

TEXTO DE SUBSTITUIÇÃO

PROJETO DE LEI N.º 848/XIII/3.ª

ALTERA O CÓDIGO CIVIL, APROVADO PELO DECRETO-LEI N.º 47344, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1966, PARA APRIMORAMENTO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS ARRENDATÁRIOS

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma procede à alteração do Código Civil, efetivando o exercício do direito de preferência pelos arrendatários na alienação do locado e garantindo plenamente esse direito.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

O artigo 1091.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 1091.º

(...)

1 - (...)

a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado, ainda que inserido em prédio não sujeito ao regime da propriedade horizontal, sem prejuízo do previsto nos números seguintes;

b) (...)

2- (...)

3- (...)

4. É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, com exceção do previsto nos números seguintes.

5 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo 416.º é expedida por correio registado com aviso de receção, sendo o prazo de resposta previsto no n.º 2 do mesmo artigo de 30 dias a contar da data da receção.

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 imóvel em causa, bem como os demais valores atribuídos aos imóveis vendidos em conjunto.

7 - Quando seja aplicável o disposto na parte final do n. 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.

8 - Sem prejuízo do previsto no n.º 10, se o local arrendado objeto do exercício do direito de preferência previsto na presente disposição se inserir em edifício não sujeito ao regime da propriedade horizontal e caso não tenha sido entretanto requerida junto da entidade competente a constituição da propriedade horizontal, nos termos dos artigos 1417º e seguintes, deve o preferente, no prazo de cento e oitenta dias a contar da data da compra do local arrendado, propor ação judicial de divisão de coisa comum, ao abrigo dos artigos 925.º e seguintes do Código de Processo Civil.

9 - Em caso de incumprimento do previsto no número anterior ou não sendo constituída a propriedade horizontal, por razões não imputáveis ao preferente, o contrato de compra do local arrendado será nulo e o preferente deverá indemnizar o obrigado pelos danos que este comprovadamente tiver sofrido pelo exercício do direito de preferência.

10 - 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, não se lhes aplicando o previsto nos n.ºs 8 e 9.

11 - A prestação acessória não avaliável em dinheiro prevista no n.º 1 do artigo 418.º não exclui a preferência, não sendo o preferente obrigado à sua satisfação nem à sua compensação.»

Artigo 3.º

Aplicação no tempo



A presente lei é aplicável aos contratos de compra e venda ou dação em cumprimento de imóveis celebrados após a sua entrada em vigor.

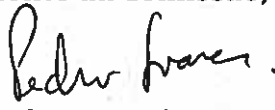
Artigo 4.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de S. Bento, 12 de julho de 2018

O Presidente da Comissão,


(Pedro Soares)

