

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

PROPERTY DEVELOPMENT

GUIA EXCLUSIVO DOS PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS
EXCLUSIVE GUIDE OF PROPERTY DEVELOPERS & INVESTORS

2019



ALTERAÇÕES AO REGIME DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS ARRENDATÁRIOS

AMENDMENTS TO THE PRE-EMPTION RIGHTS OF THE LESSEE

por by: **Francisco Alvim** | ASSOCIADO SÉNIOR SENIOR ASSOCIATE



No dia 30 de outubro de 2018 entrou em vigor a Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, que alterou o regime do direito de preferência dos arrendatários urbanos, procurando assegurar o exercício efetivo deste direito no caso de venda do locado. Das várias alterações, destacamos as seguintes:

I. Alterações com impacto nos arrendamentos habitacionais e não habitacionais

Passam a beneficiar de direito de preferência na venda ou dação em cumprimento os arrendatários de imóveis arrendados há mais de 2 anos (em vez de 3 anos). A comunicação do projeto de venda deve agora ser feita por carta registada com aviso de receção (antes havia liberdade de forma) e o prazo de resposta do arrendatário passou de 8 para 30 dias.

II. Alterações com impacto apenas nos arrendamentos habitacionais

1. Tratando-se de venda do local arrendado juntamente com outros imóveis, a comunicação para a preferência passa a

On 30 October 2018, Law N° 64/2018, of 29 October, entered into force, which amended the pre-emption rights of urban lessees, to ensure these rights are effectively exercised in the case of sale of leased premises. Of the various amendments, we highlight the following:

I. Amendments that impact on residential and non-residential leases

Lessees benefit from a pre-emption right in the sale or transfer in lieu of payment, of premises leased for at least 2 years (instead of 3 years). The notification of the sale must now be made by registered letter with acknowledgement of receipt (previously, the choice of method was free) and the lessee has 30 days from receipt to reply (previously 8 days).

II. Amendments that only impact on residential leases

1. In the joint sale of leased premises with other properties, notification for pre-emption must include the price assigned to the leased premises and the price of the other properties.

ter de incluir o preço atribuído ao locado e o preço dos restantes imóveis. Ademais, pretendendo o senhorio que a preferência seja exercida sobre a totalidade dos imóveis, por não serem estes separáveis sem prejuízo apreciável, deverá demonstrar, na carta, a existência desse prejuízo, não podendo fundamentar o prejuízo na falta de interesse do comprador na aquisição apenas de parte dos imóveis.

Também com importância na venda de imóveis em conjunto, saliente-se que a Lei de Bases da Habitação recentemente aprovada prevê que o Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam de direito de preferência sobre cada imóvel (não sendo exigível que prefira pelo conjunto).

2. Os arrendatários de parte de prédio não constituído em propriedade horizontal ("PH") passam a ter direito de preferência nos termos atrás referidos, sendo que: (i) o direito é relativo à quota-parte do prédio correspondente à *permilagem* (não definida) do espaço arrendado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão; e (ii) a aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o espaço arrendado. Na prática, o arrendatário torna-se comproprietário do senhorio.

A este respeito, alguns deputados apresentaram, entretanto, um pedido de fiscalização sucessiva abstrata da constitucionalidade desta norma, por entenderem que a mesma poderá restringir desproporcionalmente a garantia fundamental da propriedade privada. Considerando que o Tribunal Constitucional já se pronunciou sobre a preferência dos arrendatários, aguardamos o resultado desta nova apreciação.

3. Por fim, em caso de venda de imóvel não constituído em PH, os arrendatários do mesmo podem agora exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade.

Temos, portanto, um quadro legal mais favorável ao arrendatário (ampliou-se o âmbito de aplicação do regime e criaram-se novos direitos de preferência), antecipando-se, porém, alguma incerteza na interpretação e aplicação prática destas novas soluções jurídicas.

Furthermore, if the landlord intends the pre-emption to be exercised on all of the properties, if these are not separable without substantial losses, the landlord must demonstrate such losses in the letter, and cannot substantiate the loss on the lack of interest from the buyer to purchase only part of the properties.

Also significant in the sale of joint properties, we note that the recently approved Basic Law for Housing foresees that the State, autonomous regions and municipalities have pre-emption rights on each property (not necessarily on the joint properties).

2. Lessees of part of a property that is not divided in units (HP-horizontal property) have the pre-emption right as prescribed above, whereby: (i) the right is relative to the share of the property applicable to the proportional percentage (undefined) of the space leased for the proportional value of that share relative to the total value of the transfer; and (ii) after acquisition, the preferential party will have the right of exclusive use of the part of the property previously leased. In practise, the lessee becomes the landlord's co-owner.

In this regard, following this, some members of parliament requested a sequential abstract review of the constitutionality of this norm, due to the belief that it may disproportionately restrict the fundamental guarantee to private property. Considering that the Constitutional Court has already decided on the pre-emption right of lessees, we await the result of this new examination.

3. Finally, in the sale of a property that is not in horizontal property, the lessees of the property can jointly exercise their pre-emption rights and acquire the whole property, in proportion, in co-ownership.

Therefore, this framework is more beneficial for the lessee (the scope of application of the regime was expanded and new pre-emption rights created), although some uncertainty is expected in the interpretation and practical application of these new legal solutions.