

ECONOMIA

ARRENDAMENTO

Direito de preferência afinal pode deixar inquilinos em apuros

Diploma que Marcelo defendeu tem armadilhas várias e os inquilinos que queiram exercer o direito de preferência ganham por um lado, mas podem perder por outro. Já os proprietários perdem em toda a linha.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

O projecto-lei que visa reforçar o direito de preferência dos inquilinos no caso de venda dos imóveis arrendados está “cheio de armadilhas”, “tem muitas imprecisões” e “não reforça assim tanto”, podendo, pelo contrário, “acarretar grandes problemas” a quem compra. É esta a posição de vários especialistas ouvidos pelo Negócios e em dar razão a questões já levantadas pela própria Associação de Inquilinos Lisbonenses. Marcelo também teve dúvidas e devolveu o diploma ao Parlamento, que promete voltar ao tema logo no início de Setembro.

O diploma, recorde-se, pretende alargar o direito de preferência dos inquilinos nos casos em que a casa arrendada está num prédio sem propriedade horizontal e o proprietário decide vender o prédio como um todo. O Parlamento, na sequência de uma proposta apresentada pelo Bloco de Esquerda quis garantir essa preferência. No entanto, o resultado final não é pacífico.

Desde logo porque, como afirmou o Presidente, não está clara a forma como deve então ser fixado o valor de apenas uma fracção. A versão inicial, do Bloco, previa que o senhorio fosse obrigado a pôr o prédio em propriedade horizontal antes de se fazer a venda. Isso resolveria logo o problema do valor de cada fracção. Na versão aprovada pelo Parlamento, contudo, o que ficou “limita a li-

berdade contratual das partes e é tudo menos claro”, afirma Lourença Sousa Rita, advogada da JPAB e especialista em arrendamento.

Numa situação de venda, o proprietário tem de avisar o inquilino e indicar logo nessa comunicação o preço que é atribuído à fracção, por um lado, e ao prédio todo, por outro. No entanto, como definir o valor da fracção se não há propriedade horizontal? Eventualmente pela percentagem, mas esse está longe de ser um critério objectivo porque há muitas coisas como a vista, o estado de conservação ou a luz que determinam o valor de uma casa. Além disso, não havendo propriedade horizontal, também não se conhece exactamente a percentagem. Lembra Lourença Sousa Rita.

Por outro lado, “a lógica subjacente ao direito de preferência é que o inquilino possa comprar na data e no valor para o qual o proprietário já tem outro comprador. Ora o proprietário pode já ter alguém para comprar, mas só se for o prédio todo”, lembra, por seu turno, Rita Lufinha Borges da Miranda. “É muito difícil isso funcionar aqui, a menos que todos se ponham de acordo”, e provavelmente isso raramente acontecerá.

Inquilino que compra pode ter de ir para tribunal

Perante tamanha incerteza quanto ao valor, “não será fácil o inquilino conseguir um financiamento bancário”, acrescenta Rita Júdice, especialista da PLMJ em questões de arrendamento. Espondo que consegue mesmo comprar, o inquilino e novo proprietário terá ainda muito que fazer pela frente: o diploma dá seis meses para fazer a proprie-

dade horizontal, não dizendo em lado nenhum de quem tem de partir a iniciativa.

O que fica claro é que, passados esses seis meses e não estando concretizada, então o novo proprietário terá de pôr em tribunal uma acção judicial de divisão de coisa comum. Ora, lembra a advogada, “há imóveis que nem sequer podem ser divididos em propriedade horizontal, por não reunirem as características que a lei exige”. E “muitos prédios antigos nem têm plantas disponíveis, o que obrigaria a custos com projectistas ou arquitectos. Depois, é preciso que a câmara municipal valide e confirme

“

Este diploma certamente que acabará por ir parar ao Tribunal Constitucional. Acho muito difícil que isso não venha a acontecer.

RITA LUFINHA BORGES
Advogada da Miranda

O que se faz com este regime é matar um mosquito com um canhão e depois o canhão explode nas mãos do inquilino.

RITA JÚDICE
Advogada da PLMJ

”

que a propriedade horizontal pode avançar e a seguir fazer a escritura pública”. Em suma, um processo que, “além de moroso, traz custos e nem sequer está garantido à partida”. Porque “o inquilino compra uma fracção futura e depois terá de dar corpo a algo que não existe”, sintetiza Rita Júdice.

E há mais. Se, no final, não conseguir a propriedade horizontal por razões que não lhe sejam imputáveis, o comprador arrisca-se a ver declarado nulo o contrato de compra e venda e a ter de indemnizar o antigo dono “pelos danos que este comprovadamente tiver sofrido” pelo exercício do direito de preferência. “Se tiver perdido um negócio de um milhão de euros, por exemplo, haverá um litígio certo em tribunal”.

Reforço não deve abranger rendas não habitacionais

Na verdade, o que se está a fazer “é matar um mosquito com um canhão e o canhão afinal explode nas mãos do inquilino”, sintetiza Rita Júdice. Para esta advogada, há ainda outra coisa que o Parlamento deve rever agora que se vai debruçar de novo sobre o diploma.

A questão também mereceu o apoio de Marcelo e tem a ver com o facto de este reforço do direito de preferência abranger também os arrendamentos não habitacionais, apesar de a motivação dos deputados ter sido a defesa do direito à habitação. “Se o princípio é esse, então não me parece que o arrendamento não habitacional deva ter a mesma protecção”, sustenta Rita Júdice. “É isso mesmo quando os titulares do arrendamento sejam sociedades e seja para lá instalar os seus colaboradores”, remata a advogada. ■



O diploma vai voltar ao Parlamento em Se

Tiago Sousa Dias



tembro e os partidos que o aprovaram prometem não baixar os braços.

Tribunais superiores têm decisões contraditórias

Dentro do próprio Supremo Tribunal tem havido interpretações diversas da lei e sobre se os inquilinos devem ou não ter sempre direito a preferência na venda das casas.

Num acórdão recente, de Maio deste ano, o Supremo Tribunal de Justiça determinou que o direito de preferência conferido ao arrendatário sempre que o senhorio põe à venda o imóvel "está confinado ao andar ou à parte do prédio que constitui o objecto concreto do contrato de arrendamento", devendo este, "para ser transaccionável, estar juridicamente autonomizado". Assim sendo, se o prédio não estiver constituído em propriedade horizontal, o inquilino não só "não tem direito de preferência sobre a totalidade do prédio", como não a tem "sobre a parte arrendada".

Este acórdão tem por base o artigo do Código Civil que o Parlamento agora quer alterar no sentido de deixar preto no branco que, mesmo em caso de o prédio não estar em propriedade horizontal, o inquilino tem sempre direito de preferência na compra da fracção por si arrendada. No entanto, a jurisprudência está longe de ser pacífica quanto a esta matéria.

Num outro acórdão, este do tribunal da Relação, os magistrados lembraram que, "a justificação que preside à atribuição do direito de preferência a favor do locatário é a de facilitar a aquisição do prédio, proporcionando o acesso à propriedade a quem beneficia já de direito de gozo mais ou menos prolongado sobre esse bem, ao mesmo tempo que se solidifica a paz social, ao eliminar potenciais conflitos entre locador e locatário". E que deixar de fora os arrendatários de prédio que não estivessem em propriedade horizontal significaria "tutelar de modo diverso situações substantivamente iguais, discriminando negativamente o arrendatário" neste último caso. O Supremo

“

O arrendatário de parte do prédio não constituído em propriedade horizontal, não tem direito de preferência sobre totalidade nem sobre a parte arrendada.

ACÓRDÃO DO STJ

”

entende que não e entendeu também que, dessa sua decisão, não decorre qualquer violação de princípios constitucionais.

A questão do direito de preferência dos inquilinos quando o prédio onde habitam não esteja em propriedade horizontal - isto é, legalmente dividido em fracções, cada uma com o seu valor - tem estado sobre a mesa na sequência do anúncio de venda, pela Fidelidade, de mais de duas centenas de prédios. Os arrendatários dos vários apartamentos foram notificados para exercer a preferência, mas para a compra de todo o prédio e não apenas da sua fracção. Perante a iminência de despejos, e sob proposta do Bloco de Esquerda, o Parlamento avançou com um diploma que muda o Código Civil e determina que nestes casos o inquilino tem sempre direito de preferência sobre a sua própria fracção.

O diploma acabaria, no entanto, por ser vetado por Marcelo Rebelo de Sousa, que o devolveu ao Parlamento. Vai ser reapreciado em Setembro. ■ FL