Universidades Lusíada

Castro, Tânia Alexandra Costa

Direito de preferência do arrendatário

http://hdl.handle.net/11067/6508

Metadados

Data de Publicação 2021

Resumo Em termos históricos, o direito de preferência não é uma realidade recente, sendo um instituto enraizado no nosso ordenamento jurídico desde há muitos séculos, remontando as suas fontes, pelo menos, até ao período do Império Romano. Ora, como herdeiro de um legado que atravessa séculos e influências de diversa ordem, o ordenamento jurídico português consagra, também ele, o instituto do direito preferência e, no que ao presente estudo mais nos importa, consagra-o no que ao arrendatário diz respe...

Historically, the right of first refusal is not a recent reality, being an institute rooted in our legal system for many centuries, dating back to its sources, at least, until the period of the Roman Empire. Now, as heir to a legacy that spans centuries and influences of a different order, the Portuguese legal system also enshrines the institute of preference law and, as far as this study is concerned, it enshrines it as far as the tenant is concerned. (article 1091 of the Civil Code). Without...

Palavras Chave Direito, Direito das obrigações, Arrendamento - Direito de preferência

Tipo masterThesis

Revisão de Pares Não

Coleções [ULP-FD] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-10-12T05:57:28Z com informação proveniente do Repositório

UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

“DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO”

Tânia Alexandra Costa Castro

Orientador: Prof. Dr. Fernando Gravato Morais

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre

Porto, 2021

Agradecimentos

A elaboração da dissertação de mestrado não teria sido possível sem o apoio incondicional de algumas pessoas.

Ao Professor Doutor Fernando Gravato Morais, orientador da dissertação, a quem agradeço as críticas, a partilha e o apoio prestado para o trabalho.

Aos meus pais e à minha irmã, que sempre me apoiaram.

Por último, agradeço a todos os meus amigos que construíram para a elaboração desta dissertação.

Índice

Resumo 6
Abstract 7
Palavras-chave 8
Keywords 9
Siglas e Abreviaturas 11
Introdução 12
CAPÍTULO I – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA 14
1- O direito de preferência 14
1.1- Breve resenha histórica 17
1.2- Confronto com figuras afins 20
2- Direitos de Preferência legais 22
CAPÍTULO II – DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO EM ESPECIAL 25
3- Regime Jurídico atualmente em vigor 25
3.1- Pressupostos 25
3.1.1- Compra e venda e dação em cumprimento 26
3.1.1.1- Computação do prazo em caso de trespasse 27
3.1.2- Na celebração de novo contrato de arrendamento 28
3.2- Comunicação para a Preferência 29
3.2.1- Obrigação da comunicação extrajudicial 30
3.2.2- Dever de agir de boa fé 33
3.2.3- O conteúdo e forma da obrigação da comunicar 35
3.2.3.1- Natureza jurídica do dever de comunicar 39
3.2.4- Momento em que deverá ser feita a comunicação 42
3.2.5- Efeitos da Comunicação 44
3.3- Direito de preferência legal ao arrendatário de parte específica de prédio urbano indiviso ou não constituído em propriedade horizontal 44
CAPÍTULO III – DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO PARA FINS HABITACIONAIS 48
4- Âmbito do Direito de Preferência 48
5- Especialidades da comunicação para preferência 54

5.1- Conteúdo da comunicação 54
5.2- O autor da comunicação e o destinatário 58
6- Efeitos do exercício do direito 59
7- Caducidade e renúncia ao direito de preferência 60
8- Efeitos da violação do direito de preferência do arrendatário 61
Conclusão 63
Bibliografia 65
Listagem de Jurisprudência citada 69
Acórdãos do Tribunal Constitucional 69
Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça 69
Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra 69
Acórdãos do Tribunal da Relação de Évora 70
Acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães 70
Acórdão dos Tribunal da Relação de Lisboa 70
Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto 70

“Quanto a escrever, hoje escrevo basicamente da mesma forma que fazia há 50 anos, talvez um pouco melhor, mas não muito. Porque tenho que chegar aos 51 anos para poder pagar o aluguer com meus livros? Quero dizer, se estou certo e escrevo igual, porque demorou tanto? Tive que esperar que o mundo me entendesse? E, se ele me entende, como estou agora? Mal é isso”

Charles Bukowski

Resumo

Em termos históricos, o direito de preferência não é uma realidade recente, sendo um instituto enraizado no nosso ordenamento jurídico desde há muitos séculos, remontando as suas fontes, pelo menos, até ao período do Império Romano.

Ora, como herdeiro de um legado que atravessa séculos e influências de diversa ordem, o ordenamento jurídico português consagra, também ele, o instituto do direito preferência e, no que ao presente estudo mais nos importa, consagra-o no que ao arrendatário diz respeito (art.º 1091.º do Código Civil).

Sem prejuízo da sua aparente simplicidade, a verdade é que, quando analisado na prática, o regime apresenta questões bastante dúbias e que levantam grande debate na doutrina e jurisprudência.

Sobre este último aspeto, surge à cabeça as situações em que existe um arrendamento de parte de um prédio que não se encontra sujeito ao regime da propriedade horizontal.

Neste caso, existe direito de preferência? Sobre parte do imóvel? Sobre a totalidade do mesmo?

Todas as questões em apreço surgem com grande relevância e atualidade, especialmente numa altura em que o mercado imobiliário se encontra cada vez mais inflacionado.

Abstract

Historically, the right of first refusal is not a recent reality, being an institute rooted in our legal system for many centuries, dating back to its sources, at least, until the period of the Roman Empire.

Now, as heir to a legacy that spans centuries and influences of a different order, the Portuguese legal system also enshrines the institute of preference law and, as far as this study is concerned, it enshrines it as far as the tenant is concerned. (article 1091 of the Civil Code).

Without prejudice to its apparent simplicity, the truth is that, when analyzed in practice, the regime presents rather dubious questions and that raise a great debate in doctrine and jurisprudence.

Regarding this last aspect, there are situations in which there is a lease of part of a building that is not subject to the horizontal property regime.

In this case, is there a preemptive right? About part of the property? About the totality of it?

All of the issues under consideration arise with great relevance and topicality, especially at a time when the real estate market is increasingly inflated.

Palavras-chave: arrendamento; direito de preferência, habitação; direito potestativo; propriedade horizontal.

Keywords: lease; right of first refusal, housing; potestative right; horizontal property.

Todas as referências a preceitos legislativos sem indicação do texto legal devem entender-se feitas para o Código Civil, na redação conferida pela Lei n.º 65/2020, de 04/11

Siglas e Abreviaturas

al.	Alínea
art.º	Artigo
arts.	Artigos
CC	Código Civil
cfr.	Confrontar
cit.	Citado
CRP	Constituição da República Portuguesa
disp.	Disponível em
ed.	Edição
ex.	Exemplo
id.	Idem
MP	Ministério Público
n.	Nota
nº	Número
nos	Números
p.	Página
ss.	Seguintes
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
TRC	Tribunal da Relação de Coimbra
TRE	Tribunal da Relação de Évora
TRG	Tribunal da Relação de Guimarães
TRL	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	Tribunal da Relação do Porto
vol.	Volume

Introdução

O direito de preferência é um instituto jurídico que muitos proprietários ou comproprietários desconhecem, apesar de ser um instituto antigo.

O citado direito consiste, fundamentalmente, na factualidade em que o proprietário de certa e determinada coisa ao pretender vendê-la tem obrigatoriamente de dar a oportunidade ao preferente de, nas mesmas condições da proposta do terceiro interessado na compra, exercer o seu direito, adquirindo o bem pelo mesmo valor.

O direito de preferência pode ter o seu fundamento em contrato celebrado entre as partes (o chamado pacto de preferência) ou ter fundamento na lei (o chamado direito legal de preferência), como sucede no caso que mais nos importa no presente estudo, relativamente ao arrendatário de um locado.

Ora, sendo relativamente simples de entender o que significa o direito de preferência, as complicações surgem quando se procura qualificar o mesmo.

Assim, o direito de preferência deverá ser entendido como um direito condicionado, um direito potestativo, um direito real de aquisição ou estaremos antes perante uma relação jurídica complexa?

Paralelamente, imensas dúvidas se colocam também no que respeita às concretas obrigações do obrigado à preferência e, subsequentemente, relativamente aos meios de que dispõe o preferente face à ausência de comunicação por parte do obrigado à preferência.

Por conseguinte, com vista a uma compreensão plena do instituto em apreço, entendemos pertinente dividir o presente estudo em 3 capítulos distintos.

No primeiro capítulo, intitulado "Do Direito de Preferência - Enquadramento da Questão" será feita uma abordagem ao conceito de direito de preferência, em que consiste o mesmo e qual a sua relevância prática. Paralelamente, será ainda analisada uma breve resenha histórica do direito de preferência, sendo feita ainda a distinção face a figura afins.

No segundo capítulo, designado por "Direito de Preferência do Arrendatário em Especial" será feita uma viagem alargada sobre o regime jurídico atualmente em vigor, analisando-se em que situações existe direito de preferência do arrendatário, como deve ser feita para a comunicação para preferência (elementos obrigatórios), como deve ser exercida a preferência (efeitos), sendo ainda abordadas as consequências legais advenientes do incumprimento da comunicação para preferência.

Por fim, no terceiro e último capítulo entendemos pertinente abordar em concreto o âmbito do Direito de Preferência, as especialidades da comunicação para preferência e ainda os efeitos do exercício do direito, sempre numa perspetiva de ligação com a prática jurisprudencial.

CAPÍTULO I – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

1- O direito de preferência

O direito de preferência é um instituto enraizado no nosso ordenamento jurídico desde há muitos séculos, remontando as suas bases, pelo menos, até ao período do Império Romano.

Não obstante ser um tema conhecido da esmagadora maioria das pessoas, a verdade é que, na prática, o regime apresenta questões que levantam bastantes dúvidas, existindo mesmo inúmeras situações em que alguém é beneficiário de um direito legal de preferência e o desconhece ou, pelo menos, desconhece como o poderá fazer operar na prática e quais os mecanismos ao seu dispor.

As questões relacionadas com o direito de preferência ganham especial relevância numa altura de profunda globalização e em que o mercado imobiliário se encontra cada vez mais inflacionado.

De acordo com a Ana Prata, o direito de preferência "é o direito que certa pessoa tem de preferir a qualquer outra na compra de certo bem (ou na realização de outro contrato compatível com a preferência), desde que se disponha a celebrar contrato em igualdade de condições com terceiro"[1].

Conforme nos refere Henrique Mesquita, o direito de preferência "atribui ao respetivo titular prioridade ou primazia na celebração de determinado negócio jurídico, desde que ele manifeste vontade de o realizar nas mesmas condições (tanto por tanto) que foram acordadas entre o sujeito vinculado à preferência e um terceiro"[2].

Do outro lado, conforme esclarece Galvão Telles, encontramos a "obrigação de proporcionar a certa pessoa – com prioridade sobre qualquer outra – a possibilidade de participação em certo contrato que decida celebrar"[3].

Ora, o direito de preferência é, assim, um direito que existe na esfera jurídica de uma pessoa e que confere a possibilidade à mesma de, estando perante uma iminente transação comercial entre uma pessoa obrigada à preferência e um terceiro, de poder adquirir o bem antes que qualquer outra pessoa o faça.

---

[1] Cfr. PRATA, Ana (2008) – *Dicionário Juridico.* (5.ª, Ed.) Almedina, Coimbra, p. 509.

[2] Cfr. MESQUITA, Henrique (2003) – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, p. 189.

[3] Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão (2010) – *Direito das Obrigações*, Almedina, Coimbra, 7.ª ed., p. 106.

Se essa pessoa tem interesse em vender cerca e determinada coisa, terá de dar conhecimento ao titular do direito, caso contrário, este desconhecerá a transmissão de propriedade em causa.

Neste caso, apenas caso a parte detentora do referido direito se recuse a avançar para a transação, o obrigado ficará então livre para aceitar outras ofertas.

Na opinião de Agostinho Guedes, "A função do direito de preferência seria evitar que o vinculado à preferência alienasse cerca coisa em detrimento do preferente – quer os pactos de preferência quer as relações de preferência instituídas por via legal mais não seriam do que simples proibição de alienar"[4].

Por outro lado, recorrendo à jurisprudência, encontramos o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27-11-2018[5] (que analisaremos em pormenor mais à frente), que entende o direito de preferência como um direito potestativo, referindo-nos de forma expressa: "O direito legal de preferência constitui-se como direito potestativo, com eficácia real, enquanto fundado em razões de interesse e ordem pública (já o pacto de preferência só excecionalmente será dotado de eficácia real, desde que objeto de registo, passando a aplicar-se-lhe, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 1410º do CC, nos termos previstos no art. 421º do mesmo código)".

O direito de preferência legal surge com algumas semelhanças face ao pacto de opção, uma vez que o titular tem o direito, mas não a obrigação, de outorgar um contrato que geralmente envolve um ativo. A pessoa com esse direito tem a oportunidade de celebrar um contrato ou acordo sobre um ativo antes que outras pessoas o possam concretizar.

No que respeita à razão de ser do estabelecimento legal do direito de preferência, encontramos várias posições na doutrina.

Assim, para Pires de Lima e Antunes Varela, a *ratio* legal da existência do direito de preferência funda-se na extinção de situações que não são as mais adequadas no que

---

[4] Cfr. GUEDES, Agostinho (2006) – *O exercicio do direito de preferência, Teses.* Porto: Publicações Universidade Católica, p. 58.

[5] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/42660d06fd42a2cd80258354005b4af7?OpenDocument (consultado a 17/03/2021).

concerne à exploração económica dos bens, facultando desta forma uma via de acesso mais fácil a quem já frui os bens ao abrigo de um direito de gozo, tendencialmente duradouro[6].

Por outro lado, para Oliveira Ascensão, o direito de preferência (em especial, do arrendatário) surge como verdadeira consagração prática do direito constitucional de acesso à habitação própria plasmado no art.º 65.º da CRP[7], que nos refere, no seu n.º 1, que "Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar"

Neste sentido, o n.º 2 do citado art.º 65.º refere-nos que, com vista a assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;

b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;

c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;

d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

Desta forma, parece-nos com total pertinência a posição de Oliveira Ascensão, uma vez que ao possibilitar ao arrendatário adquirir o imóvel onde se encontrar a residir, é conferida ao mesmo uma vantagem competitiva face a terceiros compradores, tendo o mesmo acesso à proposta que eventualmente o senhoria haja recebido, sendo-lhe concedida a possibilidade de a igualar, afastando assim o terceiro propopente.

Noutro âmbito, Maria Olinda Garcia considera que o programa debitório que ao senhorio cabe cumprir se projeta na esfera jurídica do arrendatário do imóvel como sendo um activo contratual, surgindo na posição do arrendatário dois ativos distintos: um ativo mínimo ou essencial em que, independentemente da natureza do contrato, integra a esfera jurídica dos arrendatários e, paralelamente, um ativo eventual, em cuja verificação não é

[6] Cfr. LIMA, Pires e VARELA, Antunes (2010) – *Código Civil Anotado*, Tomo I, Almedina, Coimbra, anotação ao art.º 414.º, p. 364.

[7] Cfr. ASCENSÃO, Oliveira (1962) – *Relações Jurídicas Reais*, Morais Editora, p. 213.

garantida, mas, a existir, a mesma será composta por direitos de fonte legal e convencional, acrescendo ao ativo mínimo ou essencial[8].

Por último, cumpre referir ainda a posição de Vaz Serra e que, no que concerne ao arrendamento comercial, entende que o direito de preferência concedido ao arrendatário funciona, na prática, com um verdadeiro reconhecimento da eventual valorização que o arrendatário possa ter dado ao locado[9].

Isto posto, constatamos que, para o titular do mesmo, o direito de preferência surge como uma verdadeira apólice de seguro, garantindo que não o mesmo irá perder o direito a um bem de que necessita, estando perante uma proposta de um eventual comprador.

A título de exemplo, podemos pensar na hipótese de um arrendatário comercial que poderá adquirir o imóvel onde exerce a sua atividade, evitando ser despejado se a propriedade fosse vendida a um novo proprietário. Assim, por recurso ao direito de preferência, caso o arrendamento se encontre em vias de cessar face a uma proposta de compra, ele terá a opção de adquirir o imóvel, evitando ter de cessar a sua atividade.

Assim, do outro lado da moeda, podemos afirmar que o direito de preferência surge como uma dificuldade para o proprietário do imóvel, uma vez que limita a capacidade de negociar com vários compradores, atrasando a existência de várias licitações que poderiam elevar o preço.

De facto, o proprietário pode inclusive ter uma maior dificuldade em atrair compradores se estes souberem que o imóvel se encontra arrendado e que o inquilino será sempre o primeiro na fila para poder comprar o imóvel.

1.1- Breve resenha histórica

Conforme já fomos aflorando, o direito de preferência é um instituto com raízes bem profundas no nosso ordemanento jurídico.

De facto, já no direito romano o direito de preferência era reconhecido aos co-herdeiros, como via apta a preservar a propriedade da família face à interferência de

[8] Cfr. GARCIA, Maria Olinda (2009) – *O Arrendamento – Quadro Normativo e Natureza Jurídica*, Coimbra, Coimbra Editora, pp. 145 ss.

[9] Cfr. SERRA, VAZ, *Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27/04/1971*, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 105, n.º 3472, p. 105.

estranhos[10]. Mais tarde veio inclusive a ser também atribuído aos comproprietários de prédios indivisos[11].

Por outro lado, conforme nos refere Vaz Serra, também no contexto da infiteuse encontrávamos consagração legal do direito de preferência, impondo-se ao enfiteuta a obrigação de informar o proprietário sobre a intensão de alienar a enfiteuse, sendo conferido ao proprietário o direito de preferência, a exercer dentro do prazo de dois meses após a denúncia, contra o pagamento da soma que o enfiteuta pudesse receber de terceiros[12].

Entrando já no direito nacional, encontramos as Ordenações Afonsinas, que reconheciam o direito de avoenga, que consistia na faculdade de os familiares mais próximos de quem adquirira bens por herança os haverem para si[13].

Por seu turno, as Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas também reconheciam direito de preferência ao senhorio na alienação do domínio útil, tendo ainda o Código de Seabra mantido o referido direito, a par da criação de outros, como o direito do comproprietário no âmbito da alienação a estranhos da quota sobre a coisa indivisível ou do direito do proprietário de prédio serviente ou de prédio encravado na venda dos correspetivos prédios, bem como, na transmissão de outros direitos reais menores[14].

Avançando no tempo, encontramos a Lei n.º 1662, de 4 de setembro de 1924, que consagrou pela primeira vez o direito de preferência do inquilino na venda do locado pelo senhorio, no âmbito do arrendamento comercial ou industrial.

Ademais, o direito de preferência do arrendatário comercial, industrial e liberal veio a ser também previsto na Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948, por via da qual o arrendatário parcial teria direito de preferência na alienação da totalidade do prédio,

---

[10] Cfr. GUEDES, António (2006) – *O exercício do direito de preferência*, Porto, Publicações Universidade Católica, p. 38.

[11] Cfr. ALMEIDA, Teodoro Bastos de (2002) – *Boa-fé e notificação para preferência*, Boletim da Faculdade de Direito, Coimbra, Vol.78, p. 441.

[12] Cfr. SERRA, Vaz (1926) - *A Enfiteuse no direito romano, peninsular e português*, Coimbra, p. 49.

[13] Cfr. http://www.ulusiada.pt/clima/ius-proprium-leis-gerais/d-afonso-ii/lei-de-avoenga/ (consultado a 17/03/2021).

[14] Cfr. http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/b6768901d46d4934802584f00051b02d?OpenDocument (consultado a 18/03/2021).

estabelecendo a lei o modo de determinação do preferente prevalecente, no caso de pluralidade de arrendatários[15].

Já no Código Civil de 1966 temos a manutenção da atribuição de direito de preferência ao arrendatário comercial e industrial e liberal, continuando a ser reconhecido o direito de preferência ao arrendatário por parte não autonomizada do prédio, no âmbito da venda da totalidade do mesmo.

No que ao presente estudo mais releva, encontramos a Lei n.º 63/77, de 25 de agosto, que veio referir expressamente, nos seus n.º 1 e 2, respetivamente, que "O locatário habitacional de imóvel urbano tem o direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do mesmo" e ainda que "O locatário habitacional de fracção autónoma de imóvel urbano também goza do direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento da respectiva fracção"[16].

A referida norma veio a ser revogada pelo Decreto Lei n.º 321-B/90, de 15/10 (RAU), que no seu artigo 47.º, n.º 1 previa que o arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma teria o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano, estabelecendo-se ainda no n.º 2 que sendo dois ou mais os preferentes, se deveria abrir licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante[17].

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.

Com a entrada em vigor do NRAU, pela Lei n.º 6/2006, de 27/02, passa-se a ser referir no artigo 1091.º, n.º 1, al. a), do Código Civil que o arrendatário tem direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos.

Como veremos mais à frente, entretanto este artigo foi alterado, exigindo-se atualmente que o contrato de arrendamento exista apenas há mais de 2 anos.

---

[15] Cfr. http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/b6768901d46d4934802584f00051b02d?OpenDocument (consultado a 18/03/2021).

[16] Cfr. https://dre.tretas.org/dre/61501/lei-63-77-de-25-de-agosto (consultado a 19/03/2021).

[17] Cfr. https://dre.pt/application/file/a/667246 (consultado a 19/03/2021).

1.2- Confronto com figuras afins

Não obstante os seus efeitos serem semelhantes, podemos afirmar que o direito de preferência se distingue do pacto de preferência, na medida em que este é um contrato "pelo qual uma das partes se compromete a, na hipótese de se decidir fazer certo contrato, o celebrar com outra parte (ou com determinado terceiro), se ela (ou ele assim o quiser"[18].

O pacto de preferência é um contrato unilateral, por só vincular a parte que promete a preferência. Encontra-se ainda sujeito a uma condição suspensiva, por existir poder de decisão na venda àquele que promete a preferência[19].

Este instituto tem ainda algumas semelhanças em relação ao contrato de promessa de compra e venda, no que diz respeito à sua modalidade não silagmática, no entanto, tratantan-se de institutos juridicos muitos diferentes. Isto porque, no contrato de promessa de compra e venda deve defenir-se o conteúdo do contrato prometido e no pacto de preferencia não.

Em relação ao segundo, o obrigado não fica submetido ao que for estipulado quanto ao contrato no futuro, ou seja, exite aqui uma liberdade de determinar as claúsulas que considerar convenientes, embora essa mesma declarção valha única e simplesmemte como uma proposta, que não está sujeita a qualquer vínculo, aceita ou não, também aqui conforme lhe aprover[20].

Tal será realizado através de uma comunicação ao titular do direito no prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a um prazo mais curto, ou o obrigado lhe indicar prazo mais longo, conforme estipulado no art. 416.º, n.º 2 do CC[21].

---

[18] Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão (2010) – *Direito das Obrigações*, Almedina, Coimbra, 7.ª ed, p. 146-147.

[19] *Id.*

[20] Veja-se o entendimento de TELLES, Inocêncio Galvão (2010) – *Direito das Obrigações*, Almedina, Coimbra, 7.ª ed, p. 148.

[21] Para mais fácil compreensão:

"Artigo 416.º

(Conhecimento do preferente)

1. Querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.

2. Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo".

Nesta questão, poderá até dizer-se que há uma condicionante à liberdade contratual[22], que exprime a auto soberania de cada uma das partes na criação e modelação das respectivas relações jurídicas[23] e também ao conteúdo do direito de propriedade[24], perfilhando-se a posição de Almeida Costa[25].

A lei não caracteriza nem esclarece o que é "dar preferência", portanto com esta incógnita, parte da doutrina vem defender que a obrigação de preferência poderá ser uma obrigação. A mesma pode surgir por via legal (direito de preferência) ou por via contratual (pacto de preferência).

De acordo com o Código Civil, mais concretamente, de acordo com o art. 414.º do CC, constatamos que "O pacto de preferência consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa".

Conforme nos refere Calvão da Silva, "O pacto de preferência faz nascer a obrigação de escolher outrem como contraente, no caso de o obrigado à preferência se decidir livremente a contratar (art. 414º e segs.); a pessoa não se obriga, portanto, a contratar, diferentemente do que sucede no contrato-promessa, apenas se obriga a dar preferência em condições de igualdade"[26].

Por outro lado, podemos referir que o direito de preferência (e o próprio pacto de preferência) se distingue também do pacto de opção. De acordo com Tiago Soares da Fonseca, "o contrato de opção consiste na convenção mediante a qual, uma das partes (concedente) emite a favor da outra (optante) uma declaração negocial, que se consubstancia numa proposta contratual irrevogável referida a um certo contrato (principal), fazendo nascer, nesta última, o direito potestativo de decidir unilateralmente sobre a conclusão ou não do mesmo"[27].

---

[22] Cfr.art.405, n.º 1 do CC- Dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver.

[23] Cfr. Acórdão do STJ de 02-10-2014, processo n.º 319/04.1TCSNT, Disp. *in* www.dgsi.pt.

[24] Art. 1305.º do CC - O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposições das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.

[25] Cfr. COSTA, Almeida Costa. (1992) – *Cláusulas de Inalienabilidade.* Coimbra Editora, Coimbra, p. 24.

[26] Cfr. SILVA, Calvão da (2020) – *Sinal e Contrato-Promessa*, Almedina, Coimbra, 15.ª ed., p. 26.

[27] Cfr. FONSECA, Tiago Soares da (2001) – *Do Contrato de Opção - Esboço de Uma Teoria Geral*, Lex, Lisboa, p. 21

Por último, cumpre ainda distinguir o direito de preferência do contrato-promessa de compra e venda.

O contrato-promessa de compra e venda encontra-se regulado nos arts. 410.º ss CC, referindo-nos o art. 410.º, n.º 1, que "À convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa".

Ora, procurando efetivar uma distinção, Henrique Mesquita afirma: "(…) ao preferente assistem sucessivamente, antes que aquele negócio se efetive, os seguintes direitos: o direito (creditório) a que lhe sejam notificados os termos essenciais do projeto de alienação; o direito (potestativo) de, na sequência desta notificação, declarar que pretende preferir - declaração esta que, conjugada com a do notificante, dará origem a uma relação creditória equiparável, pelo seu conteúdo e efeitos, a um contrato-promessa bilateral, ou tornará mesmo perfeito o contrato definitivo, se em ambas as declarações (a do obrigado à preferência, que equivale a uma proposta de contrato, e a do preferente, que se traduz na aceitação dessa proposta) houver sido observada a forma exigida para a celebração deste contrato; finalmente, o direito (creditório) de exigir, após ter declarado a vontade de exercer a preferência, que o obrigado a esta realize com ele o negócio projectado, sempre que aquela declaração não baste para o consumar"[28].

Constatamos, assim, que o direito legal de preferência é um direito que decorre da lei e que confere ao seu beneficiário o direito de adquirir pelo mesmo preço que o vendedor venderia o imóvel a um terceiro. Por seu turno, o contrato-promessa de compra e venda é um contrato celebrado entre promitente-comprador e promitente-vendedor, em que o primeiro promete comprar e o segundo promete vender.

2- Direitos de Preferência legais

Conforme nos refere Oliveira Ascensão, o sistema jurídico português é bastante generoso no que concerne ao estabelecimento de direitos legais de preferência[29].

---

[28] Cfr. MESQUITA, Henrique (2003) – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, pp. 225 ss.

[29] Cfr. ASCENSÃO, Oliveira (1991) – *Subarrendamento e Direitos de Preferência* – Revista da Ordem dos Advogados, I, p. 58.

Ora, no que respeita aos direitos de preferência decorrentes da lei, os exemplos mais relevantes surgem desde logo no âmbito da compropriedade.

Neste âmbito, o art.º 1409.º, n.º 1 do Código Civil refere-nos que o comproprietário goza do direito de preferência e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda, ou dação em cumprimento, a estranhos da quota de qualquer dos seus consortes.

Com vista a fazer valer os seus direitos, o art.º 1410.º, n.º 1 CC estabelece que o comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou da dação em cumprimento terá então o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da ação.

No que respeita ao direito de superfície temos o estabelecimento de direito legal de preferência, dispondo o art.º 1535.º, n.º 1 CC que o proprietário do solo goza do direito de preferência, em último lugar, na venda ou dação em cumprimento do direito de superfície; sendo, porém, enfitêutico o prédio incorporado no solo, prevalece o direito de preferência do proprietário.

Também no que concerne às servidões legais de passagem, o art.º 1555.º, n.º 1 CC dispõe que os proprietários de prédios que não tenham comunicação com a via pública, nem condições que permitam estabelecê-la sem excessivo incómodo ou dispêndio, dispõem da faculdade de exigir a constituição de servidões de passagem sobre os prédios rústicos vizinhos.

Por seu turno, e no que mais nos importa no âmbito do presente estudo, o art.º 1091.º, n.º 1, alíneas a) e b) estabelece que o arrendatário tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes[30];

---

[30] Para mais fácil compreensão:

Art.º 1091.º:

"2 - O direito previsto na alínea b) existe enquanto não for exigível a restituição do prédio, nos termos do artigo 1053.º

3 - O direito de preferência do arrendatário é graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo artigo 1535.º

4 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º é expedida por carta registada com aviso de receção, sendo o prazo de resposta de 30 dias a contar da data da receção.

5 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, sem prejuízo das especificidades, em caso de arrendamento para fins habitacionais, previstas nos números seguintes.

b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

No caso de estarmos perante um contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, o arrendatário terá direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma, a exercer nas seguintes condições:

a) O direito é relativo à quota-parte do prédio correspondente à permilagem do locado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão;

b) A comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º deve indicar os valores referidos na alínea anterior;

c) A aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado.

---

6 - No caso de venda de coisa juntamente com outras, nos termos do artigo 417.º, o obrigado indica na comunicação o preço que é atribuído ao locado bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto.

7 - Quando seja aplicável o disposto na parte final do n.º 1 do artigo 417.º, a comunicação referida no número anterior deve incluir a demonstração da existência de prejuízo apreciável, não podendo ser invocada a mera contratualização da não redução do negócio como fundamento para esse prejuízo".

CAPÍTULO II – DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO EM ESPECIAL

3- Regime Jurídico atualmente em vigor

3.1- Pressupostos

Esclarece-nos o art.º 1022.º do Código Civil, que "Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição".

Sobre o alcance do preceito, refere-nos o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27-11-2014, proc. 1410/11.3TJLSB.L1-6, que "O contrato de locação, definido no art.º 1022.º do C. Civil, é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição, designando-se de aluguer quando versa sobre coisa móvel (art.º 1023.º)"[31].

O direito de preferência encontra-se atualmente previsto no art.º 1091.º n.º 1 do CC, que refere que o arrendatário (locatário) tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes;

b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

Ora, o principal foco da lei portuguesa nesta matéria é proteger o arrendatário, dando-lhe estabilidade na habitação e conceder-lhe a preferência na venda do imóvel onde se encontra a residir no caso de compra e venda do bem afeto ao arrendamento, estipulado no art. 1091.º n.º 1, al. a) do CC.

O estipulado no artigo mencionado tem requisitos, desde logo, a compra e venda, ou dação em cumprimento do local arrendado e ainda a duração do contrato de arrendamento por um período superior a dois anos.

Vejamos em detalhe, cada um dos seus requisitos.

---

[31] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/eadf4ef05857e41580257dfc00402d0c?OpenDocument.

3.1.1- Compra e venda e dação em cumprimento

Como resulta diretamente do artigo, o primeiro requisito é existir uma proposta de compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado.

Desta primeira análise destaca-se, desde logo, que só existe obrigação de o senhorio a dar preferência ao inquilino no caso de pretender efetivamente vender o locado onde resida o inquilino.

Ora, como já foi referido, enquanto o senhorio não pretender vender o locado, não dispõe o inquilino de qualquer direito.

Sem prejuízo do exposto, cumpre referir a questão temporal. Assim, o arrendatário apenas disporá do direito de preferência caso tenha o locado arrendado há mais de 2 anos[32] (art.º 1091.º, n.º 1, alínea a) CC).

Sobre este ponto, cumpre referir que, na versão do Código Civil, até à Lei n.º 49/2018, de 14/08, o prazo em causa era distinto, pelo que, o arrendatário apenas teria direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento caso residisse no local arrendado há mais de três anos.

Apreciando esta concreta hipótese, atentemos no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10-12-2019[33], que (ainda no âmbito da versão anterior, que falava em 3 anos) nos refere:

"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 nº1 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.

---

[32] Na versão do Código Civil atualmente em vigor e, após revisão operada pela Lei n.º 64/2018, de 29/10.

[33] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/b6768901d46d4934802584f00051b02d?OpenDocument (consultado a 24/03/2021).

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".

3.1.1.1- Computação do prazo em caso de trespasse

Paralelamente aos aspetos ressaltados, cumpre apenas fazer um breve parêntesis, questionando-se: e se tiver havido trespasse do estabelecimento instalado no locado ou transmissão do direito por morte do arrendatário?

Esta questão é da maior importância na apreciação do prazo relativamente à possibilidade para exercício ou não da preferência.

Ora, se, por exemplo, tiver ocorrido trespasse do estabelecimento (quando o arrendamento vigorava há um ano) ou houver morte do arrendatário (no termo do primeiro ano do arrendamento), somos da opinião de que, em ambos os casos, o direito se transmite ao novo arrendatário.

Em primeiro lugar, quanto à hipótese de ter existido trespasse, refere-nos o art.º 1112.º, n.º 1, alíneas a) e b), que é permitida a transmissão por ato entre vivos da posição do arrendatário, sem dependência da autorização do senhorio:

a) No caso de trespasse de estabelecimento comercial ou industrial;

b) A pessoa que no prédio arrendado continue a exercer a mesma profissão liberal, ou a sociedade profissional de objecto equivalente.

E, por seu turno, o art.º 1091.º, n.º 1, alínea a) estabelece, de forma expressa, o direito de preferência do arrendatário na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos.

Ora, tudo computado, constatamos que o direito de preferência é estabelecido de forma automática quanto o arrendamento dure por mais de 2 anos e, simultaneamente, o Código Civil possibilita a transmissão da posição do arrendatário sem necessidade de autorização do senhorio.

Desta forma, estamos apenas perante a alteração do sujeito em causa, sendo o direito legal de preferência estabelecido tendo em conta a duração do contrato e não o sujeito que nele ocupa a posição de arrendatário.

Quanto à transmissão da preferência na sequência do falecimento do arrendatário, dúvidas não podem existir que os herdeiros beneficiarão do prazo decorrido.

Sobre este ponto, atentemos no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04/04/1995[34], que nos refere:

"I - A habilitação-incidente destina-se a colocar no processo onde intervinha o falecido o sucessor dele, precisamente no lugar que ele ocupava, a fim de a causa prosseguir seus termos com ele.

II - Há situações jurídicas que se transmitem, mas não segundo o regime da sucessão propriamente dita, e antes segundo outro regime por lei estabelecido. É o caso do direito ao arrendamento, o qual, para se transmitir, não basta a morte do seu titular (artigo 1111 do Código Civil de 1966 e artigo 85 da RAU90).

III - Se a autora propôs uma acção para lhe ser reconhecido o direito de preferência na alienação por ser arrendatária do prédio alienado e ela falecer no decurso da acção, quem lhe suceder, para se habilitar para prosseguir a a acção em lugar da autora, não precisa de alegar os requisitos de que depende a transmissão do arrendamento e basta-lhe provar a sua qualidade de sucessor porque o que está em causa é a transmissão do direito de preferência e este já se tinha radicado no património da autora falecida. À hora da morte era um bem da sua herança e transmissível aos herdeiros.

IV - A intransmissibilidade da preferência estabelecida no artigo 420 do Código Civil de 1966 respeita apenas à preferência convencional".

Ora, estando aqui perante uma preferência legal e não perante uma preferência convencional, o direito existente na esfera do falecido transmitir-se-á para a esfera jurídica dos herdeiros, nas mesmas condições.

3.1.2- Na celebração de novo contrato de arrendamento

Outra hipótese de direito de preferência consagrada na lei reporta-se ao plasmado no artº 1091.º, n.º 2 CC, que nos refere que o arrendatário gozará de direito de preferência na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

[34] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/5DFC161BE59C834D802568FC003B54DC (consultado a 01/08/2021).

Este direito, no entanto, não é absoluto, estabelecendo o art.º 1091.º, n.º 2 CC que o referido direito existe apenas enquanto não for exigível a restituição do prédio, nos termos do art.º 1053.º[35].

Ora, como nos refere Baptista Machado, "é incontroverso que as disposições legais onde se elencam as causas de caducidade do arrendamento habitacional são de qualificar como pertinentes a um "estatuto legal" e não a um "estatuto contratual", sendo certo que elas são dirigidas "à tutela dos interesses duma generalidade de pessoas que se achem ou possam vir a achar ligadas por uma certa relação jurídica" (*in casu*, uma relação jurídica de arrendamento urbano habitacional), "de modo a poder dizer-se que tais disposições atingem essas pessoas, não enquanto contratantes, mas enquanto pessoas ligadas por certo tipo de vínculo contratual (...enquanto senhorios e inquilinos...)"[36].

3.2- Comunicação para a Preferência

A comunicação para a preferência encontra-se prevista no art. 416.º n.º 1 do CC, que refere que a mesma "deve comunicar ao titular do direito o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato". Esta comunicação é extrajudicial e tem como objetivo dar conhecimento ao preferente sobre a constituição do seu direito.

Ora, em termos de pressupostos para que deva ser expedida a comunicação para a preferência, dispõe o já citado art.º 1091.º, n.º 1 CC, que o arrendatário tem direito de preferência:

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de dois anos, sem prejuízo do previsto nos números seguintes;

---

[35] Para mais fácil entendimento:

"Artigo 1053.º

Despejo do prédio

Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051.º, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ou, sendo o arrendamento rural, no fim do ano agrícola em curso no termo do referido prazo".

[36] Cfr. MACHADO, Baptista (1983) – *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Almedina, Coimbra, p. 122.

b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

E, em termos de prazo, esclarece o n.º 4 do referido artigo, que a comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º é expedida por carta registada com aviso de receção, sendo o prazo de resposta de 30 dias a contar da data da receção.

A lei não exige nenhuma forma especial para a comunicação e sustenta que o aviso pode ser feito de qualquer forma, até mesmo verbalmente[37].

3.2.1- Obrigação da comunicação extrajudicial

A norma do art. 416.º do CC refere que o obrigado "deve comunicar".

Neste sentido, alguma doutrina e jurisprudência colocam a questão se esta comunicação deve ser considerada um ónus ou então uma obrigação, pois sustentam que não deve apenas ser analisado a interpretação literal da lei, mas também explorar elementos de interpretação da lei, conforme menciona o art. 9.º, n.º 1 do CC[38], porque nem sempre a letra da norma é segura e demostrativa.

Neste sentido nos refere o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19-02-1975, proc. 064892, que esclarece:

"A interpretação da lei tem de respeitar em obediência as regras prevenidas no artigo 9 do Codigo Civil e so a elas, as quais se limitam a reconstituição do pensamento legislativo a partir dos textos, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as

---

[37] LACERDA BARATA, C. (1990). *Da obrigação de preferência, contributo para o estudo do artigo 416.º do Código Civil.* Coimbra Editora, pág 100 e TELLES GALVÃO, I. (2002). *Manual dos contratos em geral* (4.ª ed.). Coimbra Editora, pág 237.

[38] Para mais fácil entendimento:

"Artigo 9.º

(Interpretação da lei)

1. A interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada.

2. Não pode, porém, ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso.

3. Na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados".

circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições especificas do tempo em que e aplicada.

Todavia, para se poder considerar na interpretação o pensamento legislativo tem o mesmo de ter um minimo de correspondencia verbal com a letra da lei, ainda que imperfeitamente expresso. Quer dizer, o pensamento legislativo que não tenha um minimo de correspondencia verbal no texto, não deve ser considerado para efeitos de interpretação"[39].

A lei não é clara.

Na opinião de Agostinho Cardoso Guedes, o dever de comunicar por parte do obrigado à preferência deve ser qualificado com um dever e não como um ónus[40].

Há ainda autores que questionam a diferença entre comunicação e dar preferência. Mas dar preferência é, sem dúvida, o verdadeiro objeto da obrigação, que fica a cargo daquele que está obrigado à preferência. Isto significa o seguinte: o obrigado à preferência só tem que dar preferência se efetivamente contratar, porque no caso de não contratar, não terá o dever de o fazer, considerando que a comunicação ao preferente tem como objeto um ónus e não uma obrigação[41].

Puello Salvatore defende que para exercer o direito de preferência não é necessária a comunicação, e na sua perspetiva entende que a comunicação é um ónus[42].

As opiniões acima referidas acabam por desvalorizar o papel da comunicação na economia da relação de preferência e preservam a ideia que a comunicação se torna útil apenas ao obrigado à preferência.

Em termos jurisprudenciais, cumpre referir o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 12-10-2010[43], que nos refere:

---

[39] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/131E81F373CE6571802568FC00397554.

[40] Cfr. GUEDES, Agostinho Cardoso (2006) – *O exercicio do direito de preferência, Teses.* Porto: Publicações Universidade Católica, pp. 421-422.

[41] Veja-se PRATA, A. (2008) – *Dicionário Juridico.* (5.ª, Ed.) Almedina, pág 1009, o ónus consiste no comportamento necessário para o ecxercicio de um direito ou realização de um interesse próprio. Figuar esta que se distimgue da obrigação, uma vez que o comportamento não é obrigatóriamente pela lei, encontra-se na disponibilidade da pessoa realiza-lo ou não, tendo conhecimento que a sua realização é necessária para o exercicio de um direito.

[42] Cfr. PULEO, Salvatore (1959) – *I diritti potestativi (individuazione delle fattispecie)*, Milano, Giuffrè, pp. 190 e 191.

"1. É o obrigado à preferência (o proprietário), quem deve comunicar ao preferente as condições em que pretende vender o prédio objecto da preferência.

2. Embora a comunicação para preferência não tipifique o clausulado de um verdadeiro contrato, deve, no entanto, conter todas as condições que influenciem a vontade de preferir, designadamente, a indicação do preço, do pagamento e respectivas condições e a identidade do comprador.

(…)

Assim, desde que não mandatado para tal pelo vendedor, nos termos do artigo 258.º CC, não pode outra pessoa, designadamente o potencial comprador substituir-se aquele em tal obrigação de comunicação, sendo que no caso em apreço não se alega nem se verifica tal relação de mandato".

Sem prejuízo do exposto, é importante que se tenha em consideração o papel essencial que a comunicação exerce no desenvolvimento da relação de preferência, ou seja, um desenvolvimento que acaba em muitos casos na celebração de um contrato entre o preferente e o obrigado à preferência, em desvantagem de um terceiro.

Em quase todos os casos, na prática é através da comunicação que o preferente tem conhecimento que o direito de preferência se constitui e, para além disso, tem conhecimento só nessa fase de todas as condições que deverá obedecer no caso de o querer exercer.

Nesta medida parece ser mais que razoável ver na comunicação ao preferente o cumprimento de uma obrigação de cooperação.

A decisão do exercício do direito de preferência cabe apenas ao preferente, uma vez que o obrigado não sabe qual será a decisão do primeiro. Por isso, é coerente defender que com a comunicação dar-se-á início ao prazo de caducidade do direito de preferência. Na verdade, encontra-se fora do alcance do obrigado à preferência a caducidade desse direito. Depois de ser realizada a comunicação, o objetivo é saber se poderá ou não, contratar um terceiro, ou ao invés, se deverá contratar com o preferente cumprindo com a sua obrigação. O facto de o obrigado à preferência realizar a comunicação, não implica a liberdade do vínculo, mas sim, ficar a conhecer se o preferente tenciona exercer o direito lhe que assiste.

---

[43] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/05f21dc4efafe96a802576bf0041db6f?OpenDocument (consultado a 11/04/2021).

Na realidade a comunicação tem como objetivo proteger os interesses do preferente dando-lhe a conhecer para além da proposta do contrato acordado com terceiro, dar-lhe a conhecer que poderá exercer o seu direito de preferir e em que condições o poderá fazer.

Em suma, a lei obriga que o obrigado à preferência informe o preferente da sua decisão de venda e em consequência de todas as condições que o obrigado está disposto a contratar com terceiro.

No nosso entendimento, devemos dar importância ao espírito da norma contemplado no art.º 416.º n.º 1 do CC, por existir efetivamente uma obrigação de comunicar ao preferente e não um ónus de comunicar.

3.2.2- Dever de agir de boa fé

Como vimos, a obrigação de comunicação estipulada no art. 416.º n.º 1 do CC, consiste numa declaração pelo qual o obrigado à preferência informa o preferente de que a sua pretensão é contratar com terceiro e perante as cláusulas da proposta apresentada, averiguar se o preferente pretende – ou não – exercer o seu direito de preferência, nas condições estipuladas obviamente pelo obrigado a preferir.

Neste sentido, Menezes Cordeiro defende que "os deveres de informação adstringem as partes à prestação de todos os esclarecimentos necessários à conclusão honesta do contrato. Tanto podem ser violados por ação, portanto com indicações incorretas, como por omissão, ou seja, pelo silêncio face a elementos que a contraparte tinha interesse objetivo em conhecer"[44].

Na opinião de Mota Pinto, "os deveres de participação ou aviso visam permitir ao destinatário da participação, através do aviso, um esclarecimento necessário para o seu comportamento futuro a fim de este tomar providências"[45].

O obrigado à preferência ao proceder à comunicação do preferente deve agir em conformidade do princípio da boa fé.

Este princípio encontra-se previsto no art. 227.º do CC, e nesta matéria terá de ser aplicado tanto no caso de direitos legais de preferência, como no caso de direitos convencionais de preferência.

---

[44] Cfr. CORDEIRO, António Menezes (2015) – *Da boa fé no direito civil*, Almedina, Coimbra, p. 583.

[45] Cfr. PINTO, Carlos Alberto da Mota (2003) – *Cessão da posição contratual*, Almedina, Coimbra, p. 344.

O princípio da boa fé é utilizado pelo nosso legislador em dois sentidos diferentes, no sentido objetivo, enquanto norma de conduta e no sentido subjetivo, ou seja, com consciência de adotar um comportamento conforme ao direito e respetivas exigências éticas[46].

Para agir de boa fé, respeitando o princípio vinculado à preferência deverá o obrigado à preferência avisar o preferente da constituição do seu direito e todas as condições que ele tem, no caso de pretender exercer o direito legal de preferência. Isto porque, o facto de recorrer a uma ação de preferência, torna-se bastante oneroso para o preferente. Depois de o obrigado a preferir proceder à comunicação do preferente, a probabilidade de este querer exercer o seu direito, é grande. Logo, o obrigado à preferência deverá aguardar uma resposta do preferente e não realizar atos com terceiros. Por isso é que é fundamental assegurar o efeito útil do direito legal de preferir, para "assegurar uma adequada execução do ordenamento contratual, de acordo com o seu sentido e fim"[47].

Note-se que não haverá apenas violação do princípio da boa fé, no caso em que o obrigado à preferência celebre com terceiro determinado contrato, que ponham em causa os o direito à preferência[48], mas também, por exemplo, no caso de o obrigado à preferência onerar a coisa sujeita à preferência ou proceder à sua destruição, pois nesse caso haverá lugar a uma indeminização pelos danos causados ao preferente.

Neste sentido atentemos no Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 04-04-2017[49], que nos refere:

"A acção de preferência pressupõe a substituição do preferente num acto de disposição/alienação válido.

Sem existir um contrato translativo/ alienatório entre o terceiro e um dos simuladores não se pode falar de terceiro de boa fé para efeitos do disposto no artigo 243º- nº1, do C.Civil.

A posição jurídica de um preferente não é afectada se o negócio simulado vier a ser declarado nulo, com base no vício da simulação absoluta".

---

[46] Cfr. Ac. do STJ de 17.05.2012, processo n.º 2841/8T CSNT.L1.S1, Disp. *in* www.dgsi.pt.

[47] Cfr. GUEDES, Agostinho Cardoso (2006). *O exercicio do direito de preferência, Teses.* Porto: Publicações Universidade Católica, p. 145.

[48] Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão (2010) – *Direito das Obrigações*, Almedina, Coimbra, 7.ª ed, p. 152.

[49] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/-/F106BFDCE9FB157F8025813700565CAF (consultado a 17/04/2021).

3.2.3- O conteúdo e forma da obrigação da comunicar

Tendo a comunicação para a preferência como finalidade informar o preferente que o obrigado à preferência pretende contratar com terceiro torna-se necessário dar a conhecer as condições para contratar com o obrigado à preferência.

Nas palavras de Agostinho Guedes, "o dever de comunicar e o conteúdo da comunicação, destinam-se a assegurar não apenas o (simples) cumprimento do dever de comunicar, mas também o correto cumprimento desse dever, de modo a que a informação prestada ao preferente seja completa e verdadeira, contendo exatamente os termos negociados entre o sujeito passivo e o terceiro".

Segundo o previsto no art.416.º, n.º 1, do CC "querendo vender a coisa que é objeto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato", e isso também tem sido entendimento da jurisprudência[50].

A letra da lei também não estabelece qualquer forma especial para a emissão da comunicação, pelo que, não afasta a regra decorrente do art.219.º do CC[51].

Assim, estamos perante a liberdade de forma da comunicação para o exercício do direito de preferência, desde que, obviamente, a informação transmitida pelo obrigado à preferência seja verdadeira.

No art.º 1028.º, n.º 1, do novo CPC refere que "quando se pretenda que alguém seja notificado para exercer o direito de preferência, especificam-se no requerimento o preço e as restantes cláusulas do contrato projetado, indica-se o prazo do qual, segundo a lei civil, o direito pode ser exercido e pede-se que a pessoa seja pessoalmente notificada para declarar, dentro desse prazo, se quer preferir".

Neste ponto, confrontamo-nos com alguma diversidade na doutrina. Senão vejamos. Galvão Teles considera que o obrigado à preferência deverá comunicar o projeto de venda e todas as cláusulas que fazem parte do contrato[52].

Por outro lado, Vaz Serra defende que o obrigado à preferência deve comunicar apenas os elementos da venda que influenciem o preferente a exercer o seu direito[53].

---

[50] É essa a orientação seguida pelo Ac. do TRC de 12.01.2010, processo n.º 102/1999.C1, em www.dgsi.pt.

[51] Cfr. BARATA, Lacerda (1990) – *Da obrigação de preferência, contributo para o estudo do artigo 416.º do Código Civil.* Coimbra Editora, Coimbra, p. 96.

[52] Cfr. TELLES, Inocêncio Galvão (2010) – *Direito das Obrigações*, Almedina, Coimbra, 7.ª ed, p. 166.

Mas a verdade é que ainda existe Lacerda Barata, entre outros autores, que defendem, existir necessidade de comunicar a identidade do terceiro em alguns casos, nomeadamente quando perspetivado o contrato entre o terceiro e o preferente, subsista uma relação jurídica, e aponta vários exemplos, desde logo, em sede de arrendamento ou compropriedade[54].

No que diz respeito ao terceiro interessado, Ana Prata, defende que o obrigado à preferência tem obrigatoriamente que informar através da comunicação a identidade do terceiro.

Também recorrendo chegamos à mesma conclusão. Neste sentido, atentemos no Supremo Tribunal de Justiça de 11-01-2011[55], que nos refere:

"I - O preferente deve, na comunicação a que alude o art. 416.º do CC, identificar o terceiro interessado na aquisição.

II - Se o não fizer, a comunicação é ineficaz e, por conseguinte, não releva, como renúncia, a declaração do preferente, designadamente aquela em que diz que "nas condições e preços comunicados, não pretendo exercer o direito de preferência que me assiste".

Já Américo Marcelino considera que o obrigado à preferência não deverá desvendar a identidade do terceiro.

No que se refere ao conteúdo da comunicação, tal significa então que, quer no previsto no art.º 1028.º, n.º1 do NCPC, quer no art. 416.º do CC, o legislador não faz menção às clausulas que são essenciais, nomeadamente a identificação do terceiro, cingindo-se apenas ao projeto de venda e às respetivas clausulas do contrato.

Convém ainda destacar que a norma do art. 1410.º do CC nos refere que "O comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou da dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da acção".

---

[53] Cfr. SERRA, Vaz. (19 de abril de 1979-1989) – *Anotação ao acórdão do STJ*, p. 316.

[54] Cfr. BARATA, Lacerda (1990) – *Da obrigação de preferência, contributo para o estudo do artigo 416.º do Código Civil*. Coimbra Editora, Coimbra, pp. 126-127.

[55] Disp. in https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/89714775/details/normal?filterEnd=2011-12-31&sort=whenSearchable&filterStart=2011-01-01&sortOrder=ASC&q=2011&fqs=2011&perPage=100 (consultado a 15/04/2021).

Ora, constata-se então que a mesma não faz menção aos elementos essenciais da alienação.

A própria norma serve apenas como meio de tutelar o direito violado, no caso de a comunicação for realizada de forma ilícita, em nenhum momento a letra da lei desta norma jurídica se refere ao conteúdo da comunicação.

Por isso, o conteúdo da comunicação para a preferência, nada tem a ver com os elementos essenciais da alienação. O próprio art. 416.º, n,º 1 do CC, resolve todas estas dúvidas ao determinar o objeto da comunicação para a preferência, especificamente o projeto de alienação e as clausulas do referido contrato.

Sendo certo de que, conforme nos refere o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 20-10-2016, em nenhum momento a norma faz referência a "informações que sejam relevantes para o preferente", ou melhor, "todos os elementos que sejam necessários para a correta formação da vontade de exercer ou não a opção de preferência"[56].

Na verdade, e se pensarmos bem, como é que o obrigado à preferência tem conhecimento das informações que sejam relevantes para o preferente?

Não faz muito sentido, porque, evidentemente, o obrigado à preferência só será obrigado a contratar com o preferente, se este último tiver interesse nos moldes que o obrigado à preferência entender contratar.

Portanto, no nosso entendimento, não poderá ser exigido ao obrigado à preferência que tenha conhecimento dos pensamentos exclusivos do preferente, assim não deverão ser consideradas como objeto da comunicação.

Contudo, quanto a especialidades da norma em relação ao regime geral, encontramos o disposto nos n.os 6 a 9 do referido artigo.

Neste sentido, o n.º 6 salienta que, no caso de venda de coisa juntamente com outras, nos termos do artigo 417.º, o obrigado indica na comunicação o preço que é atribuído ao locado bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto.

E, por seu turno, o n.º 7 dispõe que, quando seja aplicável o disposto na parte final do n.º 1 do artigo 417.º, a comunicação referida no número anterior deve incluir a demonstração da existência de prejuízo apreciável, não podendo ser invocada a mera contratualização da não redução do negócio como fundamento para esse prejuízo.

---

[56] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/948a88161cbf659c80258059003b2959?OpenDocument (consultado a 17/04/2021).

Por seu turno, o n.º 8 esclarece que, no caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal, o arrendatário tem direito de preferência nos mesmos termos previstos para o arrendatário de fração autónoma, a exercer nas seguintes condições:

a) O direito é relativo à quota-parte do prédio correspondente à permilagem do locado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão;

b) A comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º deve indicar os valores referidos na alínea anterior;

c) A aquisição pelo preferente é efetuada com afetação do uso exclusivo da quota-parte do prédio a que corresponde o locado.

E, por último, o n.º 9 dispõe que, caso o obrigado à preferência pretenda vender um imóvel não sujeito ao regime da propriedade horizontal, podem os arrendatários do mesmo, que assim o pretendam, exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade.

Sem prejuízo das especialidades referidas, cumpre salientar que, na sequência do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 299/2020, o Tribunal Constitucional declarou, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade da norma constante do n.º 8 do artigo 1091.º do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, por violação do n.º 1 do artigo 62.º, em conjugação com o n.º 2 do artigo 18.º, da Constituição[57].

Em suma, o Tribunal Constitucional considerou que estamos perante uma intervenção legislativa que, nos seus efeitos restritivos ou lesivos, não se encontra numa relação proporcional ou razoável com os fins prosseguidos.

Por conseguinte, entendeu o TC que a ponderação entre a intensidade da intervenção e o peso da sua justificação, o interesse da estabilidade na habitação, tem como resultado que a preferência numa quota-parte do prédio, correspondente ao locado, ultrapassa os limites impostos pela proporcionalidade à determinação do conteúdo e limites do direito de propriedade, pelo que, nesta interpretação, a intervenção na propriedade excede a medida constitucionalmente adequada da vinculação social.

[57] Disp. *in* https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/143189682/details/normal?l=1 (consultado a 17/07/2021.

3.2.3.1- Natureza jurídica do dever de comunicar

Com vista a entendermos a natureza jurídica do dever de comunicar ao arrendatário para que o mesmo exerça o seu direito de preferência, julgamos pertinente abordar um decisão real, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27/11/2018[58].

Ora, no âmbito do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27/11/2018 a questão essencial reportava-se a uma ação intentada pela empresa AA, Lda. Intentou contra Santa Casa da Misericórdia, peticionando a condenação desta última ao pagamento da quantia de € 55.967,50, acrescida de juros legais desde a citação e até integral pagamento, sendo € 47.500,00, a título de prejuízos imediatos traduzidos na diferença do valor da proposta irrevogável para o que efetivamente recebeu, acrescidos da diferença do que deveria ter pago a título de IMT e Imposto de selo, nomeadamente 6,5% sobre a diferença (€ 3.087,50) e os 8 por mil sobre a mesma diferença (€ 380,00), bem como dos custos com a presente demanda, que estima cingirem-se a € 5.000,00.

A autora alicerçou o seu pedido na responsabilidade pré-contratual da Ré, que emitiu uma proposta contratual irrevogável, consubstanciada na sua comunicação de 8 de maio, que posteriormente retratou, por comunicação de 4 de maio, atuando com culpa, desse modo se tornando responsável pelos prejuízos causados à Autora, à luz do disposto no art. 227.º do Código Civil[59].

Na sequência, a Ré contestou, contraditando o enquadramento da questão.

Produzida a prova, tivemos a seguinte matéria de facto fixada.

Ato contínuo veio a ser proferido saneador-sentença julgando a ação improcedente e absolvendo a Ré do pedido.

Após recurso para o Tribunal da Relação, o recurso foi considerado parcialmente procedente, revogando-se a decisão da 1ª instância e condenando-se a Ré a pagar à Autora a quantia de € 50.967,50, acrescida de juros legais desde a data da citação.

---

[58] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/42660d06fd42a2cd80258354005b4af7?OpenDocument (consultado a 27/04/2021).

[59] Para mais fácil entendimento:

"Artigo 227.º

(Culpa na formação dos contratos)

1. Quem negoceia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte.

2. A responsabilidade prescreve nos termos do artigo 498.º"

No entanto, não se tendo conformado com a decisão, a Ré interpôs Recurso de Revista.

Isto posto, constatamos que a questão essencial a abordar no recurso reportava-se, em suma, à natureza e aos efeitos jurídicos produzidos pela comunicação para preferir, importando, no caso, analisar se a 1ª comunicação pela Ré dirigida ao Autor, em 4 de Fevereiro de 2017, para o exercício, por parte deste, do direito de preferência [nº 1, alínea a), do art. 1091º do CC[1]], contendo os requisitos estabelecidos no nº 1 do art. 416º do CC (nº 4 do art. 1091º), deveria ou não ser qualificada como proposta contratual, como tal irrevogável (nº 1 do art. 230º do CC), sendo que a modificação produzida, através da 2ª comunicação, de 8 de maio, a fez incorrer em responsabilidade pré-contratual, à luz do disposto no art. 227.º do Código Civil.

Ponderando os diversos elementos em confronto, o Supremo Tribunal de Justiça salientou que o nº 1, alínea a), do art. 1091º do CC (na referida redação da Lei 6/2006) atribuía ao arrendatário o direito de preferência na compra e venda do local arrendado há mais de três anos e que quanto aos termos em que é facultado e garantido o exercício de tal direito, o nº 4 do citado artigo remete, com as necessárias adaptações, para o disposto nos artigos 416º a 418º e 1410º do mesmo código.

No entanto, salienta o STJ que se verifica existir divergência, quer na doutrina, quer na jurisprudência, no que respeita à questão de saber se a notificação para preferência envolve uma proposta contratual que, uma vez aceite, se torna vinculativa para o autor daquela comunicação, ou se envolve antes um simples convite a contratar, tendo-se por largamente dominante a primeira posição.

Nesta medida, o direito legal de preferência constitui-se então como direito potestativo, com eficácia real, enquanto fundado em razões de interesse e ordem pública (já o pacto de preferência só excecionalmente será dotado de eficácia real, desde que objeto de registo, passando a aplicar-se-lhe, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 1410º do CC, nos termos previstos no art. 421º do mesmo código).

Assim, o STJ esclarece que o dever de comunicação imposto ao vinculado à preferência, transmitindo "o projecto de venda e as cláusulas do respetivo contrato", integra a dimensão obrigacional do direito em causa; dimensão essa outra que não colide, antes reciprocamente completa, a apontada natureza do direito.

Aspeto importante salientado pelo STJ reporta-se ainda à atribuição de eficácia real ao direito em causa, que segundo a sua interpretação, tal atribuição é particularmente evidenciada em caso de incumprimento do dever de comunicação para preferência, quando

permite ao titular do direito fazer seu, nos termos previstos no art. 1410º do CC, o negócio de alienação realizado com terceiro.

Por outro lado, para o STJ o dever de comunicação para preferência resulta da vontade, da vontade séria, do obrigado à preferência a contratar e supõe a sua realização expressa num projeto concreto, articuladamente delineado, que deverá ser transmitido ao preferente, não podendo tal comunicação qualificar-se como convite a contratar, devendo por este entender-se apenas um ato tendente a provocar uma proposta, resumindo-se a um incentivo para que alguém dirija uma proposta contratual a quem convida, cabendo depois a este o papel de aceitar ou não a proposta.

Desta forma, entendeu o STJ que quando os requisitos exigidos no nº 1 do art. 416º não hajam sido observados (qualificada a inobservância como essencial, em termos de habilitar a decisão do preferente, quanto ao exercício do direito), não valerá ela para os efeitos previstos nesse artigo, abrindo caminho ao preferente, em caso de alienação, para a propositura da ação prevista no citado art. 1410º.

Sem prejuízo, desde que os requisitos enunciados no nº 1 do art. 416º do CC se encontrem preenchidos, desde que a comunicação para preferência contenha os elementos necessários à decisão do preferente, aquela deve, em princípio, ser qualificada como uma proposta de contrato; se a celebração do contrato depender de requisitos formais, não preenchidos pela comunicação do obrigado à preferência e pela resposta do preferente, mas constantes de documento assinado, deverá entender-se que se concluiu um contrato-promessa (art. 410º, nº2 do CC).

Estamos, assim, perante uma comunicação irrevogável, nos termos do disposto nos arts. 224º, nº 1 e 230º, nº 1 do CC), não facultando a lei, na matéria, o exercício de um direito de arrependimento, pelo que, a aceitação, por parte do preferente, vincula o obrigado, e, igualmente, o próprio, à realização do contrato, nos termos do projeto e clausulado transmitidos – não podendo tal obrigação ser reconduzida ou substituída pela não realização do contrato (seja com o terceiro, seja com o preferente), por um *non facere*.

Entendeu o STJ que o regime do direito legal de preferência, mais precisamente de preempção, não se mostra violador de princípios constitucionais, designadamente do direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida, garantido no art. 62º da Constituição (direito garantido no quadro dos direitos económicos), pelo que, a conformação do direito em causa visa a concordância prática dos vários valores e interesses, sociais e económicos, coenvolvidos e considerado o restrito grau de compressão

que poderá afetar o exercício do direito de alienação do imóvel, a solução legal não se revela, nem desproporcionada, nem desrazoável.

Ora, parece-nos que este Acórdão é bastante pertinente para a análise de várias questões abordadas no presente estudo, em especial, no que respeita à caraterização do dever em causa.

Dúvidas não parecem restar que, para o Supremo Tribunal de Justiça, no Acórdão em apreço, o dever de comunicação para preferência é isso mesmo, um dever e supõe a sua realização expressa num projeto concreto, articuladamente delineado, que deverá ser transmitido ao preferente.

Uma vez transmitido e cumprindo os requisitos legais, não existe lugar ao direito ao arrependimento.

3.2.4- Momento em que deverá ser feita a comunicação

Relativamente ao momento em que deverá ser feita a comunicação não encontramos muitas questão, pelo que, apenas resta seguir as instruções do art.º 416.º n.º 1 do CC. Aquilo que se poderá eventualmente questionar é qual será efetivamente o momento exato para proceder à comunicação do preferente.

A regra civilista refere que "querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato".

Significa então que, mal exista vontade de "vender a coisa" por parte do obrigado à preferência, este proceder à comunicação do preferente?

Não. Não é assim.

O dever de comunicar deverá ser realizado no momento em que o obrigado à preferência possua já um eventual negócio projetado com terceiro, por exemplo, chegando as partes a um acordo quanto ao preço, e não conforme menciona o art. 416.º n.º 1 "querendo vender"[60].

O que é que adianta o obrigado à preferência ter interesse em vender, se não tem comprador?

Desde logo, o obrigado à preferência deverá proceder à comunicação do preferente o projeto da venda e as respetivas clausulas do contrato antes da celebração de contrato com terceiro[61].

Resta-nos questionar se depois da negociação concluída com o terceiro, existem prazos para o obrigado à preferência, efetuar a comunicação ao preferente. Existe divergência entre autores neste sentido.

Para Henrique Mesquita, a comunicação ao preferente estará sempre em tempo de proceder pelo obrigado à preferência, devendo ser efetuada antes da celebração do contrato em definitivo com terceiro[62].

No entanto, Agostinho Guedes, não concorda com a posição do autor referido, pelo facto de a sua posição não ser devidamente fundamentada, não possuindo para além disso qualquer lógica. Afirma ainda que, "em nenhum lugar a lei refere, explícita ou implicitamente, que o vinculado à preferência tem até à realização do contrato definitivo para comunicar ao preferente a sua decisão de contratar. Pelo contrário, a lei prevê que querendo vender, aquele deve avisar o mesmo preferente, inculcando a ideia de que não só o dever se constitui nesse momento, mas ainda de que deve ser prontamente cumprido"[63].

O Autor reforça ainda, e muito bem, a ideia de que, a comunicação deve ter por base o princípio da boa fé, e considera que deve ser realizada com a maior brevidade possível, "sem demoras desnecessárias e injustificadas"[64], para que o preferente possa em tempo útil proceder às diligencias que considere conveniente, por exemplo, solicitar junto do seu banco um crédito bancário.

Em suma, concordamos com a posição deste autor no que toca a este ponto.

---

[61] Nesse sentido temos o autor Agostinho Cardoso Guedes, Cfr. GUEDES, Agostinho Cardoso (2006) – *O exercicio do direito de preferência, Teses.* Porto: Publicações Universidade Católica, p. 485; no mesmo sentido BARATA, Carlos Lacerda (1990) – *Da obrigação de preferência, contributo para o estudo do artigo 416.º do Código Civil.* Coimbra Editora, pp. 110, 111 e 127.

[62] Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique (1990) – *Obrigações Reais e Ónus Reais* (Vol. I). Coimbra: Almedina, p. 207.

[63] Cfr. GUEDES, Agostinho Cardoso (2006) – *O exercicio do direito de preferência, Teses.* Porto: Publicações Universidade Católica, p. 487.

[64] GUEDES, Agostinho Cardoso (2006) – *O exercicio do direito de preferência, Teses.* Porto: Publicações Universidade Católica, pág 487.

3.2.5- Efeitos da Comunicação

Como já tivemos oportunidade de analisar a comunicação tem um papel fundamental para que o preferente exerça o seu direito de preferência.

É precisamente no momento do recebimento da comunicação que o preferente tem conhecimento que o obrigado à preferência pretende vender o objeto à preferência e de todas as clausulas do contrato projetado com terceiro. Mas muitas vezes, o preferente antes de receber a comunicação, já tem conhecimento por "linhas travessas" das condições do contrato projetado com terceiro e poderá nessa medida, exercer o seu direito de preferência, sem necessidade da respetiva comunicação por parte do obrigado à preferência[65].

Perante este cenário, resta-nos saber se o exercício do direito de preferir está sujeito ao prazo de caducidade.

Nos termos do art. 416.º n.º 2 do CC "Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo".

3.3- Direito de preferência legal ao arrendatário de parte específica de prédio urbano indiviso ou não constituído em propriedade horizontal

A questão sobre a atribuição ou não de direito de preferência legal ao arrendatário de parte específica de prédio urbano indiviso ou não constituído em propriedade horizontal, conforme já aflorado, foi uma matéria que levou a bastantes debates entre a doutrina e a jurisprudência.

Porém, cremos que a querela se encontra hoje ultrapassada.

Neste sentido surge com bastante interesse apreciar o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09-03-2021, proferido no âmbito do processo 2899/18.5T8ALM.L1.S1[66].

Ora, na base da decisão em análise este um ação declarativa de condenação intentada por AA e BB, em 18/4/2018, sob a forma de processo comum, contra Seguradoras Unidas,

---

[65] Cfr. COSTA, Manuel Almeida (2014) – *Direito das Obrigações* (12.ª ed.). Coimbra: Almedina, p. 408.

[66] Disp. in http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c77e6cdfdb9de29a802586d2003791d0?OpenDocument (consultado a 23/07/2021).

S.A., (1.ª ré) e Quadrantábilis Unipessoal, Lda. (2.ª ré), pedindo que as rés sejam condenadas a reconhecer o direito de preferência da autora na compra da totalidade dos prédios identificados no artigo 1.º da petição inicial e, subsidiariamente, na compra do prédio identificado em 9 pelo preço que, proporcionalmente, lhe for atribuído.

Para tanto, alegaram que:

A 1.ª ré vendeu à 2.ª ré, mediante escritura pública outorgada em 16/ 11/2017, pelo preço global de 1.150.000,00 €, os 15 prédios urbanos identificados no art.º 1.º da petição inicial;

A autora é arrendatária habitacional do rés-do-chão direito do 9.º prédio ali identificado, vendido pelo preço de 130.000,00 €, tendo sucedido no arrendamento por morte da sua mãe, ocorrida em 2009;

Porém, a autora não foi notificada para preferir na sobredita alienação, nem teve oportuno conhecimento dos elementos essenciais daquele negócio.

As rés contestaram por excepção e por impugnação, concluindo pela improcedência da acção.

A autora respondeu à matéria das excepções.

O autor desistiu da instância, a qual foi aceite pelas rés e devidamente homologada.

A autora desistiu do pedido formulado a título principal, desistência essa que também foi homologada, prosseguindo os autos para apreciação do pedido subsidiário que alterou e cuja alteração foi admitida passando a ser o seguinte:

a) serem as rés condenadas a reconhecer o direito de preferência da Autora na compra do prédio urbano melhor identificado na alínea x) do art.º 1.º da p.i. pelo preço que proporcionalmente lhe for atribuído mas que se liquida em 130 mil euros ordenando-se a substituição da 2.ª ré na titularidade e posse do aludido prédio com o consequente cancelamento do registo a favor da 2.ª Ré.

Na sequência da realização da audiência prévia, veio a ser proferido saneador-sentença, onde se julgou a acção improcedente, com a consequente absolvição das rés do pedido.

Inconformada, a autora recorreu para o Tribunal da Relação....., que, por acórdão de 18/6/2020, aprovado por unanimidade, julgou a apelação improcedente, confirmando a sentença recorrida.

No entanto, a autora interpôs recurso de revista excepcional, a qual foi admitida pela Formação, por douto acórdão de 26 de Janeiro de 2021, ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 1 do art.º 672.º do CPC.

As rés contra-alegaram pugnando pela confirmação do julgado.

Ora, no caso em apreço, a questão fundamental consistia em saber "se, em face do disposto no artigo 1091.º, n.º 1, alínea a), do CC, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, ao arrendatário habitacional de apenas uma parte não autonomizada de prédio urbano não constituído em propriedade horizontal assiste o direito de preferência legal quer em relação a essa parcela quer em relação à totalidade do mesmo prédio."

Ora, conforme referido pelo Acórdão, tem vindo a entender-se no Supremo Tribunal de Justiça, que, nos casos de admissão excepcional da revista, "(…) os poderes cognitivos da conferência julgadora circunscrevem-se às questões suscitadas no recurso relativamente às quais foi, em antecedente acórdão da formação de apreciação preliminar, decidido que se verificavam um ou alguns dos pressupostos específicos que, para aquele efeito, são enunciados no n.º 1 do artigo 672.º do Cód. Proc. Civil. É que, se assim não fosse, afrontar-se-ia o cariz restritivo da admissibilidade da revista subjacente à instituição da dupla conforme e contornar-se-ia o respectivo regime legal. Consequentemente, o objecto do recurso, assim delimitado, não abarca quaisquer outras questões que, cumulativa e paralelamente, hajam sido enunciadas na revista e contornar-se-ia o respectivo regime legal. (…)".

Quanto à questão de fundo concreto, encontrava-se em causa o alcance do direito de preferência legal conferido ao arrendatário pelo art.º 1091.º, n.º 1, al. a), do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27/2

A enunciação da questão tem como assente a aplicação da Lei n.º 6/2006, de 27/2, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), por ser o vigente na data da celebração do contrato de compra e venda em que a autora/recorrente fundamenta o alegado direito de preferência, que ocorreu em 16/11/2017.

Ora, refere o art.º 417.º do Código Civil, sob a epígrafe venda da coisa juntamente com outras, no seu n.º 1, preceitua que:

"Se o obrigado quiser vender a coisa juntamente com outra ou outras, por um preço global, pode o direito ser exercido em relação àquela pelo preço que proporcionalmente lhe for atribuído, sendo lícito, porém, ao obrigado exigir que a preferência abranja todas as restantes, se estas não forem separáveis sem prejuízo apreciável".

Assim, segundo o Acórdão em causa, mostra-se claro o desiderato legislativo de agilizar o mercado imobiliário, em particular o habitacional, numa linha de superação dos seus principais constrangimentos, em que esteve pelo menos presente o vetor do direito de

preferência legal conferido aos arrendatários urbanos, tido como gravame para uma pretendida circulação, mais livre e transparente, dos bens nesse mercado.

É aqui se manifesta a importância do alcance da alteração operada pela redação dada pela Lei n.º 6/2006 ao art.º 1091.º do CC.

Neste sentido, ponderando os diversos aspetos em causa, o Acórdão decidiu, em suma, que:

"I. O art.º 1091.º, n.º 1, al. a), do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27/2, não atribui o direito de preferência legal ao arrendatário de parte específica de prédio urbano indiviso ou não constituído em propriedade horizontal.

II. Esta interpretação não viola os princípios constitucionais da igualdade e de acesso à habitação própria, consagrados, respectivamente, nos art.ºs 13.º, n.º 1, e 65.º, n.ºs 1 e 3, ambos da Constituição"[67].

[67] Disp. in http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c77e6cdfdb9de29a802586d2003791d0?OpenDocument (consultado a 23/07/2021).

CAPÍTULO III – DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO PARA FINS HABITACIONAIS

4- Âmbito do Direito de Preferência

Conforme sabemos, o direito privado assenta na autonomia das partes, podendo, no âmbito da lei, os indivíduos construírem relações por meio de ações jurídicas de acordo com sua própria vontade.

Nesta medida, de modo geral, os vendedores têm o direito de dispor arbitrariamente de seus bens, tendo total liberdade para escolher as contrapartes.

Porém, o direito de preferência é uma exceção ao referido princípio.

O estebelecimento do direito legal de preferência faz com que, quando o senhorio pretenda vender o imóvel arrendatário, o arrendatário terá direito de preferência face ao terceiro nas mesmas condições.

O direito de preferência restringe o direito do vendedor de dispor totalmente do seu bem, sendo, por isso, um desvio do princípio da autonomia da vontade.

Conforme vimos já, o direito de preferência é um direito que pode ser estabelecido por via contratual ou legal e confere o direito de uma pessoa entrar num negócio em perspectiva com uma pessoa ou empresa antes que qualquer outra pessoa o faça.

Neste caso, se a parte com esse direito se recusar a entrar na transação, o devedor ficará livre para aceitar outras ofertas.

O direito de preferência é bastante importante me matéria de arrendamento de imóveis porque confere preferência aos arrendatários relativamente aos imóveis que ocupam.

Assim, o direito de preferência dá ao seu titular a opção de negociar com a outra parte contratante antes que outros o possam fazer, garantindo que não perderá os seus direitos sobre o imóvel no caso de outros manifestarem interesse.

Por outro lado, não é menos verdade que o mesmo poderá limitar o que o proprietário poderia receber das partes interessadas que competem pela propriedade.

O direito de preferência pode limitar os lucros potenciais do proprietário, uma vez que eles não podem negociar ofertas de terceiros antes do detentor do referido direito de preferência.

Desta forma, para o titular, o direito de preferência funciona como uma espécie de apólice de seguro, garantindo que não irá perder o direito a um bem que deseja ou necessita.

Por exemplo, um arrendatário pode preferir arrendar um apartamento a comprar. No entanto, poderá decidir comprar se isso significar que, caso não o faça, seria despejado se a propriedade fosse vendida a um novo proprietário.

Nesse caso, o inquilino negociaria ao abrigo do seu direito de preferência e caso um potencial comprador tente comprar o imóvel, o arrendatário que habite no locado há mais de 2 anos terá a opção de comprar o imóvel nas mesmas condições do potencial comprador, terceiro à relação pré-existente.

Por outro lado, como também já foi abordado, o direito de preferência é um obstáculo para o proprietário do imóvel, pois limita a capacidade de negociar com vários compradores, que numa "guerra de licitações" poderiam elevar o preço.

Sobre o âmbito de aplicação concreto do direito de preferência, atentemos no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 20-02-2020[68] que nos parece bastante interessante, na medida em que aborda vários aspetos da obrigação de preferência, correlacionando os mesmos com os princípios de processo civil.

No que respeita à questão concreta, a situação reporta-se a uma ação intentada pela Plácido de Abreu e Associados – Sociedade de Advogados, SP, RL contra a Silcoge – Sociedade Construtora de Obras Gerais, S.A., Summercity, S.A. e Nbalance – Soluções Integradas de Emagrecimento, S.A., tendo peticionado que a 1ª Ré fosse condenada a abster-se de celebrar escritura pública de compra e venda do prédio urbano destinado a serviços sito na Rua …, …, em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º … da freguesia de Coração de Jesus, e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo … da referida freguesia com todo e qualquer adquirente, incluindo com qualquer uma das Rés, enquanto a Autora não for cabalmente notificada do (novo) projecto de venda e respectivas cláusulas e condições do negócio de venda do mesmo, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 416º a 418º do Código Civil, de modo a poder eventualmente exercer a preferência que lhe assiste.

[68] Disp. *in* http://www.gde.mj.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/eb842998a880a8138025852600524f92?OpenDocument (consultado a 27/04/2021).

Subsidiariamente, a Autora peticionou que, caso à data de prolação da sentença já houvesse sido realizada a referida escritura pública de compra e venda, deveria a comunicação remetida pela 1ª Ré à Autora em 5 de Julho de 2017 ser declarada ineficaz e de nenhum efeito, porque equivalente à falta de notificação, e em consequência, ser declarada nula a venda do prédio em apreço, com as legais consequências.

E, paralelamente, em qualquer dos casos, entendeu a Autora que sempre deveriam ambas as Rés serem solidariamente condenadas a pagar custas e demais encargos com o processo e procuradoria condigna.

Enquanto fundamento dos seus pedidos, a Autora alegou que a 1.ª ré era proprietária de um prédio urbano sito na Rua, e que por contrato de arrendamento celebrado em 27-05-2011, a referida ré deu de arrendamento duas frações autónomas (consistindo na totalidade do 2º andar e, inicialmente, 5 (cinco) lugares de estacionamento individuais sitos no Piso -2) a JM…, o qual é advogado e seu sócio, pelo que, em 15-07-2011, foi celebrado o contrato de cessão de posição contratual em lhe cede a sua posição de inquilino, tendo sido feitos vários aditamentos a tal contrato.

Por carta datada de 05-07-2017, a 1ª Ré notificou-a para, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1091º, n.º 1, alínea a) do Código Civil, querendo, exercer o direito de preferência na venda da totalidade do referido prédio, não tendo a autora exercido a preferência.

A 3ª é arrendatária dos Pisos 0, 1, lado direito e frente, e do piso 4, bem como de 9 lugares de estacionamento no Edifício Classique e, nessa qualidade recebeu da 1.ª Ré, em 06 de Julho de 2017, a carta datada de 05 de Julho de 2017 através da qual foi notificada para, querendo e nas condições ali indicadas, exercer o direito de preferência na aquisição do Edifício Classique, nomeadamente que a escritura pública de compra e venda seria realizada até ao dia 31.07.2017, ficando o respetivo agendamento a cargo do vendedor.

Tal ré no prazo que foi conferido, decidiu exercer o direito de preferência na aquisição.

Posteriormente, a 1.ª ré comunicou à 3ª ré para comparecer no dia 04-08-2017, nas instalações que aquela ocupa na Avenida …., n.º … – ….º andar, em Lisboa, para a outorga da escritura pública de compra e venda do Edifício Classique.

Tendo tomado conhecimento que a realização da escritura pública não teve lugar até ao dia 31.07, a autora enviou à 1ª ré, que a recebeu, com a data de 02-08-2017 a carta em que refere que fica a aguardar por novas condições e prazos entendendo que as condições do negócio que lhe foram comunicadas anteriormente deixavam de ser válidas e que tinha

direito a ser novamente notificada para exercer o seu direito de preferência, o que lhe comunicou.

A autora procedeu ao registo da ação.

Em resposta, a ré SILCOGE – Sociedade Construtora de Obras Gerais, S.A. contestou, defendendo-se por exceção, tendo invocado que o direito de preferência alegado pela autora se mostra extinto por caducidade, não tendo aquela depositado o respetivo preço nesta ação, tendo a autora atuado em manifesto abuso de direito, porquanto, sabendo que não tinha exercido o seu direito de preferência e que não lhe agradava ser inquilina da Nbalance, decidiu impedir a concretização do negócio para fazer estrago sem o compromisso negocial, uma vez que não manifestou interesse em adquirir o imóvel nem depositou o preço, procedendo ao registo da presente ação para obstaculizar a realização da escritura pública.

Mais se defendeu por impugnação, pugnado pela improcedência total dos pedidos formulados pela autora devendo ser levantado o ónus por ela registado.

Por outro lado, veio a deduzir reconvenção, alegando, em suma, que ao intentar a presente ação e procedendo ao seu registo, a autora pretendeu evitar a celebração do negócio de compre e venda do imóvel mas não se dispôs a comprá-lo e deu causa à perda do negócio, pelo que, sofreu e sofrerá prejuízos financeiros daí decorrentes, que se traduzem nos juros vencidos e vincendos dos encargos bancários relacionados com o crédito com hipoteca e consignação de rendimentos que esta teve de suportar e que ficaram por liquidar com a não concretização da venda e nos juros do capital remanescente da satisfação do encargo bancário.

Por fim, concluiu, pedindo o levantamento do registo e a condenação da autora a pagar-lhe uma indemnização pelos prejuízos causados a liquidar posteriormente e, ainda, a condenação daquela como litigante de má-fé em multa e indemnização para reembolso das despesas que teve de suportar para se defender nestes autos.

Por seu turno, a ré NBALANCE – Soluções Integradas de Emagrecimento, S.A também contestou e deduziu pedido reconvencional alegando, em suma, que desde logo manifestou interesse em exercer o direito de preferência e adquirir o prédio, ao contrário da autora que nem sequer solicitou à proprietária quaisquer informações sobre o prédio. Explica a relação entre a ré Summercity e a sociedade Explorer Investments – Sociedade de Capital de Risco, S.A., as quais pertencem ao mesmo grupo económico, sendo a autora membro do conselho fiscal desta última e representada nesse conselho pelo Dr. FC…, sócio e advogado na sociedade aqui autora. Alega ainda que a autora não tinha dinheiro

para comprar o imóvel, quer a escritura se realizasse até dia 31.07.2017 quer se realizasse no dia 04.08.2017 e, por isso, não exerceu o direito de preferência.

Por outro lado, a ré Summercity, S.A., apesar de devidamente citada, não apresentou contestação.

Na sequência, foi realizada audiência prévia, na qual foi julgada improcedente a exceção de caducidade arguida pela ré SILCOGE e fixado o objeto litígio e os temas da prova e, de forma subsequente, veio a ser realizada audiência de julgamento, foi produzida prova e, a final, veio a ser proferida sentença decidindo julgar improcedente a ação[69].

Não se tendo conformado com a decisão, a Autora recorreu para o Tribunal da Relação.

Após apreciação das conclusões apresentadas pela Autora, o Tribunal da Relação do Porto veio a proferir Acórdão, revogando parcialmente a decisão da 1.ª Instância, considerando que a prova da declaração do titular da preferência ao obrigado à preferência, em conformidade com o disposto no artigo 416.º, n.º 2, do CC, não se encontra sujeita a forma legal, nem depende da junção ao processo de documento escrito que a comprove.

Por outro lado, considerou o Tribunal que quando o obrigado à preferência não tenha cumprido o dever de comunicação previsto no art.º 416.º, n.º 1 do CC ou tenha-o cumprido defeituosamente (realizando a comunicação com um conteúdo diferente do devido e que não corresponda ao negócio ajustado com o terceiro, ou omitindo propositadamente algum aspeto relevante) ou, ainda, tenha cumprido a obrigação de dar preferência nos termos devidos, mas, tenha realizado o contrato projetado com o terceiro sem aguardar pela resposta do preferente (ou ignorando a sua vontade expressa de preferir), o titular do direito de preferência dispõe de meios processuais de tutela.

Em paralelo, afirmou o Tribunal no Acórdão que não se encontra excluída a possibilidade de o titular da preferência instaurar outra ação judicial onde, porventura, pretenda o reconhecimento da ineficácia da comunicação para preferir, com vista a desencadear a obrigação de realização de nova comunicação, nos termos legalmente devidos, sendo, nos termos do art.º 1091.º, n.º 1, al. a) do CC (na redação dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro), o direito de preferência atribuído ao arrendatário coincidia e estava limitado ao local arrendado, pelo que sendo arrendatário de parte do imóvel não

[69] Disp. *in* http://www.gde.mj.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/eb842998a880a8138025852600524f92?OpenDocument (consultado a 27/04/2021).

sujeito ao regime de propriedade horizontal não poderia, nesse caso, o arrendatário beneficiar de direito relativamente ao locado, por não constituir um bem jurídico autonomizável, nem a todo o imóvel, em caso de venda ou dação em cumprimento.

Não logrando exercer o seu direito, o Tribunal refere que entre os meios ao dispor da Autora se encontra a ação de responsabilidade civil (para ressarcimento de danos que o incumprimento definitivo ou o cumprimento defeituoso da comunicação para a preferência lhe tenha causado) e a ação de preferência (que lhe permite haver para si a coisa alienada), a tutela da eventual confiança frustrada da autora – a quem foi comunicado o projecto de venda do imóvel arrendado e as cláusulas de contrato projetado, para querendo manifestar a vontade de preferir na aquisição - não se obtém pelo reconhecimento indevido de um direito de preferência que não obtém acolhimento legal.

Por outro lado, relativamente aos concretos elementos que devam ser objecto de comunicação pelo obrigado à preferência, os mesmos só em concreto poderão ser considerados, muito embora entre eles deva figurar, inelutavelmente, a intenção de venda, o preço e as condições fundamentais que determinam o negócio. A identidade do comprador pode, ou não – o que só em concreto pode ser aferido – ser elemento necessário da comunicação.

Isto posto, no que respeita em específico à abordagem das questões mais processuais gerais, o Tribunal entendeu que, no caso em apreço, o juiz não deve atuar o princípio do inquisitório (cfr. artigo 411.º do CPC), na obtenção de documento, se com a junção do mesmo se pretende provar facto subtraído ao conjunto dos factos a provar, por ter sido considerado assente, sem reclamação, nos termos do disposto no artigo 574.º, n.º2, do CPC.

Por outro lado, salienta o Tribunal que as declarações de parte estão, *ab initio*, no mesmo nível que os demais meios de prova livremente valoráveis. A aferição da credibilidade final de cada meio de prova é única, irrepetível, e deve ser construída pelo juiz segundo as particularidades de cada caso segundo critérios de racionalidade, pelo que, nada obsta a que as declarações de parte constituam o único arrimo para dar certo facto como provado desde que as mesmas logrem alcançar o *standard* de prova exigível para o concreto litígio em apreciação.

Tudo ponderado, decidiu o Tribunal que "Tendo a autora, após o recebimento da comunicação para preferir, avaliado do seu interesse, tendo desenvolvido diligências no sentido de aferir se encontrava os fundos necessários para comprar o imóvel, mas, não conseguindo angariar o dinheiro suficiente, não vindo a manifestar vontade de preferir no

prazo que lhe foi assinalado e, tendo a autora, no dia 02-08-2017, após o decurso deste prazo, sabido que a escritura - que nos termos comunicados se deveria realizar até 31-07-2017 – ainda não se tinha realizado e, na sequência disso, instaurado a presente ação, para reconhecimento da ineficácia da comunicação operada, tendo feito o registo da mesma no registo predial em 03-08-2017 e prosseguido na lide, e apesar de não assistir fundamento para a procedência da sua pretensão, não litiga de má fé, por tais circunstâncias se encontrarem, ainda, no núcleo de exercitação admissível do direito de ação"[70].

O Acórdão em apreço coloca assim, de forma clara, em prática os diversos aspetos que foram expostos ao longo do presente estudo, fazendo ainda a sua ligação com o direito adjetivo.

Na questão em apreço de facto verificamos a existência de direito de preferência nos termos do 1091º, n.º 1, alínea a) do Código Civil, no entanto, não foram cumpridos os requisitos para o seu exercício tempestivo.

5- Especialidades da comunicação para preferência

5.1- Conteúdo da comunicação

Conforme já foi sendo aflorado, o art.º 1091.º, n.º 4 do Código Civil estabelece que comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º[71] é expedida por carta registada com aviso de receção, sendo o prazo de resposta de 30 dias a contar da data da receção.

Ora, dispondo o art.º 416.º, n.º 1 do Código Civil que quando pretender vender a coisa que é objeto do pacto, o obrigado terá que comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, quer isto dizer que, quando o senhorio

[70] Disp. *in* http://www.gde.mj.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/eb842998a880a8138025852600524f92?OpenDocument (consultado a 27/04/2021).

[71] Para mais fácil entendimento:

"Artigo 416.º

(Conhecimento do preferente)

1. Querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.

2. Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo#.

pretender vender ou operar a dação em cumprimento do imóvel arrendado, terá de dar conhecimento ao arrendatário preferente.

O mesmo sucederá também no caso de venda judicial, devendo o arrendatário titular do direito de preferência ser notificado nos termos do disposto no art.º 819.º, n.º 1 do Código de Processo Civil[72].

Isto posto, as dúvidas surgem quanto à apreciação do conteúdo material que deverá constar da comunicação para a preferência.

Ao analisarmos a lei, constatamos que a mesma refere "projeto de venda" e "cláusulas do respetivo contrato". No entanto, a dúvida reporta-se ao alcance da comunicação do senhorio ao arrendatário, não sendo claro se será necessário referir todas as cláusulas do contrato prestes a ser celebrado ou se será suficiente referir apenas algumas das cláusulas constantes do citado contrato.

Procurando dar resposta à dúvida levantada, Oliveira Ascensão entende que não será necessário que a comunicação contenha todos os tópicos constantes do contrato, *ipsis verbis*, uma vez que entende que a mesma não se trata de conceder acesso ao arrendatário relativamente a todos os aspetos da negociação, ou seja, neste entendimento, não pode ser exigido ao senhorio que confira ao arrendatário um contrato exaustivo da projetada alienação, não sendo então necessário fazer constar da comunicação todas as cláusulas do contrato projetado, mas somente as essenciais[73].

---

[72] "Artigo 819.º

Notificação dos preferentes

1 - Os titulares do direito de preferência, legal ou convencional com eficácia real, na alienação dos bens são notificados do dia, da hora e do local aprazados para a abertura das propostas, a fim de poderem exercer o seu direito no próprio ato, se alguma proposta for aceite.

2 - A falta de notificação tem a mesma consequência que a falta de notificação ou aviso prévio na venda particular.

3 - À notificação prevista no n.º 1 aplicam-se as regras relativas à citação, salvo no que se refere à citação edital, que não terá lugar.

4 - A frustração da notificação do preferente não preclude a possibilidade de propor ação de preferência, nos termos gerais".

[73] Cfr. ASCENSÃO, José Oliveira (1993) – *Preferência do arrendatário habitacional: notificação, caducidade, renúncia – Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23 de Junho de 1992*, *in* Revista da Ordem dos Advogados, n.º 53, Lisboa, Centro Editor Livreiro da Ordem dos Advogados, pp. 686 e 687.

Assim, para Oliveira Ascensão, por "cláusulas do contrato" deve-se entender apenas a referência aos aspetos essenciais do mesmo e não o acesso a uma minuta contratua do contrato em negociação[74].

Nesta medida, considera o mesmo que os elementos que serão verdadeiramente essenciais serão o preço e as condições de pagamento[75].

No mesmo sentido, Teodoro Bastos de Almeida entende que, da comunicação para a preferência deverão constar os elementos essenciais.

Assim, para Teodoro Bastos de Almeida, a comunicação para o exercício da preferência terá necessariamente que conter a identificação do objeto do contrato, o preço, as concretas condições de pagamento, as garantias exigidas e ainda a identidade do adquirente[76].

Em suma, para o referido autor, o que é necessário é que a comunicação seja um verdadeiro exercício da preferência e, nesse sentido, terão de constar na comunicação as cláusulas importantes do contrato para o arrendatário possa exercer o direito de preferência em consciência.

Nesta medida, entende o autor que o de pagamento ou a data da celebração da escritura são elementos laterais prescindíveis.

Por seu turno, Carlos Lima entende que a comunicação para a preferência deverá conter os elementos essenciais do contrato projetado, não cabendo ao senhorio fazer uma seleção e escolha dos mesmos, uma vez que, para o arrendatárioa, o conhecimento geral dos elementos poderá ser fulcral na sua decisão de exercer ou não o respetivo direito[77].

Com uma opinião mais marcante e em sentido contrário aos autores citados, Agostinho Cardoso Guedes faz uma interpretação literal do art.º 416.º, n.º 1 do Código Civil e do art.º 1028.º, n.º 1 do Código de Processo Civil, defendendo que os mesmos não deixam dúvidas relativamente ao teor que a comunicação para a preferência deve ter.

---

[74] Cfr. ASCENSÃO, José Oliveira (2002) – *Direito de Preferência do Arrendatário*, *in* Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. III – Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, pp. 257.

[75] *Id.*

[76] Cfr. ALMEIDA, Teodoro Bastos de (200) – *Boa-fé e Notificação para a Preferência*, *in* Separata de Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, vol. 78, Coimbra, p. 455.

[77] Cfr. LIMA, Carlos (2003) – *Direitos Legais de Preferência*, *in* Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. IV – Novos Estudos de Direito Privado, Almedina, Coimbra, p. 501.

Para o referido autor, o obrigado à preferência deverá comunicar todas as cláusulas do contrato projetado, abrangendo, mas não limitado, a identificação do bem a transacionar o concreto tipo de alienação projetada, seja venda ou dação em cumprimento. Por outro lado, deverá indicar o preço, as condições de pagamento, as garantias de pagamento, o local de pagamento, o modo por que poderá ser feito o pagamento[78].

Outra questão pertinente prende-se com a identidade do terceiro em causa, ou seja, de quem apresentou a proposta de compra junto do vendendor.

Questiona-se então: será a identidade do terceiro é um elemento essencial que deverá constar da comunicação para o exercício da preferência?

Procurando dar resposta à questão, Teodoro Bastos de Almeida entende que a indicação do terceiro adquirente deverá constar da comunicação para a preferência, tendo em conta o princípio geral da boa-fé e não por se tratar de um elemento essencial da alienação, tendo especial importância quando o preferente seja um arrendatário[79].

Carlos Lima concorda com a posição de Teodoro Bastos de Almeida, entendendo que a expressão "projeto de venda" constante do art.º 416.º abrange a indicação do terceiro assim como o conhecimento pelo preferente da identidade do mesmo, sendo este um fator essencial para a decisão do preferente em exercer ou não o direito de que é titular, especialmente se estivermos perante casos de compropriedade e de preferência do arrendatário[80].

De opinião totalmente antagónica é Joaquim Marcelino, defendendo que não é necessário que ao preferente seja comunicada a identidade da pessoa do terceiro adquirente, excetuando-se os casos de compropriedade, em que a identidade poderá ser um elemento decisivo[81]

Isto posto, independentemente das divergências doutrinárias, a verdade é que o senhorio terá de operar a comunicação e não poderá ocultar elementos essenciais, tendo,

---

[78] Cfr. GUEDES, Agostinho Cardoso (2006) – *O Exercício do Direito de Preferência*, Porto, Publicações Universidade Católica, pp. 406 ss.

[79] Cfr. ALMEIDA, Teodoro Bastos de (200) – *Boa-fé e Notificação para a Preferência*, *in* Separata de Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, vol. 78, Coimbra, p. 456.

[80] Cfr. LIMA, Carlos (2003) – *Direitos Legais de Preferência*, *in* Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. IV – Novos Estudos de Direito Privado, Almedina, Coimbra, p. 501.

[81] Cfr. MARCELINO, Américo Joaquim (2007) – *Da preferência – Estudos, Notas da doutrina e jurisprudência e Legislação mais comum*, 3.ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, p. 11.

conforme refere Teodoro Bastos de Almeida, de se reger pelo "ditame da boa-fé, que impera no cumprimento das obrigações (cfr. o art.º 762.º, n.º 2, do C. C.), impõe ao obrigado à preferência o dever jurídico de se comportar de forma honesta e conscienciosa, de modo a não lesar o legítimo interesse do preferente"[82].

5.2- O autor da comunicação e o destinatário

Sobre a problemática relativamente a quem deverá fazer a comunicação, cumpre analisar o art.º 762.º do Código Civil

Ora, refere o mesmo, no seu n .º 1, que a prestação pode ser feita tanto pelo devedor como por terceiro, interessado ou não no cumprimento da obrigação.

No entanto, esclarece o n.º 2 que o credor não pode, todavia, ser constrangido a receber de terceiro a prestação, quando se tenha acordado expressamente em que esta deve ser feita pelo devedor, ou quando a substituição o prejudique.

Assim, para Carlos Lima, a comunicação deverá partir do senhorio, não obstante a referida comunicação poder ser feita diretamente pelo senhorio ou por intermediário de um terceiro, seu mandatário[83].

A questão fundamental é esta: a comunicação não pode pura e simplesmente ser feita pelo terceiro comprador, a mesma tem de partir do senhorio, não obstante formalmente este se poder socorrer de outra pessoa para a executar.

Relativamente ao destinatário da comunicação, como é lógico, a comunicação para preferência deverá ser efetuada ao titular do direito de preferência.

Porém, coloca-se a questão: e em caso de pluralidade?

Pois bem, neste caso, caso existam vários arrendatários, existirá pluralidade de preferentes.

Assim, existindo vários direitos de preferência concorrentes ou contitularidade do direito de preferência, a comunicação terá então de ser efetuada a todos os titulares ou contitulares do referido direito.

---

[82] Cfr. ALMEIDA, Teodoro Bastos de (200) – *Boa-fé e Notificação para a Preferência*, *in* Separata de Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, vol. 78, Coimbra, p. 455.

[83] Cfr. LIMA, Carlos (2003) – *Direitos Legais de Preferência*, *in* Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. IV – Novos Estudos de Direito Privado, Almedina, Coimbra, p. 501.

Neste sentido, caso estejamos perante um arrendamento a um casal, regerá o disposto no art.º 1068.º do Código Civil, que nos refere que o direito do arrendatário se comunica ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente.

Assim, conforme nos refere o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 14-01-2014, "Se o direito de preferência pertencer a ambos os cônjuges, a comunicação para o seu exercício deve ser dirigida a ambos"[84].

6- Efeitos do exercício do direito

Analisando os efeitos do exercício do direito na prática, atentemos no Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 14-12-2004[85], que esclarece que o exercício do direito de preferência por via da acção constitutiva própria, quando procedente, irá culminar numa sentença que opera a "substituição do adquirente pelo preferente, na titularidade do direito que o primeiro adquirira sobre a coisa sujeita a prelação".

Desta forma, o reconhecimento judicial do direito preferencial irá retroagir os seus efeitos ao momento da alienação.

Assim, o arrendatário que o exerce na acção e o vê reconhecido tem direito a exigir o valor das rendas que pagou entre a alienação e data da sentença.

Não obstante, caso a preferência seja reconhecida por via negocial, tal efeito retroactivo já não se verificará, pois, a eficácia de tal contrato é *ex nunc*, ou seja, os seus efeitos apenas se produzem a partir da data da aquisição por compra, pelo Apelante, ou seja a partir da data da escritura.

Desta forma, este negócio não tem o mérito de destruir os efeitos das anteriores alienações, tudo não passando como uma normal aquisição da fracção, por compra.

Em face do exposto, o Acórdão em apreço considerou que a substituição retroactiva do primitivo adquirente pelo preferente é específica e exclusiva do art.º 1410.º do Código Civil.

Caso não seja necessário recorrer à via judicial, ao exercer o seu direito de preferência na aquisição em perspetiva, o arrendatário irá celebrar o negócio nas mesmas condições que o hipotético comprador.

---

[84] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/027439d7b7a56bf480257c66003b32d6?OpenDocument (consultado a 06/08/2021).

[85] Disp. *in* http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/-/300FCC7C7FDFE38380257DE100574F10 (consultado a 07/07/2021).

7- Caducidade e renúncia ao direito de preferência

Sobre a caducidade do direito de preferência, cumpre analisar o disposto no art.º 416.º do Código Civil, que nos refere:

"1. Querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.

2. Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo".

E, neste sentido, o art.º 224.º, n.º 1 CC refere que "A declaração negocial que tem um destinatário torna-se eficaz logo que chega ao seu poder ou é dele conhecida".

Ora, após a efetivação da comunicação para o exercício da preferência, concretamente, após a receção da mesma, caso o destinatário da comunicação fique em silêncio verificar-se a ausência de declaração de aceitação da preferência uma vez findo o prazo estipulado.

Uma vez findo o prazo em causa, questiona-se: estaremos perante um prazo de caducidade ou de prescrição?

Para Pires de Lima e Antunes Varela, esta é a solução que melhor defende a necessidade de definir as relações com a maior brevidade possível, no interesse da segurança do comércio jurídico[86].

Paralelamente à hipótese de caducidade do direito, temos o caso da existência expressa de renúncia ao direito.

Ora, esta renúncia pode ser expressa ou tácita, sendo expressa, quando feita por palavras, escrito ou qualquer outro meio directo de manifestação da vontade, e tácita, quando se deduz de factos que, com toda a probabilidade, a revelam (art.º 217.º, n.º 1 do Código Civil).

Quanto à forma da declaração, conforme nos refere Manuel Henrique Mesquita, a declaração de renúncia ao exercício do direito de preferência não está sujeita a forma especial, aplicando-se, nesta sede, o disposto no art.º 219.º do Código Civil[87].

---

[86] Cfr. LIMA, Pires de e VARELA, Antunes – *Código Civil Anotado cit*., vol. I – anotação ao artigo 414.º, p. 392.

[87] Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique (2003) – Obrigações Reais e Ónus Reais, Almedina, Coimbra, p. 209.

8- Efeitos da violação do direito de preferência do arrendatário

Caso a comunicação para a preferência não seja operada, ou seja, efetuada de maneira deficiente, estaremos perante o incumprimento do dever jurídico imposto pelo art.º 416.º, n.º 1 do Código Civil.

Em face do exposto colocam-se duas situações distintas.

Existindo falta da comunicação ou a sua realização irregular, então o prazo não iniciará a sua contagem para o exercício do direito de preferência.

Conforme nos refere Manuel Henrique Mesquita, não existirá perigo da caducidade, continuando o senhorio vinculado a realizar a comunicação[88].

Por outro lado, caso não tenha mesmo existido comunicação e tenha existido alienação do locado, ou seja, do bem objeto da preferência, como o direito de preferência do arrendatário configura um direito legal de preferência, o preferente poderá então socorrer-se da ação de preferência, prevista no art.º 1410.º, recorrendo ao Tribunal para que o mesmo se substitua ao devedor[89].

Ora, diz-nos o art.º 1410.º, sob a epígrafe "Acção de preferência":

1 - O comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou da dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da acção.

---

[88] Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique (2003) – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, p. 511.

[89] Para mais fácil entendimento:

"Artigo 1410.º

(Acção de preferência)

1 - O comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou da dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da acção.

2. O direito de preferência e a respectiva acção não são prejudicados pela modificação ou distrate da alienação, ainda que estes efeitos resultem de confissão ou transacção judicial".

2. O direito de preferência e a respectiva acção não são prejudicados pela modificação ou distrate da alienação, ainda que estes efeitos resultem de confissão ou transação judicial.

Ora, novamente recorrendo à doutrina de Manuel Henrique Mesquita, verificamos que o mesmo nos esclarece que "o direito de preferência dotado de eficácia *erga omnes* não pode qualificar-se como um puro e simples direito potestativo. Trata-se, antes, de uma relação jurídica complexa, integrada por direitos de crédito e direitos potestativos, que visam proporcionar e assegurar ao preferente uma posição de prioridade na aquisição, por via negocial de certo direito, logo que se verifiquem os pressupostos que condicionam o exercício da prelação"[90].

Desta forma, não obstante o obrigado à preferência violar esta obrigação legal, o preferente terá o direito de, judicialmente, haver para si a coisa alienada nos termos do já citado art.º 1410.º, n. º1 do Código Civil.

Sem prejuízo desta faculdade legal, conforme nos refere o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01-07-2014, terá ainda o preferente direito a ser indemnizado pelos danos emergentes do incumprimento.

[90] Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique (2003) – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, p. 225.

Conclusão

Conforme tivemos oportunidade de analisar, o direito de preferência é um instituto com raízes bastante profundas no nosso ordenamento jurídico.

O mesmo confere ao seu detentor o direito de poder adquirir, em igualdade de circunstâncias àquelas que, em concreto, foram oferecidas a um terceiro, uma determinada coisa pertencente a outra pessoa.

Em concreto, estabelece o art.º 1091.º do Código Civil que o arrendatário tem direito de preferência:

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

E ainda, b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado.

Porém, se estes aspetos parecem não levantar grandes dúvidas, as questões que levantam maior celeuma surgem quando se aborda à questão de saber se a notificação para preferência envolve uma proposta contratual e que, uma vez aceite, se torna então vinculativa para o autor daquela comunicação.

Ou ainda se, inversamente, a referida comunicação envolve apenas um simples convite a contratar.

Da apreciação dos vários elementos ao nosso dispor, constatamos que se tem por dominante a primeira posição.

Por outro lado, conforme tivemos oportunidade de analisar quanto à questão sobre se o exercício da preferência é um direito ou um ónus, constatamos que o mesmo é efetivamente um direito. É uma possibilidade que o seu titular tem para, se quiser, poder então exercer.

Desta forma, constata-se que, em concreto, o direito legal de preferência do arrendatário se constitui como um verdadeiro direito potestativo, apresentando-se o mesmo dotado de eficácia real, assente em razões de interesse e ordem pública, por oposição ao pacto de preferência que, sendo convencionado, apenas em termos excecionais será dotado de eficácia real.

O estabelecimento de um direito legal de preferência a favor do arrendatário confere uma consideração prioritária ao mesmo, não o deixando desprotegido em caso de proposta de compra.

Especialmente em mercados de habitação fortes ou em crescimento, o estabelecimento do direito de preferência ajuda a preservar a habitação para quem arrenda e evita a conversão de propriedades de arrendamento para outro uso, permitindo a sua venda a uma parte interessada e que poderia ficar desprotegida.

O estabelecimento do direito legal de preferência é, assim, uma via que pode ajudar a proteger a qualidade da habitação e retardar a intrusão de atores predatórios no mercado de habitação.

Bibliografia

- ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de (1992) – *Cláusulas de Inalienabilidade.* Coimbra.
- ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de (1997) – *O depósito do preço na ação de preferência*, Coimbra, Coimbra Editora.
- ALMEIDA COSTA, Mário Júlio de (2014) – *Direito das Obrigações* (12.ª ed.). Almedina, Coimbra.
- ALMEIDA, Teodoro Bastos de (2002) – *Boa-fé e notificação para preferência*, Boletim da Faculdade de Direito, Coimbra, Vol.78.
- ASCENSÃO, José de Oliveira (1993) *Preferência do Arrendatário Habitacional: Notificação, Caducidade, Renúncia – Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23 de Junho de 1992*, *in* Revista da Ordem dos Advogados, n.º 53, Lisboa, Centro Editor Livreiro da Ordem dos Advogados, pp. 673-708.
- ASCENSÃO, José de Oliveira (1991) – *Subarrendamento e Direitos de Preferência no Novo Regime do Arrendamento Urbano in* Revista da Ordem dos Advogados, ano 51.º, Lisboa, Centro Editor da Ordem dos Advogados, pp. 45-73.
- ASCENSÃO, José de Oliveira (2000) – *Direito Civil – Reais*, 5.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra.
- ASCENSÃO, José Oliveira (2002) – *Direito de Preferência do Arrendatário*, *in* Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. III – Direito do Arrendamento Urbano, Coimbra, Almedina.
- ASCENSÃO, Oliveira (1962) – *Relações Jurídicas Reais*, Morais Editora.
- BARATA, Carlos Lacerda (1990) – *Da obrigação de preferência, contributo para o estudo do artigo 416.º do Código Civil.* Coimbra Editora, Coimbra.
- CAMPOS, Isabel Menéres (1999) – *Da Legitimidade Passiva nas Ações de Preferência*, *in* Scientia Ivridica – Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro, Tomo XLVIII, n.ºs 280/282, Universidade do Minho, Julho-Dezembro, pp. 461-480.
- CORDEIRO, António Menezes (2015) – *Da boa fé no direito civil*, Almedina, Coimbra.

- CORDEIRO, Menezes (1992) – *Servidões legais e direitos de preferência, in* Coletânea de Jurisprudência, Coimbra, Associação Sindical dos Magistrados Judicias Portugueses, Tomo I, Ano XVII, p. 64-80.
- COSTA, Manuel Almeida (2014) – *Direito das Obrigações* (12.ª ed.). Almedina, Coimbra
- COSTA, Manuel Almeida (1992) – *Cláusulas de Inalienabilidade.* Coimbra Editora, Coimbra.
- COSTA, Manuel Almeida (2014) – *Direito das Obrigações* (12.ª ed.). Coimbra: Almedina.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho (1988) – *Simulação – Direito de Preferência – Abuso de Direito, in* Revista de Direito e de Estudos Sociais, Ano XXX (III da 2.ª Série) – n.º 2, Abril-Junho, Coimbra, Livraria Almedina, 1988, pp. 163-187.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho (1988) – *Simulação e Tutela de Terceiros, Separata dos Estudos em Memória do Prof. Doutor Paulo Cunha*, Lisboa, Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho (1999) – *Lições de Direitos Reais*, 3ª Edição, Lisboa, Quid Juris.
- FONSECA, Tiago Soares da (2001) – *Do Contrato de Opção - Esboço de Uma Teoria Geral*, Lex, Lisboa.
- FURTADO, José Henrique da Cruz Pinto (2011) – *Manual do Arrendamento Urbano*, vol. II, 5.ª Edição Atualizada, Almedina, Coimbra.
- GARCIA, Maria Olinda (2009) – *O Arrendamento – Quadro Normativo e Natureza Jurídica*, Coimbra, Coimbra Editora.
- GOMES, Januário Costa (1991) – *Arrendamentos Comerciais*, 2.ª Edição – Remodelada, Coimbra, Almedina.
- GONÇALVES, Augusto Penha (1994) – *Curso de Direitos Reais*, 2.ª Edição, Universidade Lusíada – Departamento de Direito.
- GUEDES, Agostinho (2006) – *O exercicio do direito de preferência, Teses.* Porto: Publicações Universidade Católica.
- GUEDES, Agostinho Cardoso (1999) – *A Natureza Jurídica do Direito de Preferência*, Porto, Publicações Universidade Católica.
- GUEDES, Agostinho Cardoso (2006) – *O exercicio do direito de preferência, Teses.* Porto: Publicações Universidade Católica.

- HÖRSTER, Heinrich Ewald (1992) – *A Parte Geral do Código Civil Português* – Teoria Geral do Direito Civil, Almedina, Coimbra.
- JUSTO, A. Santos, Direitos Reais, 2.ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2010.
- LEITÃO, Hélder Martins (1994) – *Da Acção de Preferência*, 2.ª Edição, Porto, Ecla.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (2014) – *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Coimbra, Almedina.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (2018) – *Direito das Obrigações*, Vol. I, 15.ª Edição, Almedina, Coimbra.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (2018) – *Direitos Reais*, 7.ª Edição, Almedina, Coimbra.
- LIMA, Pires e VARELA, Antunes (2010) – *Código Civil Anotado*, Tomo I, Almedina, Coimbra, anotação ao art.º 414.º, p. 364.
- LOUREIRO, J. P. (1944) – *Manual dos direitos de Preferência* (Vol. I). Coimbra.
- MARCELINO, A. (2002) – *Da preferência* (2.ª ed.). Coimbra : Coimbra Editora.
- MESQUITA, Henrique (2003) – *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra.
- MESQUITA, Manuel Henrique (1990) – *Obrigações Reais e Ónus Reais* (Vol. I). Coimbra: Almedina.
- MONTEIRO, Luís Miguel (1995) – *Direitos e Obrigações Legais de Preferência no Novo Regime do Arrendamento Urbano (RAU), in* Revista da Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, Lisboa, AFFDL, pp. 35-72.
- MORAIS, Fernando de Gravato (2005) – *Alienação e Oneração de Estabelecimento Comercial*, Almedina, Lisboa.
- PINTO, Carlos Alberto da Mota (2003) – *Cessão da posição contratual*, Almedina, Coimbra.
- PRATA, Ana (1999) – *O contrato-promessa e o seu regime civil* (2.ª ed.), Almedina, Coimbra.
- PRATA, Ana (2008) – *Dicionário Juridico.* (5.ª, Ed.) Almedina, Coimbra.
- PULEO, Salvatore (1959) – *I diritti potestativi (individuazione delle fattispecie)*, Milano, Giuffrè.
- SERRA, Adriano Pais da Silva Vaz – (19 de abril de 1979-1989). *Anotação ao acórdão do STJ*.

- SERRA, Vaz (1926) - *A Enfiteuse no direito romano, peninsular e português*, Coimbra.
- SERRA, Vaz. (19 de abril de 1979-1989) – *Anotação ao acórdão do STJ*.
- SILVA, Calvão da (2020) – *Sinal e Contrato-Promessa*, Almedina, Coimbra, 15.ª ed..
- TELLES, Inocêncio Galvão (2002) – *Manual dos contratos em geral* (4.ª ed.). Coimbra Editora, Coimbra.
- TELLES, Inocêncio Galvão (2010) – *Direito das Obrigações*, Almedina, Coimbra, 7.ª ed.

Listagem de Jurisprudência citada

Acórdãos do Tribunal Constitucional

- Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 299/2020

Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27-04-1971
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19-02-1975
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04-04-1995
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11-01-2011, proc. n.º 4363/07.9TVLSB.L1.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17-05-2012, proc. n.º 2841/8T CSNT.L1.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 02-10-2014, proc. n.º 319/04.1TCSNT
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01-07-2014, proc. 599/11.6TVPRT.P2.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27-11-2018, processo 14589/17.1T8PRT.P1.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09-03-2021, processo 2899/18.5T8ALM.L1.S1

Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra

- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 12-10-2010, proc. 102/1999.C1
- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 14-01-2014, proc. 6628/10.3TBLRA.C1

Acórdãos do Tribunal da Relação de Évora

- Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 14-12-2004, processo n.º 2061/04-2
- Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 20-10-2016, processo n.º 474/14.2T8FAR.E1
- Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 30-05-2019, processo n.º 2888/16.4T8FAR.E1

Acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães

- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 04-04-2017, proc. 1638/13.1TBVCT.G2

Acórdão dos Tribunal da Relação de Lisboa

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27-11-2014

Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto

- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10-12-2019, proc. 2311/18.0T8PNF.P1