negócios de compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado, o que não ocorre nos autos, já que o negócio efetuado consistiu na cessão de quinhões hereditários, composto por 94 imóveis, os quais não foram apreendidos no âmbito do processo de insolvência acima indicado;

os Autores não podem preferir quanto à totalidade do imóvel, porquanto os direitos de arrendamento de que se arrogam incidem sobre partes de um imóvel que não estão juridicamente autonomizadas, por o prédio não estar constituído em propriedade horizontal;

alega ainda o Réu CC que os contratos-promessa de arrendamento são nulos, porquanto o arrendamento carece do consentimento de ambos os cônjuges e os contratos em apreço apenas se encontram firmados pelo senhorio-marido, existindo vício por falta de assinatura legalmente exigível.

Foi proferida decisão a admitir a intervenção principal espontânea do lado passivo, de II, enquanto herdeira testamentária por óbito dos seus avós, aqui senhorios virtude de estes serem herdeiros testamentários dos alegados senhorios dos Autores e cujos quinhões hereditários incluem os alegados locados identificados nos autos.

Os presentes autos vieram a ser suspensos, porquanto a escritura de cessão de quinhões hereditários outorgada pelos Réus foi objeto de impugnação, no âmbito do processo n.º 229/17...., que correu termos no Juízo Central Cível de Viseu, intentada pelos filhos do insolvente, netos dos aqui alegados senhorios, JJ e II, os quais alegam a existência de testamento a seu favor.

Nesse processo, porquanto de forma de extrajudicial, mediante a outorga de escritura de habilitação de herdeiros na qual se mencionou terem sido outorgados testamentos por HH, a favor do seu marido, e por GG, a favor dos seus netos II e JJ, concluiu-se que se mostrava esgotado o objeto do petitório, por circunstância externa ocorrida na sua pendência, pelo que, por sentença de 26.07.2022, foi decidido julgar verificada a exceção de inutilidade superveniente da lide quanto aos pedidos deduzidos pelos Autores e, ao abrigo do disposto no artigo 277.º, al e) do Código de Processo Civil, declarou-se extinta a instância.

Esta decisão veio confirmada por acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 25.01.2024.

*

Por requerimento de 31.07.2019, vieram os Autores apresentar articulado superveniente, peticionando a ampliação do pedido.

Por requerimento de 21.03.2024, a Autora BB requereu a cessação do contrato de arrendamento a que se arroga nos autos, entregando para esse efeito as chaves do mesmo declarando que o mesmo se encontra livre de pessoas e bens, sem prejuízo da devolução do imóvel à mesma no caso de procedência destes autos.

*

Por entender que os autos continham todos os elementos para tal, foi proferido **Saneador/Sentença**, (de que agora se recorre), que:

1. Não admite o articulado superveniente e o pedido de ampliação do pedido.
2. Julgando procedentes as exceções perentórias invocadas, absolve os réus do pedido.

*

Inconformados com o decidido, os Autores dela interpõem recurso de **Apelação**, terminando as suas alegações de recurso com as seguintes conclusões:

(...).

*

O 1º Réu CC (adquirente dos bens ou direitos) apresentou contra-alegações, pugnando pela improcedência do recurso.

Cumpridos que foram os vistos legais, cumpre decidir do objeto do recurso.

*

II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Tendo em consideração que o objeto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações de recurso, sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso - cfr., artigos 635º, e 639º, do Novo Código de Processo Civil -, as questões a decidir são as seguintes:

1. Se era de admitir o articulado superveniente e a ampliação do pedido nele formulada.
2. Se a decisão recorrida errou ao considerar que os AA/arrendatários não gozam de direito de preferência com fundamento em que:
 - a. o que foi transmitido foram, tão só, os quinhões hereditários da titularidade do insolvente e não os concretos imóveis que constituem o acervo hereditário;
 - b. tratando-se de arrendatários não habitacionais de parcelas de imóveis não constituídos em propriedade horizontal, não gozam de direito de preferência na transmissão da totalidade do imóvel

*

III - APRECIAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Por uma questão de economia processual, iniciaremos a apreciação do objeto recurso, pelas razões de discordância expressas pelos Apelantes relativamente

à decisão que nega o direito de preferência aos autores/arrendatários com fundamento em que se trata de arrendamentos para fim não habitacionais de parcelas de um imóvel não constituído em propriedade horizontal.

Com efeito, caso as alegações dos Apelantes venham a improceder, nesta parte, a ação será sempre de julgar improcedente, tornando inútil o conhecimento dos restantes fundamentos da Apelação.

*

À questão de saber se aos autores, cada um deles na qualidade de arrendatário de uma parcela de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, assiste o direito de preferir na parte correspondente ao objeto locado ou, em comum e em partes iguais, sobre todo o prédio, a decisão recorrida respondeu negativamente.

Após análise cuidada do regime a que foi sendo sujeito o direito de preferência do arrendatário na venda ou dação em cumprimento do local arrendado - desde o período em que se encontrava consagrado no artigo 1117º do Código Civil, na sua versão originária, até à sua revogação pelo DL nº 321-B/90, de 15 de outubro, que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), até à entrada em vigor do Novo RAU, com o artigo 1091º, nº1, al. a) do CC, desde a redação dada pela Lei nº 6/2006, de 27-02, até à versão atual, introduzida pela Lei nº 64/2018 -, e do sentido que lhe vem sendo atribuído pela jurisprudência e doutrina, o tribunal *a quo* chegou às seguintes conclusões:

a lei reguladora do direito de preferência do arrendatário é a vigente à data da cessão dos quinhões hereditários, encontrando-se em vigor o artigo 1091º, na redação dada pela Lei nº 6/2006, de 27.02, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);

os dois alegados contratos-promessa de arrendamento, para fins não habitacionais, respeitam a partes diferentes do prédio que não se encontram autonomizadas, existindo outras partes do referido prédio que não se integram em nenhum dos objetos locados [denote-se a casa tem 3 pisos e apenas foram arrendados o primeiro andar, ao Autor, e o rés-do-chão e cave à Autora];

o prédio em apreço não está constituído em regime de propriedade horizontal, não goza de autonomia ou individualidade jurídica, pelo que, atento o princípio da especialidade dos direitos reais, não poderá ser objeto de compra e venda

ou de dação em cumprimento, nos termos do citado artigo 1091º, nº 1, al. a), pois estas só são legalmente admissíveis sobre bens juridicamente individualizados e não sobre parcelas específicas de bens indivisos;

cada arrendatário/autor somente poderia exercer o seu direito a preferir sobre o respetivo locado, não podendo aproveitar-se da inexistência de constituição do prédio em regime de propriedade horizontal, para preferir para além do objeto dos respetivos arrendamentos;

caso contrário, estaria encontrado o meio para, ampliando o objeto da preferência, cada arrendatário adquirir um direito de propriedade mais alargado que aquele que lhe caberia por via do arrendamento - assim deturpando a convergência entre o direito do arrendatário ao locado com o correspondente direito de preferência sobre esse locado.

Sufragando o entendimento do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25-03-2021, o artigo 1091.º, n.º 1, alínea a) do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, deve ser interpretado no sentido de só atribuir ao arrendatário urbano o direito de preferência na venda ou dação em cumprimento de prédio ou fração autónoma dele, quando o arrendamento incida sobre a totalidade deste prédio ou fração autónoma dele, não contemplando os casos, como o dos autos, em que o arrendamento se confina a uma parte de prédio indiviso ou não constituído em propriedade horizontal.

Os Arrendatários/Apelantes, aceitando que o regime aplicável ao direito de preferência em apreço é o resultante do artigo 1091º do Código Civil, na redação da Lei nº6/2006, discordam da conclusão a que chegou a decisão recorrida, apoiando-se na seguinte, e única, alegação:

ao contrário do afirmado na sentença recorrida, o prédio tem 3 pisos, que foram arrendados, o 1º andar ao autor e o R/C e a cave à autora, pelo que os autores estão em comum a exercer o direito de preferência sobre a totalidade do prédio, de que são únicos arrendatários;

se um arrendatário de todo o prédio não constituído em propriedade horizontal pode exercer o direito de preferência na respetiva venda, por maioria de razão os dois únicos arrendatários de todo o prédio em comum, também o podem fazer;

Nesta circunstância, a questão da inexistência de propriedade horizontal é insusceptível de obstaculizar tal exercício.

Desde já adiantamos, não ser de dar razão aos autores/Apelantes.

Ainda que os réus sejam os únicos arrendatários do prédio e que a área dos locais arrendados a cada um deles, somada, corresponesse à totalidade do prédio, não há qualquer similitude entre a atribuição do direito de preferência de um arrendatário da totalidade de um prédio não constituído em propriedade horizontal sobre a alineação do imóvel - em que se verifica a coincidência entre o “local arrendado” e o objeto da preferência - e a situação dos autos, de arrendatários de parcelas de um imóvel que, no seu conjunto, correspondam à totalidade do imóvel - em que cada um dos arrendatários de uma parcela não autonomizável invoca um direito de preferência sobre a totalidade de um imóvel.

E este é o único argumento em que se apoiam para sustentar que a circunstância de se proporem exercer “em comum” o direito de preferência sobre a totalidade do prédio, torna irrelevante o facto de o imóvel não se encontrar constituído em propriedade horizontal.

Vejamos em maior detalhe o regime do direito de preferência concedido ao arrendatário de prédio urbano na alineação do locado.

Dispunha o artigo 1091º, nº1, al. a), do Código Civil, na redação da Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro - que subtraiu tal matéria do NRAU, repondo os artigos 1064º a 1113º do CC - quanto a tal direito de preferência do arrendatário:

“1. O arrendatário tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do “local arrendado” há mais de três anos;

(...)"

À data da introdução do artigo 1091, nº1, pelo Novo RAU, na redação da Lei nº 6/2006, era discutido na doutrina e na jurisprudência (assim como o tinha sido no domínio do RAU), se o titular de um arrendamento de uma parte de um edifício não constituído em propriedade horizontal tinha direito de preferência na alienação da totalidade do edifício.

Para os defensores da inexistência de direito de preferência, sendo o “*local arrendado*” apenas uma parte do prédio objeto do arrendamento e, não sendo esta passível de alienação, não haveria nada sobre que preferir (chamada teoria do local). Para a tese oposta (teoria expansionista), garantindo a lei a preferência sobre o local arrendado, não distinguindo a sua natureza jurídica

nem fazendo qualquer exclusão, a única forma de garantir a preferência sobre o *local parcial*, será afetar o *local total*^[1].

Não constituindo o locado, nestes casos, uma fração autónoma e não possuindo individualidade jurídica, não pode ser objeto de alienação separadamente do restante imóvel, pelo que se entendia que, o direito de preferência, a existir, teria de abranger todo o prédio.

Após a entrada em vigor da Lei nº 6/2006, veio a consolidar-se a posição jurisprudencial no sentido de que, com o NRAU e a nova redação do artigo 1091º do CC, “o direito de preferência conferido ao arrendatário está confinado ao andar ou parte do prédio que constitui o objeto do contrato de arrendamento, o qual, para ser transacionável, deve estar juridicamente autonomizado, não tendo o arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal direito de preferência sobre a totalidade do prédio, nem sobre a parte arrendada^[2]”.

De qualquer modo, situação distinta da debatida na jurisprudência e doutrina é a pretensão exercida nos autos pelos autores, em que temos uma pluralidade de arrendatários a invocar o direito individual de preferência de cada um deles na alienação do “local arrendado”, conferido pela al. a) do artigo 1091º, a exercer em conjunto sobre a totalidade do imóvel.

Atentar-se-á que no âmbito do RAU a situação de concurso de preferências entre diversos inquilinos de partes de um edifício encontrava-se prevista no nº2, do artigo 47º do RAU (norma esta eliminada pelo NRAU), dispondo que, “*sendo dois ou mais os preferentes, abre-se entre eles a licitação, revertendo o excesso para o alienante*”. A solução dada à pluralidade de direitos de preferência passava pela atribuição a apenas um dos arrendatários do direito de adquirir a totalidade do imóvel.

A hipótese de exercício conjunto de vários direitos de preferência sobre a totalidade do edifício, sustentada pelos Apelantes, implicaria a constituição de uma situação de compropriedade sobre o imóvel não consentânea com o direito de cada um dos arrendatários/preferentes ao uso exclusivo da sua fração.

É verdade que, com as alterações, posteriormente introduzidas, ao artigo 1091º pela Lei nº 64/2018, de 29 de outubro, que estendeu o objeto da preferência aos prédios não constituídos em propriedade horizontal, se consagra o direito do arrendatário a *adquirir uma quota ideal* (nº8), e o direito

dos arrendatários “*a exercerem os seus direitos de preferência, em conjunto, adquirindo na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade.*” (nº9).

Contudo, desde logo, tais alterações não seriam aplicáveis à situação dos autos – quer por ser posterior à alienação relativamente à qual se pretende exercer o direito de preferência, seja porque tal preferência só se encontra prevista para os arrendamentos para habitação.

Por outro lado, o nº 8 do artigo 1091º, veio a ser declarado inconstitucional com força obrigatória geral, pelo Acórdão Nº 299/2020, precisamente, porque, no caso de alienação de prédio não constituído em propriedade horizontal que esteja parcialmente arrendado, o objeto da venda deixa de ser a totalidade do imóvel arrendado para passar a ser uma quota parte do mesmo:

“Diferentemente do que ocorre na preferência do arrendatário da fração autónoma, em que se adquire a propriedade plena do local arrendado, na preferência do arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal constitui-se uma compropriedade sobre o imóvel. Em rigor, o alcance do direito de preferência previsto naquela norma não é o de conferir ao arrendatário um meio de aceder de imediato, à propriedade plena do local arrendado, mas apenas a atribuição ao arrendatário habitacional de um direito à constituição de compropriedade sobre o imóvel [3].”

Não podendo valer-se do regime introduzido pela Lei nº 64/2018, a pretensão dos autores ao exercício conjunto do direito de preferência sobre a totalidade do imóvel, importaria a aquisição do mesmo em regime de compropriedade nos termos em que se encontra configurado nos artigos 1403º e ss. do Código Civil, segundo qual “*existe propriedade em comum ou compropriedade quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa*”.

Na compropriedade, em que existe uma *comunhão de um direito*, nenhum dos consortes tem o domínio exclusivo sobre todo ou parte especificada do imóvel, sendo cada um deles titular, tão só, de uma quota ideal. Os comproprietários têm igual direito de utilização da coisa comum, não atribuindo o uso da coisa comum posse exclusiva de nenhum deles (artigo 1406, nºs. 1 e 2).

Como tal, o exercício conjunto do direito de preferência, atribuindo-lhes a compropriedade sobre o imóvel, não lhes garantiria a posse exclusiva a cada um deles do “local arrendado”.

Ou seja, não se pode afirmar, como o fazem os apelantes, de que o exercício conjunto do direito de preferência por ambos os arrendatários afaste o obstáculo resultante de o imóvel não se encontrar constituído em propriedade horizontal.

Encontrar-nos-íamos, sempre, perante uma não coincidência entre o “local arrendado” e o imóvel objeto da preferência.

*

Chegados à conclusão de que, ainda que a transmissão dos quinhões hereditários pela escritura de cessão envolvesse a transmissão total do imóvel, sempre seria de negar o direito de preferência aos autores/arrendatários de parcelas de imóvel por o mesmo não se encontrar constituído em propriedade horizontal, torna-se inútil a discussão das demais questões relacionadas com a admissibilidade da ampliação do pedido e de a cessão do quinhão hereditário envolver, ou não, a transmissão da propriedade do imóvel.

A apelação é de improceder.

*

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes deste tribunal da Relação em julgar improcedente a Apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas da Apelação a suportar pelos Apelantes.

Notifique.

Coimbra, 14 de outubro de 2025

V - Sumário elaborado nos termos do artigo 663º, nº7 do CPC.

(...).

[1] Elsa Sequeira Santos, “Código Civil Anotado”, Vol. I, 2017, p. 1335.

[2] Acórdãos do STJ de 13-10-2022, relatado por Manuel Capelo, e de 25-03-2021, relatado por Rosa Tching, e, reconhecendo tal corrente

jurisprudencial, António Agostinho Guedes, "Direito de preferência do inquilino urbano na venda ou dação em cumprimento do imóvel arrendado, As alterações legislativas produzidas pela Lei nº 64/2018, de 29 de outubro", in Estudos de Arrendamento Urbano, Vol. II, pp. 44 e 45.

[3] Acórdão do Tribunal Constitucional de 16 de junho de 2020, relatado pelo Conselheiro Lino Rodrigues Ribeiro, disponível in <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20200299.html>
