

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 72/2001.L1-1**

**Relator:** JOSÉ AUGUSTO RAMOS

**Sessão:** 14 Setembro 2010

**Número:** RL

**Votação:** MAIORIA COM \* VOT VENC

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

**DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**ARRENDATÁRIO**

**APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO**

**PROPRIEDADE HORIZONTAL**

## Sumário

I - O RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15-10, veio estabelecer no art. 47.º que o arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano, sendo que actualmente o art. 1091.º, n.º 1, al. a), do CC fixou tal direito de preferência para arrendatários que o sejam há mais de 3 anos.

II - Tendo em atenção que as compras e vendas em causa nos presentes autos ocorreram em 29-11-2000, e considerando o disposto no art. 59.º, n.º 2, do NRAU (aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02) a titularidade do direito de preferência deve ser apreciada de acordo com a disciplina do RAU (aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15-10).

III - O art. 47.º, n.º 1, do RAU consagra o princípio da coincidência do objecto do direito de preferência com o do direito preexistente que o justifica; e por isso, ou o direito de preferência se pode exercer apenas em relação ao local arrendado (o que supõe a possibilidade de autonomização jurídica deste) ou não se pode exercer.

IV - A solução legal vai, assim, no sentido de restringir o direito de preferência aos casos em que há autonomização jurídica possível do arrendado.

V - O arrendatário de parte do prédio, não constituído em regime de

propriedade horizontal, não goza de direito de preferência na compra e venda da totalidade do prédio.

## **Texto Integral**

### I- Relatório

“A” e marido, “B”, “C” e “D”, esta falecida na pendência da causa que prosseguiu com os seus sucessores “E”, “F”, “G”, “H”, “I” e outros incertos representados pelo Ministério Público, para tanto habilitados, intentam esta acção, com processo ordinário, contra “J”, “L” e mulher, “M”, e “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., na pendência da causa substituída pelos seus sócios “O” - Participações Comerciais, Lda., e “P”, formulando, na petição inicial, os seguintes pedidos: a) em via principal pedem que, reconhecendo-se às autoras o direito de preferência na transmissão do direito de propriedade do réu “J” para os réus “L” e mulher, “M”, sejam as autoras investidas na posição destes réus para efeitos de haverem para elas o prédio urbano sito em Lisboa, na Travessa do ..., número ..., composto de rés-do-chão, dois andares e quintal, descrito na 3.<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número ... e inscrito na matriz da freguesia de A... sob o artigo ..., que se ordene o cancelamento dos registos que foram efectuados e que lhes sejam entregues as rendas dos locados vencidas e vincendas; b) subsidiariamente, em primeiro lugar e para o caso do réu “L” provar a sua legitimidade para preferir, pedem que se abra processo de licitação para que aos arrematantes seja reconhecido o direito de preferência com direito de haverem para eles, através de substituição, o identificado prédio, que se ordene o cancelamento dos registos que foram efectuados e que as rendas dos locados, vencidas e vincendas, sejam entregues a quem seja reconhecido o direito de preferência; c) subsidiariamente, em segundo lugar, pedem que, reconhecendo-se às autoras o direito de preferência na transmissão de uma quota de dois terços do direito de propriedade do identificado prédio, sejam as autoras investidas na posição da ré “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., para efeitos de haverem para elas essa quota, que se ordene o cancelamento dos registos que foram efectuados e que lhes sejam entregues as rendas dos locados vencidas e vincendas.

O réu “J” contestou para concluir pela improcedência da acção e pela condenação das autoras, como litigantes de má fé, em multa e em indemnização no valor de 800.000\$00 e ainda no valor dos honorários pagos ao seu advogado.

Os réus “L” e mulher, “M”, e “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., contestaram para concluir pela sua absolvição da instância ou dos pedidos, para o caso de procedência da acção deduziram reconvenção e pediram a condenação das autoras, como litigantes de má fé, em multa, em indemnização e ainda no valor dos honorários pagos ao seu advogado.

Replicaram os autores para concluir pela improcedência das excepções e pela procedência da reconvenção apenas em relação a benfeitorias úteis e necessária segundo as regras do enriquecimento sem causa.

Findos os articulados foi proferido despacho saneador em que se decidiu julgar improcedente a excepção da ilegitimidade dos autores “A” e marido, “B”, julgar procedente a excepção da ilegitimidade do réu “J” quanto ao pedido referido na al. c) supra e que, conseqüentemente, decidiu absolvê-lo da instância quanto a esse pedido, admitir a reconvenção, nada mais obstar ao conhecimento do mérito da causa, julgar improcedente a excepção da caducidade da acção, julgar improcedente a acção e que, conseqüentemente, absolveu os réus dos pedidos e não haver que conhecer do pedido reconvenicional.

Os autores interpuseram recurso invocando, nomeadamente, a nulidade da decisão nos termos da al. b) do n.º 1 do artigo 668º do Código de Processo Civil, pelo que, nos termos dos artigos 668º, n.º<sup>S</sup> 1, al. b), e 4, e 744º do Código de Processo Civil, foi proferido despacho que declarou nula e de nenhum efeito a aludida decisão na parte que, julgando improcedente a acção, absolveu os réus dos pedidos.

Todavia, prosseguindo os autos, em audiência preliminar de novo se proferiu despacho saneador em que se decidiu julgar improcedente a excepção da ilegitimidade dos autores “A” e marido, “B”, julgar prejudicada a apreciação da excepção da ilegitimidade do réu “J” quanto ao pedido referido na al. c) supra, relegar para final o conhecimento da excepção da caducidade da acção e organizou-se a selecção da matéria de facto com base instrutória.

Posteriormente foi proferido despacho a admitir a redução do pedido por forma a eliminar o pedido de cancelamento dos registos a favor dos réus “L” e mulher, “M”, e “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda.

Realizada a audiência de discussão e julgamento na sentença decidiu-se absolver os réus dos pedidos e julgar prejudicado o conhecimento do pedido reconvenicional.

Essencialmente entendeu-se, para improcedência da acção, que na venda de todo o prédio, não sujeito ao regime da propriedade horizontal, não cabe direito de preferência ao inquilino de uma parte dele e que a improcedência

da acção prejudica o conhecimento da reconvenção deduzida subsidiariamente, ou seja apenas para o caso de procedência da acção.

Os autores apelaram desta decisão apresentando as suas alegações de recurso com as seguintes conclusões:

1ª- A decisão recorrida, ao negar aos autores o exercício do direito de preferência dos autores na compra e venda do prédio em referência, não só viola o direito consagrado no artigo 47º do R.A.U., como instrumento legal de acesso à habitação própria pelos arrendatários, constitucionalmente consagrado, como constitui uma negação de aplicação desta lei ao caso em apreço;

2ª- Está em causa o exercício do direito de preferência de arrendatários de parte de um prédio urbano que, à data da compra e venda, não estava constituído em propriedade horizontal;

3ª- Vem provado nos presentes autos que: 1 as autoras são inquilinas do r/c direito, r/c esquerdo e 1º direito, respectivamente, do prédio urbano sito em Lisboa, na Travessa do ..., número ..., composto de rés-do-chão, dois andares e quintal, descrito na 3ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número ... e inscrito na matriz da freguesia de A... sob o artigo ..., nos termos que constam do documento n.º 1 junto com a petição inicial, que se dá por reproduzido (al. A) dos factos assentes); 2 os contratos de arrendamento das autoras duram há mais de vinte anos, cada um (al. B)); 3 por carta datada de 4/10/2000, o réu "J" notificou as autoras para, querendo, exercerem o direito de preferência na venda do prédio, nos termos que constam do documento n.º 2 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido (al. C)); 4 nos termos desta notificação para preferência, o preço era de 22.000.000\$00 (vinte e dois milhões de escudos) e a compradora era a "Q", Gestão Imobiliária, Lda., (al. D)); 5 acrescentava a notificação que o réu "J" constituía procurador o segundo réu "L" referindo-se que "qualquer assunto relacionado com esta carta, deverá ser tratado directamente como o Exmº Sr. "L", na Rua ..., 26, 2º andar (...)" (al. E)); 6 as autoras comunicaram a intenção de exercerem o direito de preferência, por cartas datadas de 12 e 16 de Outubro de 2000, nos termos que constam dos documentos n.ºs 3 e 4 juntos com a petição inicial que se dão por reproduzidos (al. F)) (...);

4ª- Face a esta matéria de facto provada, a douta sentença considerou estarem reunidos todos os pressupostos de que o artigo 47º do R.A.U. faz depender o direito de preferência dos arrendatários;

5ª- Todavia, decidiu pela improcedência dos pedidos formulados pelos autores por, à data em que o proprietário do prédio em referência notificou os inquilinos para, querendo, exercerem o direito de preferência na venda do prédio, este não se encontrava constituído em regime de propriedade

horizontal;

6ª- Decisão esta contrária ao entendimento da extensa corrente jurisprudencial e doutrinal referenciada nas presentes alegações, que aqui dá-se por reproduzida para todos os efeitos legais;

7ª- O sentido e alcance do artigo 47º do R.A.U. é o de que o direito de preferência do arrendatário de uma fracção autónoma na compra do local arrendado estende-se a todo o prédio, se o proprietário o quiser vender por um preço global, salvaguardada que seja a preferência dos demais arrendatários do prédio;

8ª- Com efeito, quando o prédio se encontra constituído no regime de propriedade horizontal, operando-se com isso a sua divisão, o direito do proprietário recai sobre cada uma das fracções autónomas que o compõe, por forma a que possa aliená-las ou onerá-las separadamente;

10ª- Mas quando o mesmo prédio não se encontra constituído sob este regime, o direito do proprietário é único e incidente sobre todo o prédio, como uma só coisa que é;

11ª- Nesta última hipótese, existindo o direito de preferência a favor dos locatários, terá ele de ser exercitado relativamente à totalidade da coisa - a unidade física e jurídica que se patenteia - abrindo-se licitação entre os interessados, se for o caso disso, como se determina no n.º 2 do artigo 47º do R.A.U.;

12ª- Neste sentido, no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 1/6/2000, Revista nº 379/00 - 2ª Secção, Costa Soares (Relator), Noronha Nascimento, Ferreira de Almeida entendeu-se que "(...) Num prédio com vátios andares, mas não constituído em propriedade horizontal, se o arrendatário de um desses andares desejar preferir apenas sobre esse locado, terá de diligenciar junto do proprietário pela constituição da propriedade horizontal ou, se o não conseguir, terá de preferir pela totalidade do conjunto vendido(...)";

13ª- O facto de juridicamente o prédio se encontrar no regime de propriedade plena não constitui, só por si, motivo impeditivo de um ou mais arrendatários poderem preferir na compra do imóvel, quando, naturalmente, exista um acordo entre os arrendatários ou entre alguns deles no sentido de preferirem em conjunto de forma a constituírem um regime de compropriedade;

14ª- O Supremo Tribunal de Justiça, no seu Acórdão de 26/9/91 (BMJ 409, 779) faz várias referências à doutrina e à jurisprudência que acolhe posições contrárias à que é defendida na sentença recorrida: "(...)Visando a realização, ainda que em grau reduzido, da política de acesso a habitação própria, constitucionalmente consagrada, o legislador de 1977 entendeu que um dos instrumentos adequados para esse objectivo era o de conferir aos arrendatários habitacionais direito de preferência na compra e venda ou

dação em cumprimento dos imóveis respectivos, conforme se afirma na parte preambular da Lei n. 63/77.”;

15<sup>a</sup>- No mesmo sentido: no acórdão deste Tribunal de 10/4/86 (BMJ356,329) formularam-se, designadamente, as seguintes pertinentes considerações: “São razões de interesse e de ordem pública que levam o legislador a limitar em determinadas situações a liberdade negocial do dono dos bens, submetendo-o a um verdadeiro estado de sujeição, para proteger o que se considera ser o melhor ordenamento da propriedade imobiliária, no nosso caso, a propriedade urbana.”;

16<sup>a</sup>- O legislador de 1990 transpôs para o artigo 47<sup>o</sup> do R.A.U.,- Regime Do Arrendamento Urbano - o mesmo espírito da Lei n.º 63/77. Ou seja: as razões de interesse e de ordem pública e da política de acesso a habitação própria, constitucionalmente consagrada;

17<sup>a</sup>- Sendo o artigo 47<sup>o</sup> do R.A.U. de aplicação ao caso em apreço, aqui se determina que: “1-O arrendatário do prédio urbano ou de uma fracção autónoma tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano. 2- Sendo dois ou mais preferentes, abre-se entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.”

18<sup>a</sup>- Na interpretação desta norma, no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 19/5/2009 (processo n.º 5541/03.5TBVFR.P1 (2009) entendeu-se: “(...)no caso do artº 47º do RAU se enuncia a hipótese de existência de um prédio onerado com vários direito legais de preferência concorrentes, em que cada arrendatário é titular de um direito de preferência próprio e autónomo dos demais, mas que se refere a um mesmo objecto. Além disso, o artº 47º, nº 2, do RAU não tem a estrutura de uma norma proibitiva: o facto de contemplar a licitação entre preferentes, não implica que seja proibido o exercício conjunto de direitos de preferência concorrentes quando nisso estejam de acordo os preferentes(...)”;

19<sup>o</sup>- No mesmo sentido, Acórdão da Relação do Porto, de 15/12/1998, (BMJ, 482, 297) diz o seguinte: “I. O direito de preferência do arrendatário de uma fracção autónoma na compra do local arrendado estende-se a todo o prédio, se o proprietário o quiser vender por um preço global, salvaguardada que seja a preferência dos demais arrendatários do prédio. II. O nº 1 do artigo 499º do Código Civil não impõe um litisconsórcio necessário. Havendo vários titulares, um só deles pode, legitimamente, exercer o direito de preferência, desde que alegue que os demais titulares renunciaram ao exercício do seu direito.”;

20<sup>a</sup>- Por todo o exposto, tendo em conta a matéria de facto dada por provada, dever-se-á concluir que, no caso presente, os autores são os únicos titulares do direito de preferência na compra e venda do prédio em referência;

21ª- Em consequência, deverá ser reconhecido aos autores, na qualidade de arrendatários habitacionais, há mais de 20 anos, dos r/c direito, r/c esquerdo e 1º direito do prédio urbano sito na Travessa do ..., n.º ..., em Lisboa, descrito na 3ª C.R.P. de Lisboa sob o n.º ..., não constituído em propriedade horizontal, o direito de preferência na sua alienação.

Termos em que pretendem a revogação da sentença.

Contra-alegaram os réus “L” e mulher, “M”, e “P” apresentando as seguintes conclusões:

1ª- Os autores tomaram conhecimento de todos os elementos essenciais da alienação, nomeadamente, nome do interessado, preço e condições de pagamento, há mais de 6 meses antes da propositura da acção, como se verifica pelos documentos n.ºs 2 a 8 da petição inicial, e não apenas no dia 31/1/2001 (documento n.º 9 da petição inicial), pelo que caducou o direito de preferência dos autores na venda do prédio em apreço sito na Travessa do ..., n.º ..., em Lisboa e bem assim o direito de accionarem os réus, atento o decurso do prazo;

2ª - Quando assim se não entenda, o que se não concede, nos termos do n.º 1 do artigo 47º do R.A.U. o inquilino habitacional apenas tem direito de preferir na coisa locada, sendo certo que a autora “A” tem outra habitação, conforme se pode concluir pela procuração que emitiu a favor do seu advogado;

3ª - Existindo, no caso dos autos, vários preferentes em igualdade de direitos, os autores só poderiam preferir na venda se demonstrassem que os restantes inquilinos, também preferentes, renunciaram à preferência, o que não se verificou;

2ª - Por outro lado, atendendo que há vários inquilinos interessados na preferência sempre os autores teriam de lançar mão do previsto no artigo 1465º do Código de Processo Civil, abrindo-se licitações entre eles, o que, de igual modo, não sucedeu;

3ª - A douda sentença não merece, pois, qualquer censura, devendo manter-se na integra.

Os réus “L” e mulher, “M”, e “P” interpuseram recurso subordinado da sentença apresentando as seguintes conclusões:

1ª- Os réus “L” e mulher, “M” e a ré “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., despenderam com sisa, escrituras, registo predial, ramal de electricidade e contribuição autárquica até à data da propositura da acção a quantia de 1.780.447\$00 (€ 8.880,83);

2ª- Tornou-se necessário fazer obras no prédio objecto da preferência, uma vez que se encontrava degradado, tendo a autora “A” tido prévio conhecimento;

3ª- As referidas obras foram adjudicadas à sociedade “R” - Construções SA., a

qual as viria a concluir;

4ª- As obras que se encontravam a ser realizadas nas partes comuns e 1º andar esquerdo importaram em 16.860.000\$00 (€ 84.097,32), acrescido de IVA;

5ª- As obras que se encontravam a ser realizadas no 2º andar esquerdo importaram em 3.800.000\$00 (€ 18.954,32) também acrescidas de IVA;

6ª- Na data que a contestação-reconvenção deu entrada em juízo as obras estavam executadas a 70% incluindo IVA, acabando por ser concluídas;

7ª- Para além das acima referidas, houve despesas com o pagamento de contribuições autárquicas desde 2001 até 2009;

8ª- Dado que o prédio obteve benefícios com as obras nele introduzidas, são as autoras responsáveis pelo pagamento das mesmas, devendo os réus “L” e mulher, “M” e a ré “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., (ou sucessores desta) serem reembolsados da quantia de € 111.932,47, bem como das demais despesas.

Termos em que pretendem, em caso de procedência da acção, se dê provimento ao recurso subordinado e conseqüentemente, julgando-se procedente o pedido reconvenicional com a condenação dos autores a pagarem aos réus “L” e mulher, “M”, e “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., ou sucessores desta), a quantia de € 111.932,47 acrescida de juros vencidos e ainda no que se liquidar.

Contra-alegaram os autores apresentando as seguintes conclusões:

1ª- A sentença recorrida dá como provado que os réus realizaram despesas inerentes ao imóvel, como sejam: pagamento de sisa, escrituras, registo predial, ramal de electricidade e contribuição autárquica, no valor global de 1.780.447\$00;

2ª- Tratando-se nos presentes autos da questão de saber se os autores são titulares do direito de preferência na alienação do prédio, como efectivamente se trata, se esta questão for julgada procedente, como esperam os autores que seja, dá-se a substituição dos réus adquirentes pelos autores, titulares do direito de preferência;

3ª- E, verificando-se que as despesas realizadas pelos réus são encargos com o imóvel, por aplicação do disposto no artigo 1272º do Código Civil, tais despesas são pagas pelos titulares do direito de preferência;

4ª- A sentença recorrida dá como provado que as obras estão a ser executadas desde Março de 2001 nas partes comuns e 1º andar esquerdo, importando estas em 16.860.000\$00, acrescidos de IVA, e, as obras que se encontram a ser executadas no 2º andar esquerdo, em 3.800.000\$00 acrescidos de IVA;

5ª- Tais obras estão executadas em 70% (incluindo IVA);

6ª- Nas conclusões das alegações do presente recurso subordinado, os réus

defendem que: as referidas obras foram adjudicadas à sociedade “R” - Construções SA, a qual as viria a concluir; as obras que se encontravam a ser realizadas nas partes comuns e 1º andar esquerdo importaram em 16.860.000 \$00 (€ 84.097,32€), acrescidos de IVA; as obras que se encontravam a ser realizadas no 2º andar esquerdo importaram em 3.800.000\$00 (€ 18.954,32) também acrescidos de IVA; na data que a contestação-reconvenção, deu entrada em Juízo as obras estavam executadas a 70% incluindo IVA, acabando por ser concluídas;

7ª- Para, a final, pedirem que, caso a acção seja julgada procedente, os autores sejam condenados a pagar-lhes, a título de obras de beneficiação do imóvel, a quantia de 20.660.000\$00 (16.860.000\$00 + 3.800.000\$00 = 20.660.000\$00), o equivalente a € 103.300,00;

8ª- Os réus, intencionalmente, distorcem e alteram a matéria de facto dada como provada nos autos, pois que, até à última sessão da audiência de discussão e julgamento, que teve lugar no dia 13 de Janeiro de 2008, nenhuma prova adicional apresentaram de que as obras tenham sido concluídas;

9ª- Conforme teor da acta de audiência de discussão e julgamento do dia 13 de Janeiro de 2008, a única testemunha indicada pelo réu “L”, que disse pertencer à sociedade “R” - Construções SA, inquirida à matéria dos artigos 22º, 26º, 28º e 29º da base instrutória, confirmou que as obras estavam executadas em 70%;

10ª- Na realidade, de todo o processo resulta claramente que, o caso em apreço, configura uma autêntica especulação imobiliária por parte dos réus;

11ª- O que motivou os réus “L” e “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., a mandarem executar obras de beneficiação nas duas fracções, 1º andar esquerdo e 2º andar esquerdo, foi o facto destas se encontrarem desabitadas e poderem ser vendidas no mercado imobiliário;

12ª- Após a aquisição do imóvel ao réu “J”, os réus “L” e “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., trataram logo de constituí-lo em propriedade horizontal, para, assim, poderem alienar a terceiros as fracções cujos contratos de arrendamento tinham caducado, por morte dos seus arrendatários;

13ª- O que efectivamente veio acontecer relativamente a duas fracções, que correspondem ao 1º andar esquerdo e ao 2º andar esquerdo;

14ª- Conforme certidão de fls. 405 a 409 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, em Dezembro de 2001, os réus venderam a “S” o 1º andar esquerdo e, em Setembro de 2001, venderam a “T” o 2º andar esquerdo;

15ª- Tendo os réus arrecadado, por cada fracção vendida, um valor superior ao valor total do prédio;

16ª- Vendidas que foram aquelas duas fracções e arrecadado o produto da venda, os réus deixaram de ter interesse nas obras de beneficiação nas partes comuns do prédio e nas restantes fracções do mesmo;

17ª- Razão pela qual, até hoje, tais obras estão por concluir, conforme é dado como provado na sentença recorrida;

18ª- Determina o artigo 1272º, n.ºS 1 e 2 do Código Civil que: 1. Tanto o possuidor de boa fé como o de má fé têm direito a ser indemnizados das benfeitorias necessárias que hajam feito, e bem assim a levantar as benfeitorias úteis realizadas na coisa, desde que o possam fazer sem detrimento dela. 2. Quando, para evitar o detrimento da coisa, não haja lugar ao levantamento das benfeitorias, satisfará o titular do direito ao possuidor o valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa;

19ª- Por aplicação deste dispositivo legal - e não tendo os autores a pretensão de enriquecer ilegitimamente à custa dos réus - caso o recurso de apelação mereça provimento, como esperam os autores, as benfeitorias que os réus hajam executado no imóvel, desde que necessárias e úteis, serão liquidadas, nos termos da supra citada norma do Código Civil.

Face ao disposto nos artigos 684º, n.º 3, e 690º, n.º 1, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso, as conclusões da alegação do recorrente servem para colocar as questões que, delimitando o âmbito do recurso, devem nele ser conhecidas.

Sendo assim no recurso principal interposto pelas autoras importa apreciar se lhes assiste direito de preferência nas vendas em causa, ou seja importa apreciar da procedência da acção, e só no caso de procedência do recurso principal, ou seja procedendo a acção, importa apreciar, como pretendido no recurso subordinado, da procedência da reconvenção.

Com efeito, embora a improcedência do recurso principal não obste ao conhecimento do recurso subordinado, no caso como o recurso subordinado se traduz na pretensão da procedência da reconvenção deduzida de acordo com o principio constante do artigo 469º, n.º 1, do Código de Processo Civil, ou seja deduzida para ser tomada em consideração apenas no caso de procedência de algum dos pedidos formulados na acção, a improcedência do recurso principal prejudica o conhecimento do recurso subordinado.

## II- Fundamentação

Para tanto importa alinhar, adiante, a factualidade que vem assente na decisão recorrida:

1- As autoras são inquilinas do rés-do-chão direito, rés-do-chão esquerdo e primeiro direito, respectivamente, do prédio urbano sito em Lisboa, na Travessa do ..., número ..., composto de rés-do-chão, dois andares e quintal,

descrito na 3.<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número ... e inscrito na matriz da freguesia de A... sob o artigo ..., nos termos que constam do documento n.º 1 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido;

2- Os contratos de arrendamento das autoras duram há mais de vinte anos, cada um;

3- Por carta datada de 4/10/2000, o réu “J” notificou as autoras para, querendo, exercerem o direito de preferência na venda do prédio, nos termos que constam do documento n.º 2 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido;

4- Nos termos desta notificação para preferência, o preço era de 22.000.000 \$00 (vinte e dois milhões de escudos) e a compradora era a “Q”, Gestão Imobiliária, Lda.;

5- Acrescentava a notificação que o réu “J” constituía procurador o réu “L” referindo-se que “qualquer assunto relacionado com esta carta, deverá ser tratado directamente com o Exmo. Sr. “L”, nas Rua ..., 26, 2º andar (...)”;

6- As autoras comunicaram a intenção de exercerem o direito de preferência, por cartas datadas de 12 e 16 de Outubro de 2000, nos termos que constam dos documentos n.º<sup>S</sup> 3 e 4 juntos com a petição inicial que se dão por reproduzidos;

7- No documento n.º 3 junto com a petição inicial solicita-se ao réu “L” que “(...) nos informe se a venda em apreço, será feita livre de quaisquer ónus, e que, como encargos só tem os arrendamentos dos andares a que corresponde o primeiro andar direito e o segundo andar direito”;

8- As inquilinas “C” e “A”, pretendiam, conjuntamente, exercer o aludido direito de preferência;

9- O réu “J” entregou ao réu “L” o original do documento junto a fls. 74, que aqui se dá por integralmente reproduzido, mas pelo qual o notifica para, querendo, exercer o direito de preferência na venda do prédio;

10- O réu “L” remeteu ao réu “J” o documento junto a fls. 75, que aqui se dá por integralmente reproduzido, mas através do qual o informa pretender exercer direito de preferência;

11- Por carta datada de 20/10/2000, o réu “J” informou as autoras que quatro inquilinos tinham exercido o direito de preferência e que iria proceder a uma licitação, nos termos que constam do documento n.º 5 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido;

12- O réu “J”, no documento n.º 5 junto com a petição inicial (último parágrafo), refere que “em relação à V/ questão, o prédio é vendido livre de quaisquer ónus, e como encargos tem os arrendamentos do r/c direito e esquerdo - 1º direito e o 2º direito e 2º esquerdo”;

13- O réu “J”, até à carta datada de 20/10/2000, cuja cópia foi junta a fls. 29,

nunca tinha feito qualquer referência à existência de um inquilino no 2.º esquerdo;

14- A reunião de 26/10/2000 teve lugar com vista à realização das licitações;

15- Na reunião de 26/10/2000, as autoras obtiveram a confirmação de que o quarto preferente não era a Sr.ª D.ª “U”, inquilina do 3.º dtº, mas sim o réu “L”;

16- O réu “L”, antes da reunião de 26/10/2000, nunca fora visto no prédio pelos seus habitantes;

17- O 2.º andar esquerdo estava desabitado há quatro anos;

18- As autoras recusaram-se a licitar com o réu “L”;

19- Quando as autoras colocaram em causa a legitimidade do réu “L” para licitar, o réu “J” informou que aquele era inquilino do 2.º esquerdo;

20- Na reunião de 26/10/2000, nem o réu “J”, nem o réu “L” exibiram um contrato de arrendamento às autoras;

21- Por não ter sido exibido às autoras contrato de arrendamento celebrado entre o réu “J” e o réu “L”, aquelas recusaram-se a negociar com este e abandonaram a reunião;

22- A autora “A” chegou a ver uma folha de papel branco, onde supostamente estava firmado o contrato de arrendamento entre o réu “J” e o réu “L”;

23. A renda que constava no documento apresentado à autora “A” era de 10.000\$00 (dez mil escudos);

24- A autora “A” teve dúvidas sobre a licitude do documento referido no n.º 22;

25- O mesmo não tinha qualquer prova de apresentação nas finanças;

26- As autoras “C” e “D” nunca viram o papel referido no n.º 22;

27- As autoras abandonaram a reunião e recusaram-se a proceder à licitação;

28. As autoras receberam, após a reunião, uma carta do réu “J”, com uma acta da reunião de 26/10/2000, nos termos que constam do documento n.º 6 junto com a petição inicial, que se dá por reproduzido;

29- Por carta de 22/11/2000, as autoras impugnaram o conteúdo da referida acta da reunião, nos termos que constam do documento n.º 7 junto com a petição inicial, que se dá por reproduzido;

30- O réu “J” respondeu, por carta de 28/11/2000, negando a falsidade da acta, nos termos que constam do documento n.º 8 junto com a petição inicial que se dá por reproduzido;

31- O réu “J” no último parágrafo do documento n.º 8 junto com a petição inicial afirma que “o Sr. “L” sempre pretendeu vender ou parte do imóvel, ou todas as fracções, porque as suas posses não vão além da possibilidade de ficar com o andar arrender (...)”;

32- Por escritura de 29/11/2000 o réu “L”, em nome próprio e como mandatário do réu “J”, celebrou o contrato de compra e venda, pelo qual

comprou o prédio ao réu “J” por 22.200.000\$00 (vinte e dois milhões e duzentos mil escudos), nos termos que constam da certidão junta como documento n.º 9 da petição inicial, que se dá por reproduzida;

33- Por escritura de 29/11/2000 os réus “L” e mulher, “M”, venderam à ré “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., dois terços do prédio, pelo preço de 14.800.000\$00 (catorze milhões e oitocentos mil escudos), nos termos que constam da certidão junta como documento n.º 10 da petição inicial, que se dá por reproduzida;

34- Os réus “L” e mulher, “M” não notificaram as autoras para, querendo, exercerem o direito de preferência no negócio aludido no n.º 33;

35- O réu “L” enviou à autora “A” a comunicação escrita cuja cópia foi junta a fls. 44 e se dá por reproduzida, a qual está datada de 4/12/2000, onde consta “a escritura para meu nome foi feita em 29/11/2000 e tive de vender dois terços do prédio à Sociedade “N”, Lda (...). De imediato irei fazer obras no meu andar e, conjuntamente com a “N”, iremos fazer obras nas partes comuns do prédio. Findas as obras estaremos abertos a vender aos inquilinos as fracções que habitam (...)”;

36- No dia 4/12/2000, por carta que enviou à autora “A”, o réu “L” afirma que: “como estava interessado apenas no meu andar e não tinha dinheiro para tudo, tive que arranjar alguém que me financiasse”, nos termos que constam do documento n.º 11 junto com a petição inicial, que se dá por reproduzido;

37- As autoras tiveram conhecimento das transmissões quando obtiveram as certidões das escrituras de compra e venda juntas como documentos n.ºs 9 e 10 da petição inicial;

38- Os réus “L” e mulher, “M”, e a ré “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., realizaram despesas com a sisa, escrituras, registo predial, ramal de electricidade e contribuição autárquica, todas relativas ao imóvel identificado no n.º 1, no valor de 1.780.447\$00;

39- O prédio está degradado tendo os réus “L” e mulher, “M”, e a ré “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., resolvido fazer obras, o que o réu “L” comunicou à autora “A” em 4/12/2000;

40- As obras foram adjudicadas e estão a ser executadas desde Março de 2001, o que os autores sabem;

41- Foram adjudicadas à firma “R” - Construções, S.A., nos termos que constam dos documentos juntos a fls. 103/114, que se dão por reproduzidos;

42- As obras que se encontram a ser realizadas nas partes comuns e 1.º andar esquerdo importam em 16.860.000\$00, acrescidos de IVA, e as obras que se encontram a ser realizadas no 2.º andar esquerdo importam em 3.800.000\$00, acrescidos de IVA;

43- As obras estão executados em 70% (incluindo IVA), nos termos que

constam dos documentos juntos a fls. 115/120 que se dão por reproduzidos; 44- Na procuração forense, subscrita por “A” e seu marido ao Dr. “V”, está indicado o domicílio na Rua ..., n.º 6, 1.º dtº, Lisboa.

Por escritura de 29/11/2000 o réu “L”, em nome próprio e como mandatário do réu “J”, celebrou o contrato de compra e venda pelo qual comprou ao réu “J”, por 22.200.000\$00, o prédio urbano sito em Lisboa, na Travessa do ..., número ..., composto de rés-do-chão, dois andares e quintal, descrito na 3.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número ... e inscrito na matriz da freguesia de A... sob o artigo ....

Por escritura de 29/11/2000 os réus “L” e mulher, “M”, venderam à ré “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., dois terços deste prédio pelo preço de 14.800.000\$00.

As autoras, para basearem os pedidos, invocam o direito de preferência nestas vendas decorrente da sua condição de arrendatárias do prédio, a autora “A” do rés-do-chão direito, a autora “C” do rés-do-chão esquerdo e a falecida autora “D” do primeiro direito.

Portanto as autoras, como arrendatárias, cada uma delas, da parte do prédio a que o respectivo arrendamento respeita, pretendem preferir na venda da totalidade do prédio.

Em anterior redacção o artigo 1117º, n.º 1, do Código Civil, estabelecia que na venda, dação em cumprimento ou aforamento do prédio arrendado, os arrendatários que nele exercessem o comércio ou indústria há mais de um ano tinham direito de preferência, sucessivamente e por ordem decrescente das rendas.

Posteriormente o artigo 1º, n.º 1, da Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto, veio estabelecer que o locatário habitacional de imóvel urbano tem o direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do mesmo.

O R.A.U., aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, veio estabelecer no artigo 47º, n.º 1, que o arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano.

Actualmente o artigo 1091º, n.º 1, al. a), do Código Civil, estabelece que o arrendatário tem direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos.

Como as compras e vendas em causa ocorreram em 29 de Novembro de 2000, considerando o disposto no artigo 59º, n.º 2, do N.R.A.U., aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, a pretendida titularidade do direito de preferência deve ser apreciada de acordo com a disciplina do R.A.U., aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

Neste regime tem-se discutido se o arrendatário de parte de prédio goza

de direito de preferência na compra e venda da totalidade do prédio<sup>[1]</sup>.

Estabelece o artigo 1º do R.A.U. que o arrendamento urbano é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

Deste modo o local arrendado tanto pode ser o prédio no seu todo, como parte do prédio.

Sendo assim importa considerar que o artigo 47º, n.º 1, R.A.U., consagra «o princípio da coincidência do objecto do direito de preferência com o do direito preexistente que a justifica. Por isso, ou o direito de preferência se pode exercer apenas em relação ao local arrendado — o que supõe a possibilidade de autonomização jurídica deste - ou não se pode exercer.

A mudança operada na transposição para o art. 47.º/1 R.A.U., em matéria de tanta relevância e num diploma com pretensão de correcção dogmática, não pode deixar de ser intencional. Nem sequer é ímpar: o art. 97.º/1 R.A.U., a propósito da preferência dos que teriam direito a um arrendamento novo, fala também na compra do "local arrendado".

O princípio da coincidência do objecto do direito que funda a preferência com o objecto da preferência manifesta-se ainda no art. 417.º/1 do Código Civil. Aí se estabelece que se o obrigado à preferência quiser vender a coisa juntamente com outra ou outras, por um preço global, a preferência pode ser exercida sobre a coisa vinculada, mas o obrigado pode exigir que ela abranja todas as restantes. Vemos assim que o princípio da oneração somente da coisa objecto do direito-base se mantém: é em benefício do obrigado à preferência que se estabelece a possibilidade de exigir que também as restantes sejam atingidas.

Temos assim que a solução legal vai no sentido da restrição do exercício da preferência aos casos em que há autonomização jurídica possível do local arrendado.

E é também a solução racional. A preferência do arrendatário de um local não pode ser transformada em cana de pesca para a aquisição de todo o prédio. A preferência não é um imperativo inderrogável: é um instituto que funciona dentro das possibilidades, numa conjugação óptima dos interesses em presença. Doutra maneira a preferência seria muito menos um meio de defesa da posição do arrendatário do que um direito de aquisição de novas coisas, onerando ainda mais gravemente a situação do senhorio.»<sup>[2]</sup>.

A este entendimento não obsta a jurisprudência fixada, visto o disposto no artigo 17º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de Dezembro, pelo Assento n.º 2/95, de 1 de Fevereiro de 1995, publicado no D.R., IS-A, n.º 93, de 20/4/95, que determina que vendido prédio urbano a locatário habitacional de parte dele, sem que o proprietário tenha cumprido o disposto no artigo

416º, n.º 1, do Código Civil quanto aos restantes locatários, o comprador não perde, pelo simples facto da aquisição, o respectivo direito legal de preferência e qualquer desses locatários preteridos, como detentor de direito concorrente, não o poderá ver judicialmente reconhecido, sem recorrer ao meio processual previsto no artigo 1465º do Código de Processo Civil, aplicável com as devidas adaptações. Nem a esse entendimento obsta o artigo 47º, n.º 2, R.A.U., ao determinar que sendo dois ou mais os preferentes, se abre entre eles licitação, revertendo o excesso para o alienante.

Com efeito a aplicação desta disposição é que «está dependente do que se entender como "local arrendado" para efeitos de exercício do direito de preferência»<sup>[3]</sup>, ou seja o que se deve entender como "local arrendado", para efeitos de exercício do direito de preferência, não depende do disposto nesse n.º 2 e no tocante ao assento este «só estabelece o que fazer quando há pluralidade de preferentes: não determina quando há essa pluralidade.

Pode haver pluralidade de preferentes fora da hipótese de estarem várias fracções arrendadas e ser vendido o prédio todo. Pode um mesmo espaço ter vários arrendatários. Ainda então se coloca a problemática da pluralidade de preferentes, se esse espaço for vendido a um só dos arrendatários.

Isto significa que o assento, na sua parte decisória, não condiciona a solução a dar à questão de saber se há ou não preferência do arrendatário de uma fracção quando o senhorio aliena a totalidade do prédio.

Já resolve porém a questão de saber se, havendo pluralidade de preferentes, pode o local ser alienado em benefício de um deles somente. O assento determina que há nesse caso violação do direito de preferência dos restantes.»<sup>[4]</sup>.

De resto o caso discutido no assento respeita a compra e venda de 16 de Julho de 1978 e releva da legislação anterior ao R.A.U., nele se refere<sup>[5]</sup> que os «autores pretendem, reconhecido o seu direito de preferência, haver para si o prédio vendido ao réu E. Deriva o direito dos autores do disposto no n. 1 do artigo 1117 do Código Civil então em vigor. Por seu turno ao réu E também cabia direito de preferência nos termos do artigo 1 n. 1 da já mencionada Lei 63/77. Verifica-se, assim, coexistência, no que aqui importa, de um locatário comercial e de um locatário habitacional, ambos com direito de preferência, no caso colocados no mesmo plano, pelo que, no exercício desse direito, deveria abrir-se entre eles licitação, conforme o estabelecido no artigo 2 n. 1 da dita Lei 63/77.».

Acresce que o legislador ao editar o N.R.A.U. mantém a referência a "local arrendado" e conseqüentemente, não ignorando a questão visto disposto no artigo 9º, n.º 3, do Código Civil, certamente quis significar que o arrendatário

de parte de prédio não goza de direito de preferência na compra e venda da totalidade do prédio.

Efectivamente se assim não o entendesse utilizaria uma fórmula idêntica à legislação anterior ao R.A.U., idêntica designadamente ao artigo 1.º, n.º 1, da Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto, que estabelecia que o locatário habitacional de imóvel urbano, portanto de locatário de todo o imóvel ou de parte dele, tinha o direito de preferência na compra e venda do mesmo, ou seja na compra e venda do imóvel, ou estabeleceria com toda a precisão que os arrendatários do prédio, ou de parte dele, teriam direito de preferência na venda do mesmo.

Deste modo também entendemos que «se a razão de ser da concessão do direito de preferência é a existência de um direito ao arrendamento, pois parece justo e proporcionado que o direito de preferência apenas tenha a extensão do direito ao arrendamento»<sup>[6]</sup>, como conseqüentemente entendemos que referindo-se a lei a “local arrendado” «não se encontra fundamento para estender o direito de preferência a objecto que exceda o local arrendado»<sup>6</sup>.

Conseqüentemente as autoras, arrendatárias, cada uma delas, de parte do prédio a que respeita o respectivo arrendamento, não gozam de direito de preferência nas vendas em causa que o foram da totalidade do prédio.

Sendo assim não pode proceder a sua pretensão de serem investidas na posição dos réus “L” e mulher, “M”, para efeito de haverem para elas o prédio, nem a sua pretensão de serem investidas na posição da ré “N”, Utilidades, Equipamentos e Investimentos Imobiliários, Lda., para efeitos de haverem para elas a quota de dois terços do direito de propriedade do identificado prédio, como não pode proceder a sua pretensão de abertura de licitação entre preferentes, como conseqüentemente não pode proceder o mais peticionado.

A improcedência do recurso principal, visto o disposto no artigo 700.º, n.º 1, al. e), parte final, determina que se julgue findo o recurso subordinado pelo não conhecimento do seu objecto.

### III - Decisão

Pelo exposto julgam improcedente o recurso principal, pelo que confirmam a decisão recorrida, e julgam findo, pelo não conhecimento do seu objecto, o recurso subordinado.

Custas pelos autores: artigo 446.º, n.º 1, do Código do Processo Civil  
Processado em computador.

Lisboa, 14 de Setembro de 2010

José Augusto Pereira

João Aveiro Pereira

Manuel Marques (vencido, por entender assistir ao arrendatário de parte de um prédio não constituído em propriedade horizontal, o direito de preferência sobre a totalidade do prédio).

---

[1] Vd. a propósito, com identificação de posições doutrinárias e menção de jurisprudência, Laurinda Gemas, Albertina Pedroso, João Caldeira Jorge, Arrendamento Urbano, 3ª edição, pgs. 435 e 439 e sgs.

[2] Cfr. Oliveira Ascensão, Direito de Preferência do Arrendatário, Estudos em Homenagem ao Professor Inocêncio Galvão Telles, pgs. 254, 255.

[3] Cfr. Oliveira Ascensão, Direito de Preferência do Arrendatário, Estudos em Homenagem ao Professor Inocêncio Galvão Telles, pgs. 252.

[4] Cfr. Oliveira Ascensão, Direito de Preferência do Arrendatário, Estudos em Homenagem ao Professor Inocêncio Galvão Telles, pgs. 252, 253.

[5] Seguindo o texto em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)., acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, processo 077902.

[6] Cfr. Ac. R.L., de 17/2/2009, processo 10924/2008-1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).