



Bloco de Esquerda

Grupo Parlamentar

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

(SEPTUAGÉSIMA QUARTA ALTERAÇÃO AO DL 47344/66 DE 25 DE
NOVEMBRO)

Exposição de motivos

O Direito à Habitação, tal como consagrado enquanto direito fundamental na Constituição da República Portuguesa (artigo 65.º, n.º 1) prescreve 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”.

Este direito à habitação e à estabilidade na ocupação de determinado locado pode ser colocado em causa, quando se trata da transação ou do fim do contrato de arrendamento do respetivo fogo e não é assegurado pela lei em vigor o pleno exercício do direito de preferência.

O caso mais recente relativo à anunciada intenção de alienação de património imobiliário arrendado, por parte de várias entidades financeiras, tornou evidente esta potencial inacessibilidade ao direito de preferência, por parte de centenas de inquilinos que foram confrontados com a venda das casas onde residem, nalguns casos com a oposição à renovação do contrato de arrendamento.

A alienação de milhares de fogos em curto espaço de tempo por parte de entidades financeiras, com o objetivo de obter rapidamente receitas, inscreve-se nos movimentos especulativos que o mercado imobiliário tem vindo a estar sujeito por pressão do crescimento do turismo, das aquisições a valores elevados pelos residentes não habituais e dos vistos gold, da desregulação do alojamento local e da liberalização do regime de arrendamento.

Hoje, chegam notícias da intenção da administração da Fidelidade em alienar parte significativa do seu património imobiliário, até 2013 propriedade pública da Caixa Geral de Depósitos, assistindo-se à resolução progressiva dos contratos de arrendamento habitacional por parte da Fidelidade e à não renovação dos ditos contratos com o objetivo da venda futura dos imóveis sem quaisquer ónus ou encargos.

Sempre se poderia apelar ao exercício do direito de preferência pelos inquilinos, tal como previsto no artigo 1091.º do Código Civil. Sucede que este regime encontra dificuldades de aplicação, em particular quando ligado a grandes transações, seja por poder tratar-se de prédios que não se encontrem em regime de propriedade horizontal, sendo alienados no seu todo e sem hipótese do exercício do direito de preferência, seja pelo facto de a venda poder abranger diversas frações autónomas e de ter tal direito de ser exercido no seu conjunto.

Em tais situações, ficam os inquilinos privados da possibilidade do exercício do direito de preferência, havendo que adequar o quadro legislativo à possibilidade real do exercício de tal direito, acrescentando-se ainda prazos mais dilatados para o efeito.

Neste quadro de um mercado que acumula desequilíbrios, é essencial proteger inquilinos e garantir que o exercício do direito de preferência não é contornado

por falhas evidentes na lei. É neste sentido que se propõe uma alteração ao Código Civil, de forma a assegurar que os inquilinos possam exercer o direito de preferência em tempo razoável e desde que possuam um contrato de arrendamento, cabendo ao proprietário a constituição da propriedade em regime de propriedade horizontal para que a venda se possa efetivar.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma procede à alteração do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 67/75, de 19 de fevereiro, 261/75, de 27 de maio, 561/76, de 17 de julho, 605/76, de 24 de julho, 293/77, de 20 de julho, 496/77, de 25 de novembro, 200-C/80, de 24 de junho, 236/80, de 18 de julho, 328/81, de 4 de dezembro, 262/83, de 16 de junho, 225/84, de 6 de julho, e 190/85, de 24 de junho, pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 381-B/85, de 28 de setembro, e 379/86, de 11 de novembro, pela Lei n.º 24/89, de 1 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 321-B/90, de 15 de outubro, 257/91, de 18 de julho, 423/91, de 30 de outubro, 185/93, de 22 de maio, 227/94, de 8 de setembro, 267/94, de 25 de outubro, e 163/95, de 13 de julho, pela Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 329-A/95, de 12 de dezembro, 14/96, de 6 de março, 68/96, de 31 de maio, 35/97, de 31 de janeiro, e 120/98, de 8 de maio, pelas Leis n.ºs 21/98, de 12 de maio, e 47/98, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, pelas Leis 59/99 de 30 de junho e n.º 16/2001, de 22 de junho, pelos Decretos-Leis n.ºs 272/2001, de 13 de outubro, 273/2001, de 13 de outubro, 323/2001, de 17 de dezembro, e 38/2003, de 8 de março, pela Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2003, de 10 de setembro e 59/2004 de 19 de Março, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pela Lei 40/2007, de 24 de Agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 324/2007, de 28 de setembro, e 116/2008, de 4 de Julho, pelas Leis n.ºs 61/2008, de 31 de outubro e 14/2009 de 01 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º

100/2009, de 11 de maio e pelas Leis n.ºs 29/2009, de 29 de junho, 103/2009, de 11 de setembro, 9/2010, de 31 de maio, 23/2010, de 30 de agosto, 24/2012, de 9 de julho, 31/2012 e 32/2012, ambas de 14 de agosto, 23/2013, de 5 de março 79/2014, de 19 de dezembro, 82/2014, de 30 de dezembro, 111/2015, de 27 de agosto, 122/2015, de 1 de setembro, 137/2015, de 7 de setembro, 143/2015, de 8 de agosto, 150/2015, de 10 de setembro, 5/2017 de 2 de março e 8/2017 de 3 março, 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;

b) (...).

2 – (...)

3 – (...)

4 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, quanto aos arrendamentos não habitacionais.

5 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, quanto aos arrendamentos habitacionais, com as seguintes especificidades:

- a) O prazo para o exercício do direito de preferência previsto no artigo 416.º, n.º 2 é alargado para 90 dias;
- b) É excluída a aplicação do artigo 417.º, n.º 1 quanto à exigibilidade de o exercício do direito de preferência ser exercido em conjunto com outros bens;
- c) A alienação de prédio parcialmente arrendado que não esteja em regime de propriedade horizontal, dependa da constituição da propriedade horizontal, para permitir o exercício do direito de preferência, sob pena de nulidade;
- d) A prestação acessória não avaliável em dinheiro prevista no artigo 418.º, n.º 1 não exclui a preferência, não sendo o preferente obrigado à sua satisfação.

Artigo 3.º

Aplicação no tempo

As alterações ao Código Civil são aplicáveis a todos os contratos em vigor, independentemente da sua prévia denúncia nos termos da legislação anterior.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Assembleia da República, 27 de abril de 2018.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,