



Universidade do Porto
Faculdade de Direito

José Pedro Carneiro Cadete

Da preferência do arrendatário habitacional

Mestrado em Direito – Ciências Jurídico-Privatísticas

Trabalho realizado sob a orientação da
Professora Doutora Maria Raquel Guimarães

29 de Julho de 2011

Agradecimentos

A elaboração deste relatório de mestrado não teria sido possível sem o contributo de algumas pessoas, que de forma mais ou menos activa me foram apoiando e indicando o melhor caminho a seguir.

Deixo uma especial palavra de apreço à minha orientadora, Professora Doutora Maria Raquel Guimarães, pela dedicação, empenho e profissionalismo que pautaram a sua postura, apesar do escassear do tempo.

Aos meus pais, que sempre se mostraram presentes para discutir ideias, apontar críticas e ajudar na correcção de alguns aspectos que se mostravam mais dúbios, o meu obrigado.

Por último, estou também grato à Cristina que, apesar do tempo que lhe roubei, sempre me soube apoiar no momento certo.

Resumo

O direito legal de preferência atribuído ao arrendatário habitacional, apesar da sua franca aplicabilidade prática, não encontra na lei a resposta a todos os problemas que o seu exercício suscita, ao mesmo tempo que tem sido votado ao esquecimento pela generalidade da doutrina. Deste modo, muitas das questões jurídicas que podem ser – e muitas vezes são – suscitadas no dia-a-dia não encontram resposta uniforme, dando azo a uma multiplicidade de soluções jurisprudenciais, o que conseqüentemente origina uma insegurança jurídica, tanto para o preferente como para o senhorio.

O escopo deste relatório é, por isso, o de procurar dar resposta a algumas das questões mais problemáticas que o regime da preferência do arrendatário habitacional enfrenta. Para tal, realizámos um levantamento das tendências doutrinárias e jurisprudenciais respeitantes a cada um dos problemas, emitindo de seguida a nossa posição.

A final focar-nos-emos numa questão que, embora transversal a todo o direito de preferência, é de particular relevância nos casos do arrendamento habitacional: a determinação do preço a comunicar no caso da venda de um bem sujeito a preferência em conjunto com outros, por valor global.

Abstract

The legal right of first refusal given to residential tenants, despite its broad practical applicability, is not fully settled, lacking enough investigation by legal theorists. Thus, many of the legal issues that may be - and often are - raised in day-to-day cases do not have a standard answer, giving rise to a multiplicity of solutions in case law, which leads to legal uncertainty that affects both tenant and landlord.

The scope of this report is to try to address some of the most problematic issues that this statutory scheme faces. To this end, we conducted a survey of the doctrinal and jurisprudential trends relating to each problem, followed by our own opinion on the matter.

At the end we will focus on an issue which, while affecting the whole legal right of first refusal, is particularly relevant in those cases of house rental: which price to communicate in the cases of selling the preferred real estate along with other properties for a single, global value.

Índice

1. Introdução.....	1
2. Elementos do direito de preferência do arrendatário.....	4
2.1. Compra e venda ou dação em cumprimento	4
2.2. O local arrendado	6
2.3. O prazo de três anos	8
3. A comunicação para preferir	10
3.1. Elementos a comunicar.....	10
3.2. A indicação do terceiro comprador	13
4. O direito de preferência na venda de coisa juntamente com outras	15
4.1. O <i>prejuízo apreciável</i> na venda de coisa com outras	17
4.1.1. Noção e limites	17
4.1.2. <i>Preço global e prejuízo apreciável</i>	20
4.2. O dever de comunicação. Conteúdo e efeitos.	21
4.2.1. Comunicação do valor proporcional. Perspectivas.....	23
4.2.2. Posição assumida.....	27
4.2.3. Valor global e acção de preferência. O prazo de caducidade e depósito do preço. Problemas	36
5. Conclusões.....	41
Bibliografia.....	43
Jurisprudência enunciada.....	46

1. Introdução

O direito legal de preferência no âmbito do arrendamento urbano surgiu, inicialmente, apenas quanto aos casos de arrendamento para comércio e indústria (quer relativamente ao trespasse, quer quanto à venda do prédio arrendado) ⁽¹⁾, sendo depois estendido ao arrendamento para o exercício de profissão liberal ⁽²⁾.

Somente em 1977, com a Lei n.º 63/77, de 25/08, é que foi expressamente consagrada a preferência do arrendatário para habitação nos casos de compra e venda ou dação em cumprimento do imóvel arrendado.

A criação deste regime legal foi motivada pelas alterações políticas e ideológicas que se seguiram ao 25 de Abril de 1974, que culminaram com a criação da presente Constituição da República Portuguesa. No âmago desta vertente da preferência está a defesa dos interesses do arrendatário, na medida em que procura consolidar nas suas mãos a propriedade do local onde reside ⁽³⁾.

A preferência do arrendatário habitacional tem sido, desde cedo, criticada. Refere-se, por um lado, que a atribuição deste direito ao arrendatário vem sobrecarregar ainda mais o já excessivamente utilizado instituto da preferência legal ⁽⁴⁾. Por outro lado, colocam-se reservas quanto à eficácia do próprio regime, uma vez que, caso os preferentes pudessem adquirir o imóvel onde residem, não o teriam certamente arrendado ⁽⁵⁾.

¹ Cfr. Lei n.º 1.662, de 04/09/1924.

² Lei n.º 2.030, de 22/06/1948.

³ Para uma súmula dos objectivos do direito de preferência no arrendamento, vd. LUÍS MIGUEL MONTEIRO, “Direitos e obrigações legais de preferência no novo regime jurídico do arrendamento urbano”, in *Revista da Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa*, Lisboa, AAFDL, 1995, pág. 32. Para uma evolução histórica dos motivos que subjazem à preferência do arrendatário, vd. BRANDÃO PROENÇA, “Para uma leitura restritiva da norma (artigo 1091.º do Código Civil)”, in *Estudos em Honra do Professor Doutor José de Oliveira Ascensão*, Vol. II, Coimbra, Almedina, 2008, pp. 939 ss.

⁴ OLIVEIRA ASCENSÃO, “Direito de Preferência do Arrendatário”, in *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Coimbra, Almedina, 2002-2003, pág. 249. O autor chega mesmo a referir que “Ao que sabemos, Portugal detém um recorde mundial. O recorde mundial das preferências. (...) A explicação só pode ser uma: conceder preferências sai de graça (...). A prática que se avenha depois com as dificuldades que as preferências criam.” (“Subarrendamento e direitos de preferência no novo regime do arrendamento urbano”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, n.º 51, Lisboa, Centro Editor Livreiro da Ordem dos Advogados, 1991).

⁵ Expressiva é a conclusão retirada por JEAN-LUC AUBERT e PHILIPPE BIHR, em *La location d’habitation-loi du 6 juillet 1898*, p. 106, nota. 101 (cit. por PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, Vol. II, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2011, pág. 802): “O esquema da preferência do arrendatário [é] assaz sedutor, naquilo em que assegure uma feliz conciliação dos interesses em conflito: a espoliação do proprietário é evitada, pois pode obter-se com a venda um preço normal, e o direito à habitação do locatário não é sacrificado, pois lhe é dado o ensejo de adquirir a propriedade do alojamento; será preciso, ainda, entretanto, que, ao benefício oferecido pelo legislador, que assim quis encorajar o acesso à propriedade, se junte o dos

Não obstante, o tratamento da preferência do arrendatário – bem como do arrendamento em geral – tem sido uma questão essencialmente política, associada aos ideais de maior liberalismo ou proteccionismo que advêm dos princípios que regem os sucessivos governos ⁽⁶⁾.

Ainda assim, o instituto vem vigorando há mais de trinta anos, com franca aplicabilidade prática. Porém, inúmeros problemas inerentes ao regime da preferência, a que acrescem algumas questões específicas relativas à preferência legal do arrendatário, têm levado muitas vezes à adopção de posições contraditórias, umas vezes resultando na excessiva defesa do preferente, e outras vezes na protecção exacerbada do obrigado.

O cerne destas dúvidas, a nosso ver, encontra-se desde logo na incerteza sobre a própria natureza jurídica do regime da preferência. Há posições que defendem que a mesma corresponde a um dever negativo ou de *non facere* (não contratar com terceiros) ⁽⁷⁾, entendimentos que colocam este instituto no âmbito de um dever sujeito a condição ⁽⁸⁾, autores que o enquadram como um direito potestativo ⁽⁹⁾ e, ainda, uma multiplicidade de orientações que defendem uma natureza jurídica específica para o direito de preferência ⁽¹⁰⁾.

Esta falta de acordo quanto à natureza do instituto conduz a uma indefinição quanto aos requisitos do seu cumprimento, bem como às consequências da sua violação, o que

banqueiros, porque são relativamente pouco numerosos os locatários que tenham os meios financeiros para se poderem tornar adquirentes.”

⁶ A importância das valorações sociais de cada um dos governos ficou patente na multiplicidade de trabalhos preparatórios que antecederam a promulgação do NRAU. De facto, no projecto do RNAU, cuja gestação se deu sobre uma maioria de Direita, o direito de preferência do arrendatário habitacional encontrava-se expressamente excluído, nos termos do projectado art.º 1096º do Cód. Civil. Com a passagem de uma governação de Esquerda foi decidido, com o NRAU, manter aquela preferência, embora em moldes mais restritos. Para uma visão superficial sobre a evolução legal que culminaria com a aprovação, em 2006, do NRAU, vd. GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para Habitação – Regime Transitório*, Coimbra, Almedina, 2007, pp. 29-38. Como salienta MENEZES CORDEIRO (“O Novo Regime do Arrendamento Urbano”, in *O Direito*, ano 137, tomo II, Coimbra, Almedina, 2005, pág. 333, o NRAU estabelece um regime de “vinculismo imperfeito”, sendo o direito de preferência um elemento que não favorece a sujeição do arrendamento às leis de mercado, que decerto seriam mais benéficas para o arrendatário, pelo que as preferências, em seu entender, “*deveriam ser suprimidas*” (*Idem*, pág. 336).

⁷ É o caso de CARLOS LACERDA BARATA, em *Da Obrigação de Preferência – Contributo para o estudo do art.º 416º do Código Civil*, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 2002, pp. 150 ss.

⁸ Como defensores desta perspectiva, vd. PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., pág. 827 e VAZ SERRA, “Obrigação de Preferência”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, n.º 76, Coimbra, Coimbra Editora, Maio de 1958, pág. 149.

⁹ Neste sentido, AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, que define a preferência como um “*direito potestativo constitutivo de um direito de crédito*”. Para uma visão aprofundada da sua posição, vd. *A Natureza Jurídica do Direito de Preferência*, Estudos e Monografias, Porto, Publicações Universidade Católica, 1999.

¹⁰ A título de exemplo, veja-se HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, pág. 225, ANTUNES VARELA e MARIA DOS PRAZERES PIZARRO BELEZA, “Direitos de Preferência”, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano XV, tomo III, Coimbra, Palácio da Justiça, 1990, pág. 36, e ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, 10ª Edição, 8ª Reimpressão, Coimbra, Almedina, 2011, pág. 394.

se reflecte nas múltiplas e divergentes soluções jurisprudenciais dadas em resposta aos variados problemas jurídicos que o tema coloca (¹¹).

De facto, questões básicas como a oportunidade da comunicação, o conteúdo obrigatório da mesma, a resposta do preferente, a validade da sua renúncia, o seu modo de exercício e a conduta processual da acção de preferência, não encontram solução expressa e aceitável na lei, que relega para a doutrina e jurisprudência esse trabalho de determinação concreta das características do instituto, com as consequentes dificuldades de harmonização que a pouca clareza do regime suscita.

O problema apresenta particulares dificuldades no âmbito do arrendamento urbano para habitação, instituto para o qual o direito de preferência, como se referiu, foi consagrado legalmente apenas em 1977. Na verdade, a preferência legal, até então com uma aplicabilidade algo limitada, tornou-se de um momento para o outro relativamente ubíqua, atenta a quantidade de arrendamentos para habitação existentes. Essa expansão da preferência legal levou a um similar crescimento dos conflitos jurídicos, o que demonstrou em maior medida as vulnerabilidades do seu regime legal. Por outro lado, a preferência no arrendamento trouxe igualmente novos problemas específicos à sua execução.

O objectivo do presente relatório é, por isso, realizar uma breve descrição dos elementos e requisitos do direito de preferência do arrendatário, com enunciação de algumas das dúvidas suscitadas e actuais correntes doutrinárias, tendo em conta as recentes alterações trazidas pelo legislador em 2006 com o Novo Regime do Arrendamento Urbano.

De seguida, focaremos a nossa atenção no âmbito da comunicação geral para preferir, prevista no art.º 416º do Cód. Civil, descrevendo as particularidades inerentes ao regime ligado ao arrendamento urbano.

Porém, a nossa atenção principal recairá no âmbito da venda de bens em conjunto com outros, previsto no art.º 417º do Cód. Civil. Este regime, embora se reporte ao direito da preferência em geral, encontra a sua aplicação prática, na maioria das vezes, na preferência do arrendatário. Por outro lado, o facto de a protecção do arrendatário ser posterior à criação do regime geral da preferência impõe uma reinterpretação deste preceito, de forma a harmonizar a protecção concedida pela preferência em geral com a do arrendatário.

¹¹ De facto, tem-se assistido ao longo do tempo a alterações das soluções jurisprudenciais anteriormente dadas como assentes, em vários aspectos do instituto.

O nosso esforço consiste, por isso, em fornecer algumas luzes quanto aos princípios a ter em conta no âmbito da preferência do arrendatário e, com base nestes, tentar ajudar na formulação de soluções quanto a alguns dos problemas mais recorrentes deste instituto.

2. Elementos do direito de preferência do arrendatário

O direito de preferência do arrendatário encontra-se previsto no n.º 1 do art.º 1091º do Cód. Civil, que refere: *“O arrendatário tem direito de preferência: a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos; 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.”*

O objectivo da lei é, pois, procurar a estabilidade na habitação do arrendatário, permitindo-lhe preferir na venda do imóvel onde reside ou na celebração de novo arrendamento, nos casos de caducidade do seu contrato.

No escopo deste trabalho, cingir-nos-emos à preferência do arrendatário no caso da compra e venda do bem arrendado, previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 1091º do Cód. Civil.

Os requisitos previstos naquele normativo para o exercício, pelo arrendatário, do seu direito de preferência são: a compra e venda, ou dação em cumprimento, do local arrendado; e a duração do contrato de arrendamento por um período superior a três anos.

Vejamos cada um dos requisitos em detalhe.

2.1. Compra e venda ou dação em cumprimento

O primeiro requisito é o da existência de um projecto de contrato de compra e venda, ou de uma dação em cumprimento do local arrendado. Deste requisito desde logo se extrai que o senhorio só estará obrigado a dar a preferência ao inquilino caso pretenda efectivamente vender o local onde aquele resida. Enquanto não o decidir fazer, não possui o arrendatário qualquer direito sobre o sujeito passivo.

Quanto a este aspecto, tem sido questionado pela doutrina se outros contratos, para além dos previstos na lei, podem desencadear a preferência do arrendatário.

Em regra, a resposta dada tem sido negativa ⁽¹²⁾, baseando-se no facto de a preferência apenas poder ser exercida quando o preferente se encontre em igualdade de circunstâncias com o vendedor, o que não sucede em outros contratos que não os previstos na lei. Pinto Furtado, contudo, não concorda integralmente com esta posição, defendendo que na permuta de bens fungíveis existe ainda aquela igualdade de circunstâncias, pelo que nada obstará, nesse caso, ao exercício do direito de preferência pelo arrendatário ⁽¹³⁻¹⁴⁾.

Também tem sido levantada a dúvida de saber se existe dever de comunicação ao arrendatário no caso de celebração de um contrato-promessa de compra e venda entre o sujeito passivo e um terceiro, abrangendo um imóvel sujeito a preferência.

A nosso ver, a resposta deve ser negativa. Por um lado, a norma do art.º 1091º refere-se expressamente ao caso de compra e venda, e não a uma mera promessa. De facto, não faria sentido que o sujeito passivo da preferência se visse na obrigação de comunicar um contrato-promessa de compra e venda ao beneficiário da mesma, uma vez que o escopo do direito de preferência não é o de limitar a liberdade contratual do senhorio, mas apenas levá-lo a negociar preferencialmente com determinada pessoa. Ademais, um contrato-promessa, apesar das garantias que fornece ao promitente-comprador, não lhe assegura a efectiva celebração do contrato prometido, podendo sempre ser incumprido pelo promitente-vendedor ⁽¹⁵⁻¹⁶⁾.

¹² Veja-se PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. III, 2ª Edição, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, pág. 367, HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, cit., pág. 202, ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano: Anotado e Comentado*, 7ª Edição, Coimbra, Almedina, 2003, pág. 305 e LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO e JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano – Novo Regime Anotado e Legislação complementar*, 3ª Edição, Quid Iuris, 2009, anot. 3 ao art.º 1091, pág. 433. Ainda sobre este ponto, o Ac. da Relação de Lisboa de 05/11/1991, disponível in *Colectânea da Jurisprudência*, ano XVI, tomo V, Coimbra, Palácio da Justiça, 1991, pág. 117, que nega a preferência no caso de transmissão da propriedade como entrada em sociedade comercial e, ainda, o Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 19/06/1986, in *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 358º, Lisboa, Gabinete de Documentação e Direito Comparado, 1986, pág. 518, que nega a preferência do arrendatário no caso de permuta do prédio arrendado.

¹³ *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., pp. 804 e 805.

¹⁴ Questão diversa é a de saber se o preferente deverá ainda ser notificado nos casos de venda judicial, nomeadamente nos casos de acção executiva. A lei fornece a resposta a essa dúvida, admitindo expressamente a notificação dos preferentes para exercerem o seu direito, nos termos do art.º 892º e 896º do Cód. Proc. Civil.

¹⁵ Nesse sentido, HENRIQUE MESQUITA, “Anotação ao Ac. do STJ de 23/06/1992”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 126, Coimbra, Coimbra Editora, 1993-1994, pág. 58 e ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano*, cit., pág. 322.

¹⁶ Embora entendamos que o vendedor não tem que realizar a comunicação ao preferente aquando da celebração do contrato-promessa com o terceiro adquirente, consideramos que se o fizer e tiver indicado todos os elementos referidos no art.º 416º do Cód. Civil, essa notificação considera-se regularmente efectuada, pelo que se o preferente nada disser no prazo de oito dias, faz caducar o seu direito. Neste sentido, HENRIQUE MESQUITA, “Anotação ao Ac. do STJ de 23/06/1992”, cit., pág. 60.

O mesmo se diga quanto à promessa com eficácia real. A característica da prevalência dos direitos reais sempre faria com que o arrendatário, detentor de uma preferência legal (e, por isso, oponível *erga omnes*) pudesse exercer o seu direito, pois o mesmo prevaleceria sobre o do promitente-comprador, uma vez que o seu direito era posterior ao do arrendatário ⁽¹⁷⁾.

2.2. O local arrendado

A expressão “*local arrendado*”, actualmente inserta na alínea a) do n.º 1 do art.º 1091º do Cód. Civil, surgiu no anterior Regime do Arrendamento Urbano, mantendo-se a sua terminologia inalterada desde então. O objectivo da inclusão deste preceito foi o de retirar dúvidas quanto à extensão do objecto da preferência do arrendatário, nomeadamente nos casos em que o inquilino habitava uma fracção autónoma de um prédio em propriedade horizontal ⁽¹⁸⁾.

Todavia, o significado desta expressão não logrou dar resposta a todas as questões que existiam, mantendo-se sem solução o âmbito da preferência nos casos de venda de prédio arrendado a vários inquilinos, sem estar no entanto constituída a propriedade horizontal. Surgiram, por isso, orientações em sentidos opostos.

Luís Miguel Monteiro ⁽¹⁹⁾, por um lado, defendia que, não obstante a inclusão no RAU desta expressão, o preferente de parte de um prédio não constituído em propriedade horizontal podia mesmo assim exercer o seu direito relativamente a todo ele, uma vez que, por um lado, o legislador mantivera as designações de “prédio urbano” e “fracção autónoma” no art.º 47º n.º 1, o que implicaria que a limitação ao local arrendado apenas diria respeito aos casos de venda de prédio já constituído em propriedade horizontal. Por outro lado, a lei, ao possibilitar o recurso à licitação entre os vários preferentes, através do n.º 2 do art.º 47º do RAU, estaria indirectamente a admitir o exercício da preferência dos diversos arrendatários

¹⁷ Todavia, o mesmo não se passará caso a promessa com eficácia real (ou provisoriamente registada) seja *anterior* ao contrato de arrendamento. Nesse caso, atenta a enunciada característica da prevalência dos direitos reais, o próprio arrendamento, bem como a preferência, serão inoponíveis ao promitente-comprador – neste sentido, PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., pp. 825 e 826.

¹⁸ PINTO FURTADO, por exemplo, (*Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2ª Edição, Coimbra, Almedina, 1988, pág. 327) entendia que no caso da venda de um prédio constituído em propriedade horizontal, os arrendatários das diversas fracções autónomas deveriam ser chamados a preferir sobre a totalidade do prédio e não sobre cada uma das respectivas fracções. Esta situação encontra-se resolvida desde a entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano que, com a expressão *local arrendado*, esclareceu claramente que cada arrendatário pode apenas preferir sobre a sua fracção.

¹⁹ “Direitos e obrigações legais de Preferência...”, cit., pág. 51.

em relação à totalidade do prédio. Semelhantes argumentos eram também esgrimidos por uma boa parte da jurisprudência, que por regra partilhava a mesma opinião ⁽²⁰⁻²¹⁾.

Do mesmo modo, Aragão Seia argumentava que a extensão do direito à globalidade do prédio fundamentava-se na protecção do interesse do inquilino, que seria um dos objectivos da preferência do arrendatário ⁽²²⁾.

Oliveira Ascensão opunha-se a este entendimento, considerando que com a inclusão, no RAU, da expressão *local arrendado*, o legislador tinha pretendido a coincidência entre o objecto da preferência com o da habitação. Assim, se esta última não fosse juridicamente autonomizável, o direito não se poderia exercer ⁽²³⁾.

Com a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano, em 2006, quer as designações do 47º n.º 1 (agora transportado para o art.º 1091º, n.º 1, do Cód. Civil), quer a licitação entre arrendatários, foram eliminados do Cód. Civil.

Na nossa opinião, a remoção destes preceitos por parte do legislador significa que este não pretende que os arrendatários de fracções de prédio indiviso possam preferir pela totalidade do mesmo.

Na verdade, o legislador tinha pleno conhecimento de cada uma das posições doutrinárias perfilhadas e respectivas argumentações. Ao remover, voluntária e conscientemente, os principais fundamentos legais que justificavam a possibilidade do exercício da preferência sobre todo o imóvel, parece-nos que deixou claro que não deverá ser esse o rumo a tomar em decisões futuras sobre a questão ⁽²⁴⁾.

²⁰ Neste sentido, os Acs. do STJ de 25/03/2010, proc. n.º 5541/03.5TBVFR.P1.S1, de 12/11/2009, proc. n.º 1842/04.3TVPR.T.S1, de 20/10/2009, proc. n.º 563/2001.S1 e o Ac. da Relação do Porto de 19/03/2002, proc. n.º 0220139, todos disponíveis in <www.dgsi.pt>. Em sentido oposto, contudo, o Ac. do STJ de 02/06/1999, in *Colecção da Jurisprudência – Acórdãos do STJ*, ano VII, tomo II, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, 1999, pág. 129.

²¹ Em idêntico sentido, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações (Parte Especial): Contratos – Compra e venda, locação e empreitada*, 2ª Edição, 4ª Reimpressão, Coimbra, Almedina, 2010, pág. 266.

²² *Arrendamento Urbano...*, cit., pág. 327. Seguindo a mesma orientação, HENRIQUE MESQUITA, “Direito de Preferência do Arrendatário Habitacional e seus pressupostos (Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto)”, in *O Direito*, ano 120, tomos I-II, Coimbra, Almedina, 1988, pág. 189.

²³ “Direito de Preferência do Arrendatário”, cit., pp. 254 ss.

²⁴ Aos defensores da possibilidade do exercício do direito sobre todo o imóvel, resta ainda o recurso ao art.º 417º do Cód. Civil para justificar a sua posição. Os seus argumentos, todavia, não nos convencem. Como refere AMÉRICO JOAQUIM MARCELINO (*Da preferência – Estudos, Notas da doutrina e jurisprudência e Legislação Mais Comum*, 3ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, pág. 133), o art.º 417º apenas é aplicável quando sejam vendidos vários bens juridicamente autonomizados por um preço global, não se reportando a casos em que o objecto a preferir é parte de um bem jurídico autónomo que o engloba.

Embora seja questionável, percebe-se a decisão do legislador. A extensão do objecto da preferência a todo o prédio indiviso levantava vários problemas, nomeadamente nos casos em que existia mais do que um arrendatário de uma parte daquele. Por outro lado, extrapolava o objectivo da preferência no arrendamento, na medida em que não se limitava a conceder ao arrendatário a propriedade da sua habitação, mas sim de todo um prédio, o que não se revela no seu interesse ⁽²⁵⁾.

Actualmente, portanto, a questão da preferência de um arrendatário de fracção sobre a totalidade do prédio não constituído em propriedade horizontal já não se coloca, tendo vingado a tese de Oliveira Ascensão: se o local arrendado não for um bem juridicamente autonomizável, não há lugar ao exercício da preferência ⁽²⁶⁾.

2.3. O prazo de três anos

No novo regime legal do arrendamento urbano, o requisito da duração do contrato de arrendamento foi alargado, passando de um ano para três anos ⁽²⁷⁾. Com o aumento do prazo, procuraram silenciar-se as críticas que vinham sendo feitas à permissividade da preferência do arrendatário, através da restrição da sua aplicabilidade ⁽²⁸⁾.

Nos termos do art.º 59º, n.º 2, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, os arrendatários que fossem já titulares de um direito de preferência não o perdem com a entrada

²⁵ Para um aprofundamento das críticas levantadas às consequências do anterior regime, vd. AMÉRICO JOAQUIM MARCELINO, *Da preferência...*, cit., pp. 121 ss.

²⁶ PINTO FURTADO (*Manual do Arrendamento Urbano*, cit., pp. 816 a 818) mantém a posição que, mesmo após a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano, é ainda admitida ao arrendatário de fracção autónoma a preferência na totalidade do prédio não sujeito ao regime de propriedade horizontal. Perante a falta do preceito respeitante à licitação entre múltiplos arrendatários, o autor persegue uma variedade de soluções. Como já referimos, com a exclusão da possibilidade de licitação dos preferentes, o legislador pretendeu pura e simplesmente terminar com a possibilidade de se preferir por um objecto mais abrangente que o arrendado – é essa, a nosso ver, a interpretação mais lógica e que mais se coaduna com os objectivos do instituto. No sentido por nós defendido, vd. LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO e JOÃO CALDEIRA JORGE, cit., anot. 3 ao art.º 1091, pág. 435. Para estes autores, “*não se pode perder de vista a (tendencial) coincidência entre o objecto do direito de preferência com o do direito que a justifica*”. A este princípio da coincidência, referem, alia-se a nova letra da lei constante do art.º 1091º, o que determina, a seu ver, a não admissão da extensão do direito de preferência à totalidade do prédio não constituído em propriedade horizontal. Aliás, “*a desconsideração de tal princípio levaria, no limite, à concessão do direito de preferência do locatário que arrendou o telhado para colocação de um cartaz publicitário ou uma antena retransmissora (!), dado que tal arrendamento encontra-se agora sujeito à disciplina do arrendamento urbano*” (*Idem*).

²⁷ O anterior art.º 47º, n.º 1 do Regime de Arrendamento Urbano referia que “*O arrendatário de prédio urbano ou de sua fracção autónoma tem o direito de preferência na compra e venda ou na dação em cumprimento do local arrendado há mais de um ano.*”

²⁸ BRANDÃO PROENÇA, “Para uma leitura restritiva da norma...”, cit., pág. 952. Para MENEZES CORDEIRO (“O NRAU: dezasseis meses depois, a ineficiência económica no Direito”, in *O Direito*, ano 139, tomo V, Coimbra, Almedina, 2007, pág. 971), a restrição revela-se insuficiente, pelo que teria sido preferível a eliminação pura e simples deste instituto no âmbito do arrendamento, conforme previa o projecto do RNAU no seu art.º 1096º.

em vigor do novo regime. Assim, os inquilinos que à data de entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 tivessem celebrado o contrato há mais de um ano, mas há menos de três, mantêm a sua preferência intocada. Todavia, se o contrato houvesse sido celebrado há menos de um ano, a preferência só se terá constituído três anos após aquela celebração, visto que a esses contratos já é aplicável o art.º 1091º n.º 1 do Cód. Civil ⁽²⁹⁾.

O prazo de três anos não implica o exercício efectivo do arrendamento para habitação. Conforme vem sendo salientado pela doutrina ⁽³⁰⁾, a única exigência existente é a da antiguidade. De facto, caso a lei tivesse pretendido o exercício contínuo do locado pelo arrendatário, tê-lo ia indicado expressamente, tal como exigira anteriormente para os casos de arrendamento para comércio e indústria, entretanto revogados.

Partilhamos da opinião, defendida por Luís Miguel Monteiro ⁽³¹⁾, que o prazo deve contar-se tendo em conta a antiguidade do contrato e não do seu titular, pois só assim se terão em conta as modificações subjectivas a que o mesmo pode ser sujeito. De outra forma, a transmissão do arrendamento em virtude do falecimento do primitivo arrendatário acarretaria o início de um novo prazo de três anos para que o novo arrendatário pudesse preferir, o que não nos parece ser o escopo da lei ⁽³²⁾.

Aliás, como alude Menezes Leitão ⁽³³⁾, a transmissão por morte do arrendamento não implica, nos casos em que aquele é celebrado com prazo certo, que o tempo de duração do contrato entretanto decorrido se reinicie, mantendo-se a relação contratual nos mesmos

²⁹ Neste sentido, LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO e JOÃO CALDEIRA JORGE, cit., anot. 9 ao art.º 1091, pág. 438.

³⁰ OLIVEIRA ASCENSÃO, “Direito de Preferência do Arrendatário”, cit., pág. 253, LUÍS MIGUEL MONTEIRO, “Direitos e Obrigações Legais de Preferência...”, cit., pág. 52 e ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano...*, cit., pág. 304. AGOSTINHO CARDOSO GUEDES (*O Exercício do Direito de Preferência*, Teses, Porto, Publicações Universidade Católica, 2006, pág. 177), embora perfilhe da mesma opinião, sustenta que a actuação do preferente que não exercite efectivamente o seu locado pode incorrer em abuso de direito, nos termos do art.º 334º do Cód. Civil. Em sentido oposto, defendendo o efectivo exercício do locado pelo arrendatário, ANTUNES VARELA, “Anotação ao Acórdão do STJ de 28 de Julho de 1981”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 116, Coimbra, Coimbra Editora, 1983-1984, pp. 222 ss.

³¹ “Direitos e Obrigações Legais de Preferência...”, cit., pág. 52.

³² Em sentido divergente, AGOSTINHO GUEDES (*O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pág. 177) sustenta que o direito de preferência é “atribuído em atenção a uma qualidade do titular”, pelo que o prazo deveria respeitar à situação subjectiva do arrendatário e não à objectiva do contrato do arrendamento. Atento o que se expôs, bem como as finalidades da preferência no arrendamento – conferir ao arrendatário, seja ele quem for, a propriedade do bem que habita – discordamos desta posição.

³³ *Arrendamento Urbano*, 4ª Edição, Coimbra, Almedina, 2010, pág. 119.

termos em que se encontrava (³⁴). Por esse motivo, parece igualmente não fazer sentido a hipótese de o prazo de preferência se reiniciar com aquela transmissão.

3. A comunicação para preferir

3.1. Elementos a comunicar

O n.º 4 do art.º 1091º do Cód. Civil remete, com as necessárias adaptações, para o regime geral do direito de preferência, previsto nos art.ºs 416º a 418º. Deste modo, o procedimento aplicável na comunicação ao arrendatário para preferir deverá ser, na medida do possível, o previsto naqueles preceitos legais.

Assim, caso o senhorio pretenda vender ou dar em cumprimento o prédio sujeito a arrendamento, nos termos do art.º 416º, deverá comunicar ao arrendatário o projecto de venda, ou da dação, e respectivas cláusulas do contrato (³⁵).

Ao remeter, sem mais, para o regime geral, o legislador não esclareceu as dúvidas que existem quanto à comunicação para preferir, nem procurou precaver-se quanto às especificidades advindas do arrendamento.

A primeira questão coloca-se, desde logo, em saber quais os elementos que devem ser comunicados ao preferente, para que o mesmo possa exercer o seu direito (³⁶).

De facto, a lei não deixou uma solução clara a este respeito, referindo-se genericamente, no seu art.º 416º do Cód. Civil, à comunicação “*ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.*” Ora, o significado desta expressão tem suscitado diversa discordância na doutrina e na jurisprudência.

³⁴ Com a excepção prevista no n.º 3 do art.º 1106º do Cód. Civil – caso, à data do decesso do primitivo arrendatário, faltassem menos de seis meses para a cessação do arrendamento, o novo arrendatário tem direito a permanecer no local por um período não inferior a seis meses.

³⁵ Art.º 416º do Cód. Civil: “*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.*”. A dação em cumprimento pelo senhorio deve, obviamente, levar também à obrigação de comunicar.

³⁶ Durante a vigência do Código de Seabra, era bastante discutida a forma que a comunicação deveria revestir. Actualmente, com a entrada em vigor do Código Civil de 1966, a questão encontra-se resolvida, sendo entendimento geral que a comunicação pode ser feita por qualquer meio. Vd. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Subarrendamento e direitos de preferência...”, cit., pág. 65, CARLOS LACERDA BARATA, *Da Obrigação de Preferência...*, cit., pp. 35 ss. e 95 ss. e CARLOS LIMA, “Direitos Legais de Preferência”, in *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles, IV Volume, Novos estudos de Direito Privado*, Coimbra, Almedina, 2002-2003, pág. 501. Obviamente que, como este último autor refere, a comunicação sob forma escrita reveste outra segurança, nomeadamente para efeitos de prova.

Uma determinada corrente entende que devem ser comunicados ao preferente os *elementos essenciais* do contrato (³⁷). Esta expressão surge no art.º 1410º, n.º 1, do Cód. Civil (³⁸), determinando o momento em que começa a correr o prazo de caducidade para intentar acção de preferência.

Por maioria de razão, diz-se, se o prazo da caducidade da acção de preferência se inicia com o conhecimento, pelo preferente, dos *elementos essenciais* da alienação, é porque o mero conhecimento desses elementos permite àquele optar por exercer o seu direito.

Assim, tem sido considerado que não é necessária a comunicação de todas as cláusulas do contrato a celebrar com terceiro, mas apenas aquelas que são reputadas de essenciais para a decisão do preferente (³⁹).

Não nos parece correcto esse entendimento.

Como salienta, e bem, Agostinho Cardoso Guedes (⁴⁰), o âmbito do art.º 416º do Cód. Civil nada tem a ver com o do 1410º. Enquanto o primeiro se refere à comunicação para preferir, o segundo reporta-se ao momento a partir do qual se inicia o prazo de caducidade para intentar acção de preferência. No primeiro caso, o preferente dispõe de oito dias para decidir se celebra o negócio projectado entre o obrigado e o terceiro. No segundo, aquele negócio encontra-se já realizado, cabendo ao arrendatário obter para si a coisa vendida através da competente acção.

Por seu turno, quando a compra e venda já se encontra realizada, não se mostra útil a necessidade, por parte do preferente, de ter conhecimento pormenorizado do teor do contrato. Atento o objectivo, nesta fase, do conhecimento – como se disse, dar início ao prazo de caducidade – bastará que aquele saiba um único elemento da compra e venda (o preço) para que decida se pretende intentar a respectiva acção.

Propondo a acção de preferência, o arrendatário fica numa posição diversa da que se encontraria caso tivesse sido oportunamente informado do contrato. Por um lado, está

³⁷ Vd., por exemplo, CARLOS LIMA, “Direitos Legais de Preferência”, cit., pág. 501.

³⁸ “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.”

³⁹ Neste sentido, vd. OLIVEIRA ASCENSÃO, “Preferência do Arrendatário Habitacional: Notificação, Caducidade, Renúncia – Anotação ao Ac. STJ de 23 de Junho de 1992”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, n.º 53, Lisboa, Centro Editor Livreiro da Ordem dos Advogados, 1993, p. 690 e, ainda “Direito de Preferência do Arrendatário”, cit., pág. 257.

⁴⁰ *O Exercício do Direito de Preferência*, pág. 463.

obrigado a depositar o preço da venda no prazo de 15 dias após ter dado entrada da petição inicial ⁽⁴¹⁾. Por outro lado, os restantes elementos do negócio podem sempre ser-lhe transmitidos na pendência da acção.

Para além do mais, caso o legislador pretendesse que o nível de conhecimento pelo preferente fosse similar em ambos os casos, decerto não teria feito uma distinção entre as duas situações, estabelecendo para um caso que deve ser comunicado “*o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato*” e, para outro caso, exigindo a descoberta dos “*elementos essenciais da alienação*” entretanto realizada.

A comunicação ao preferente não pode, por isso, cingir-se aos elementos básicos do contrato. Na verdade, uma vez que o negócio pode vir a ser celebrado com ele, em lugar do terceiro, torna-se necessário que aquele conheça todos os elementos susceptíveis de influir na sua decisão em contratar, devendo ser colocado em posição igual à do possível adquirente ⁽⁴²⁾.

Tais elementos manifestam-se, como explicita a lei, no *projecto* da venda e nas *cláusulas* do contrato. No *projecto* de venda deverá incluir-se o bem (ou bens) a vender e o preço da venda. As cláusulas do contrato dizem respeito ao modo de pagamento e demais prestações acessórias que eventualmente possam existir ⁽⁴³⁾. Ou seja, terão que ser indicados ao preferente todos os elementos substanciais da compra e venda, como se de uma verdadeira proposta contratual se tratasse ⁽⁴⁴⁾.

⁴¹ Esta obrigatoriedade de depósito do preço, bastante criticada pela doutrina (vd. *infra*, nota 118), é reveladora da diversidade da posição do preferente no caso de conhecimento atempado ou posterior ao negócio. De facto, quando o preferente é oportunamente chamado para exercer o seu direito, pode fazê-lo nas mesmas condições que o terceiro. Assim, se ao comprador for concedida a possibilidade de pagar faseadamente, o beneficiário terá esse mesmo direito. Na acção de preferência, todavia, aquele dispõe apenas do prazo de 15 dias previsto na lei para depositar a totalidade do preço, independentemente do que havia sido estabelecido entre o sujeito passivo e o terceiro. Não nos parece ser de acolher a solução de PINTO FURTADO (*Manual do Arrendamento Urbano*, cit., pág. 830) que refere que, no caso de pagamento do preço em prestações, o preferente apenas será obrigado a depositar as que se mostrarem entretanto vencidas, e as restantes à medida que se forem vencendo.

⁴² ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano...*, cit., pág. 318.

⁴³ Não é, contudo, necessário fazer uma descrição exaustiva de todas as cláusulas. Por exemplo, os elementos formais da realização do negócio, como o local e data da escritura não se mostram relevantes para a decisão do preferente, atenta a sua instrumentalidade.

⁴⁴ Há autores que não hesitam em enquadrar a comunicação para preferir como uma verdadeira proposta de contratar, com a consequente obrigatoriedade de celebrar o negócio jurídico (vd. neste sentido HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, cit., pág. 213 e INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, 7ª Edição, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, pág. 168). Discordamos. Por um lado, a resposta positiva do preferente não corresponde a uma aceitação para contratar, apenas impondo ao sujeito passivo a obrigatoriedade de celebrar o negócio com aquele, caso pretenda efectivamente prosseguir com o mesmo. Neste sentido entendemos, como refere AMÉRICO JOAQUIM MARCELINO (“Da Preferência...”, cit., pp. 65 ss.), que o sujeito passivo pode desistir de celebrar o negócio mesmo após a aceitação do preferente, pelo que

Assim, e no âmbito do arrendamento, é relevante que o senhorio indique, para além do bem e do preço, quais as condições de pagamento e respectivos prazos. Na verdade, atenta a geralmente débil condição económica do arrendatário, o modo de pagamento poderá ser o elemento que mais influência terá na sua eventual decisão de adquirir a efectiva propriedade da sua habitação.

A omissão de qualquer dos elementos, por colocar o preferente numa posição de decidir diferente da do terceiro, leva à invalidade da notificação e, conseqüentemente, à possibilidade de aquele intentar, querendo, a respectiva acção de preferência.

3.2. A indicação do terceiro comprador

Uma questão que surge recorrentemente na doutrina é a de saber se ao preferente deve ser dada a conhecer a identidade do terceiro comprador. A lei nada refere a esse respeito, dando azo a uma panóplia de considerações jurídicas e decisões judiciais em diversos sentidos.

Henrique Mesquita⁽⁴⁵⁾, Aragão Seia⁽⁴⁶⁾ e Carlos Lima⁽⁴⁷⁾ partilham da opinião que o conhecimento da identidade do terceiro é essencial para a decisão do preferente no exercício do seu direito. No entender destes autores, *“o não exercício do direito de preferência implica sempre uma modificação subjectiva na respectiva relação jurídica envolvida. Assim, ainda que com maior ou menor significado prático, em todos os casos de preferência pode não ser indiferente ao titular do direito a identificação do terceiro a que respeitar o projecto de contrato concebido”*⁽⁴⁷⁾. Este entendimento vem sendo perfilhado por uma boa parte da jurisprudência recente⁽⁴⁸⁾.

Em sentido oposto, Oliveira Ascensão e Américo Joaquim Marcelino argumentam que não é necessário indicar a identidade do terceiro ao preferente. Na verdade, ambos os autores entendem que é legítimo o sujeito passivo informar o preferente da intenção de vender o bem, indicando-lhe o preço e as demais condições, antes sequer de se dirigirem a um terceiro interessado em contratar. Assim, *“se a comunicação para a preferência pode*

não consideramos, como faz PINTO FURTADO (“Manual do Arrendamento Urbano”, cit., pág. 828), que a comunicação seja uma proposta de contrato-promessa de compra e venda.

⁴⁵ “Anotação ao Ac. do STJ de 23/06/1992”, cit., pág. 58.

⁴⁶ *Arrendamento Urbano...*, cit., pág. 318.

⁴⁷ “Direitos legais de preferência”, cit., pág. 502.

⁴⁸ Veja-se os Acs. STJ, n.ºs 4363/07.9TVLSB.L1.S1 e 09B0445, respectivamente, de 11/01/2011 e 19/03/2009, ambos disponíveis in <www.dgsi.pt>.

consistir na mera apresentação dos termos abstractos de um contrato, é claro que não tem que acarretar a identificação de um concreto comprador” (⁴⁹).

Entendem ainda ambos os autores que a identificação do terceiro não assume relevância suficiente para ser comunicada, sendo um factor exógeno às circunstâncias do negócio que, como tantos outros, embora possa colocar o preferente numa posição mais débil ou causar-lhe prejuízo económico, não merece tutela jurídica (⁵⁰).

Entre ambos os extremos, existem ainda posições que defendem que a obrigação de indicar a identidade do terceiro tem que ser avaliada caso a caso, dependendo do tipo legal de preferência que lhe esteja subjacente.

Assim, Pires de Lima e Antunes Varela (⁵¹) sustentam que um comproprietário que pretenda vender o seu quinhão tem que indicar a identidade do terceiro adquirente aos demais comproprietários, já que esse conhecimento pode ter influência directa na decisão de alguns ou de todos em preferir, o mesmo se passando entre o senhorio e o arrendatário.

Carlos Lacerda Barata segue o mesmo raciocínio (⁵²), afirmando que nos casos de compropriedade e arrendamento irão subsistir relações jurídicas entre o terceiro e o preferente, pelo que a notificação da sua identidade é de vital importância para este último.

Oliveira Ascensão, embora reconheça o mérito da argumentação no que tange ao caso do comproprietário, mantém a sua posição quanto ao arrendatário. Quanto a este, refere que a preferência *“não pretende dar uma satisfação exaustiva a todos os interesses, mesmo marginais, do locatário, sacrificando igualmente em absoluto os interesses do proprietário”* (⁵³), bem como que *“não é função da preferência do arrendatário eliminar a álea de ter no futuro um senhorio melhor ou pior”* (⁵⁴). Esta posição ainda encontra algum apoio na jurisprudência (⁵⁵).

⁴⁹ OLIVEIRA ASCENSÃO, “Preferência do Arrendatário Habitacional...”, cit., pág. 691.

⁵⁰ Com maior detalhe, AMÉRICO JOAQUIM MARCELINO, *Da preferência...*, cit., pág. 14.

⁵¹ *Código Civil Anotado*, Vol. I, 4ª Edição, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, pág. 392.

⁵² *Da Obrigação de Preferência...*, cit., pp. 125 e 126.

⁵³ “Preferência do Arrendatário Habitacional...”, cit., pág. 692.

⁵⁴ “Direito de Preferência do Arrendatário”, cit., pág. 259.

⁵⁵ Veja-se o Ac. do STJ de 23/01/1992, proc. n.º 080587, disponível in <www.dgsi.pt>, que refere: *“A estrutura da comunhão assume características que tornam decisivo, para a determinação de se exercitar ou não o direito de preferência, o conhecimento da pessoa para quem um dos compartes pretende transferir a sua quota. Tal não acontece nas relações entre arrendatário e senhorio caracterizadas por um certo distanciamento entre as duas partes, sendo praticamente indiferente para o primeiro qualquer mudança na propriedade do prédio locado.”*

Realizado este esquisso sobre as posições correntes, é tempo de ver qual a resposta mais adequada.

Perfilhamos da opinião que a necessidade da identificação do terceiro comprador irá depender da relação jurídica existente entre os sujeitos da preferência. Apesar de o art.º 416º do Cód. Civil não o referir directamente, parece-nos que a identidade do terceiro comprador pode, em determinados casos, revelar-se um elemento tão essencial para a decisão do preferente, quanto o próprio preço da venda.

Todavia, embora entendamos que essa obrigação exista nos casos da compropriedade, consideramos que já não será aplicável para os casos de arrendamento.

De facto, como salienta Oliveira Ascensão, o objectivo da preferência do arrendatário é assegurar-lhe a aquisição da propriedade do local onde habita. Assim, tendo em conta a posição económica deste, os principais factores que influirão na sua decisão serão o preço e o modo de pagamento. A identidade do terceiro comprador pouco importará: se o preferente não tiver suficiência económica para preferir, terá sempre que se sujeitar às consequências de um novo senhorio; por outro lado, se puder, mas não quiser, exercer o seu direito, terá que assumir o risco inerente à alteração do outro sujeito do arrendamento.

Imputar esse ónus ao senhorio é, em nossa opinião, extravasar aquilo que é exigido na comunicação, sem alcançar nenhum dos objectivos da preferência do arrendatário. Na verdade, embora seja certo que a identidade do senhorio possa não ser indiferente àquele, não é menos correcto que a preferência não procura protegê-lo directamente de um novo senhorio, mas apenas que adquira a propriedade plena do imóvel ou fracção onde habita.

Assim, como afirma Américo Joaquim Marcelino, deverá ser o preferente que deverá diligenciar, se o pretender, no sentido de obter a identidade do terceiro adquirente (⁵⁶), não sendo exigível ao senhorio indicar, na sua comunicação, a identidade do comprador.

4. O direito de preferência na venda de coisa juntamente com outras

A venda de coisa juntamente com outras encontra-se, como *supra* se fez referência, prevista no art.º 417º do Código Civil. Refere o aludido normativo 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,*

⁵⁶ *Da Preferência...*, cit., pág. 14.

sendo lícito, porém, ao obrigado exigir que a preferência abranja todas as restantes, se estas não forem separáveis sem prejuízo apreciável”.

Uma particularidade desta norma é que a mesma apenas terá aplicação caso a venda entre obrigado à preferência e terceiro comprador seja realizada por um *preço global*. Na verdade, não basta a mera venda conjunta do bem sujeito a preferência com outros bens: ao valor da venda deve ser atribuído um preço único, que englobe a totalidade dos bens a vender, sem que esteja determinado no contrato o preço individual de cada um deles ⁽⁵⁷⁾.

O citado preceito refere ainda que um dos requisitos da sua aplicação é que o obrigado pretenda *vender* o bem a terceiro. Referir-se-á, por isso, o presente normativo apenas aos contratos de compra e venda, ou incluirá, bem assim, outros contratos passíveis de ter como contrapartida a entrega de um valor global?

No âmbito da preferência do arrendatário, importa determinar se o art.º 417º do Cód. Civil se aplica no caso de *dação em cumprimento*, pelo senhorio, do imóvel arrendado conjuntamente com outros.

Entendemos que a expressão *venda* tem que ser interpretada de forma a abranger outros negócios jurídicos, nos quais importe uma contrapartida por *preço global*. Aliás, o art.º 939º do Cód. Civil estipula que “*As normas da compra e venda são aplicáveis aos outros contratos onerosos pelos quais se alienem bens ou se estabeleçam encargos sobre eles, na medida em que sejam conformes com a sua natureza e não estejam em contradição com as disposições legais respectivas*”.

Na nossa opinião, e embora se refira expressamente às “*normas de compra e venda*”, o art.º 939º é aplicável por analogia ao instituto da preferência legal, permitindo que outros negócios jurídicos, para além da compra e venda, levem à possibilidade do exercício daquele direito. Todavia, é necessário que os contratos em apreço tenham algum paralelismo com o contrato de compra e venda, não podendo aplicar-se a todos os negócios jurídicos.

Esta posição é sufragada e aprofundada pela doutrina e alguma jurisprudência ⁽⁵⁸⁾, que tem procurado determinar os contratos que admitem a aplicação deste preceito.

Consideramos, por isso, que a venda de coisa em conjunto com outras é aplicável à *dação em cumprimento* de bem imóvel arrendado para habitação. De facto, embora a *dação*

⁵⁷ Não constitui, por isso, *preço global* a mera soma aritmética dos valores individuais de cada um dos bens a vender – vd. AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *O Exercício do direito de Preferência*, cit. pág. 403.

⁵⁸ Ver *supra*, capítulo 2.

tenha como objectivo extinguir, com prestação diversa da devida, uma obrigação ⁽⁵⁹⁾, nada impede que o arrendatário seja admitido a exercer o seu direito por um valor proporcional, tendo como montante global o valor da dívida ao terceiro que a respectiva dação visa ressarcir ⁽⁶⁰⁾.

Mais complexas se mostram a determinação do preço proporcional e a concretização do conceito do prejuízo apreciável do vendedor. Idênticas dificuldades suscita o modo de aplicação do regime, nomeadamente no que tange aos elementos a comunicar pelo sujeito passivo ao preferente.

De facto, este artigo, embora de leitura aparentemente simples, apresenta diversas limitações na sua letra e extensão, que dificultam a sua interpretação e modo de aplicação, a que não são também alheios os múltiplos interesses, muitas vezes contraditórios, que o mesmo visa proteger ⁽⁶¹⁾.

Comecemos, então, por analisar o conceito de *prejuízo apreciável*, para depois dissecarmos os princípios que norteiam esta norma e, com base nesses, determinarmos qual deverá ser a postura do sujeito passivo e do preferente, respectivamente, na comunicação do negócio e consequente resposta.

4.1. O prejuízo apreciável na venda de coisa com outras

4.1.1. Noção e limites

Conforme resulta da letra da lei, o obrigado à preferência pode exigir que a mesma abranja todos os bens vendidos, caso estes não possam ser separados uns dos outros sem prejuízo apreciável.

⁵⁹ PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4ª Edição, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, p. 120.

⁶⁰ No mesmo sentido, veja-se o Ac. do STJ de 28/01/1997, proc. n.º 87557, anot. 15 ao art.º 1091º, in LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO e JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano – Novo Regime Anotado e Legislação complementar*, cit., anot. 17 ao art.º 1091, pág. 440.

⁶¹ A não admissibilidade da extensão, em caso algum, da preferência a todos os bens objecto do negócio (solução que beneficiaria o preferente) poderia ser prejudicial para o vendedor, uma vez que levaria à redução do negócio a realizar com o terceiro comprador, que poderia não ter interesse em celebrar o contrato nesses termos. Por outro lado, a protecção absoluta do vendedor, através da não admissão, nestes casos, da preferência, iria permitir uma “saída fácil” para todos aqueles que quisessem contornar uma preferência com que estivessem onerados. Bastaria vender vários bens, incluindo aquele sujeito à preferência, por um preço global... A norma em análise procura, assim, harmonizar todos os interesses em conflito, permitindo uma série de hipóteses que ressalvam a posição de cada uma das partes: ao preferente, mantém a possibilidade de exercer o seu direito quanto ao bem. E ao sujeito passivo, o de exigir que aquele prefira por diversos bens, desde que invoque um prejuízo na sua separação.

A expressão *prejuízo apreciável*, pela abstracção da sua terminologia, carece de ser concretizada.

Tem sido entendimento jurisprudencial que, para determinar a existência de um prejuízo apreciável do sujeito passivo, há que atender ao caso concreto, incumbindo ao juiz decidir de acordo com as regras da equidade (⁶²).

Entendemos ser esta, de facto, a intenção do legislador. Ao não restringir demasiado este conceito, é permitido ao aplicador determinar, na situação concreta, qual o interesse a prevalecer – se o do preferente, se o do vendedor.

Não obstante, embora se reconheça que a valoração da existência de prejuízo para o vendedor deva ser realizada caso a caso, a verdade é que deverá ser, pelo menos, possível encontrar fronteiras de aplicação daquele preceito.

Em primeiro lugar, veja-se que o legislador não pretendeu que um qualquer prejuízo do obrigado impedisse o preferente de exercer o seu direito relativamente ao bem (⁶³). Esse prejuízo tem que ser apreciável, ou seja, tem que ser algo cuja gravidade justifique a sobreposição do seu direito ao do preferente.

Parece não haver dúvidas quanto ao facto de existir um prejuízo apreciável sempre que entre dois bens exista uma tal relação, que a sua dissociação cause um decréscimo da sua utilidade. A título de exemplo, a separação entre um prédio e o terreno onde se situa irá causar uma séria depreciação de ambos os bens, não fazendo nesse caso sentido a exigência da sua separação para o cumprimento do direito de preferência.

Igualmente prejudicial será a separação de dois bens que, não sendo indissociáveis, sejam significativamente mais valorizados em conjunto do que individualmente. Por exemplo, dois terrenos contíguos que, pelas suas características de localização, solo e construções, sejam mais rentáveis sendo explorados como um só (⁶⁴).

Menos pacífico pode ser considerado o entendimento, perfilhado por Agostinho Cardoso Guedes (⁶⁵), que existirá ainda prejuízo apreciável quando o comprador apenas

⁶² É essa orientação seguida, por exemplo, pelo STJ, no Ac. 078693, de 16/10/1990, disponível *in* <www.dgsi.pt>.

⁶³ Pode dizer-se que por si só, o simples facto de ter que realizar dois negócios separados – um com o preferente, e outro com o terceiro comprador – implica já um certo prejuízo para o sujeito passivo, ainda que possa não ser patrimonial.

⁶⁴ AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pág. 567.

⁶⁵ *Idem*.

mantenha interesse no negócio global caso dele venha a fazer parte o bem sujeito a preferência. Esta hipótese tem particular importância no âmbito do arrendamento para habitação, uma vez que o arrendatário, para além de ser a parte contratualmente mais fraca, por regra apenas tem interesse e capacidade em adquirir o imóvel onde reside.

Não obstante, concordamos com a solução apresentada, por duas ordens de razões:

Em primeiro lugar, o direito de preferência, nomeadamente a preferência legal do arrendatário, constitui uma limitação ao princípio geral da liberdade contratual (⁶⁶). Por esse motivo, a interpretação das normas da preferência deve evitar um alargamento da sua aplicação (⁶⁷). Na nossa opinião, a protecção do arrendatário não deve sobrepor-se excessivamente ao direito de propriedade do senhorio, a ponto de este poder vir a ser impedido de realizar os negócios jurídicos que pretenda. De facto, a única consequência jurídica, para o arrendatário, da compra e venda do local onde habita, é a alteração do senhorio. Já para este último, a eventual obrigação de apenas vender o bem sujeito à preferência poderá resultar na perda de um negócio potencialmente proveitoso.

O segundo motivo prende-se com uma questão de lógica. Se o bem sujeito à preferência constituir, para o terceiro, um elemento essencial do objecto do negócio, por maioria de razão o negócio não será celebrado sem aquele bem. E, não havendo negócio com terceiro, desde logo se mostra inexistente o principal requisito para o exercício do direito de preferência.

Ao exigir o cumprimento do dever de preferência nestes casos, a lei estaria afinal a obrigar à preferência mesmo sem a existência de uma efectiva vontade de realizar uma compra e venda entre o obrigado e o terceiro.

Não nos parece, para além do mais, que se possa falar na hipótese de impedir, nestes casos, a realização do negócio com o terceiro, tendo em vista a salvaguarda do direito do preferente.

⁶⁶ Sobre a restrição da liberdade contratual vd., por exemplo, ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano...*, cit., p. 308. A respeito da constitucionalidade de tal questão debruçou-se o Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 225/2000, de 5 de Abril, disponível in <www.tribunalconstitucional.pt>. Neste acórdão foi discutido, com resposta negativa, se o direito de preferência do arrendatário violava o direito à livre transmissão da propriedade privada, prevista no art.º 62º da Lei Fundamental.

⁶⁷ AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pp. 105 ss. e AMÉRICO JOAQUIM MARCELINO, *Da Preferência...*, cit., pág. 35.

Na verdade, tal situação não se encontra prevista nem na letra, nem no espírito da lei; por outro lado, constituiria uma violação ao princípio da liberdade contratual por parte do vinculado à preferência, o que não nos parece, neste caso, ser uma solução aceitável⁽⁶⁸⁾.

Importa porém salientar que, caso seja possível evitar o prejuízo apreciável do vendedor através da extensão da preferência a alguns, mas não todos, os bens a vender, deve apenas exigir-se que o preferente exerça o seu direito relativamente a esses, e não a todos eles⁽⁶⁹⁾.

4.1.2. *Preço global e prejuízo apreciável*

Como se acabou de referir, o vendedor pode opor-se à separação dos bens quando demonstre que essa separação lhe causa um prejuízo apreciável. Todavia, e de acordo com o previsto no art.º 417º, n.º 1, do Cód. Civil, essa faculdade só lhe está acessível caso todos os bens venham a ser vendidos por preço global, não individualizado. Tal posição é igualmente sufragada pela maioria da doutrina e jurisprudência⁽⁷⁰⁾.

Entendemos ser essa, de facto, a solução atingida pela lei. Não podemos, porém, deixar de manifestar a nossa discordância com este regime.

Como *supra* se referiu⁽⁷¹⁾, a inclusão, na norma, do instituto do prejuízo apreciável visa proteger a liberdade contratual do vendedor, permitindo que este exija ao preferente a celebração do contrato nos mesmos termos e em relação aos mesmos bens que ao terceiro interessado.

⁶⁸ Pelo menos no que tange às preferências consagradas legalmente, pois nada impede que duas pessoas, ao abrigo do mesmo princípio da liberdade contratual, celebrem um pacto de preferência no qual não permitam a venda do bem sujeito à preferência juntamente com outros – vd. AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pág. 405. No mesmo sentido, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, cit., Vol. I, anot. 2 ao art.º 417º, pág. 393.

⁶⁹ Esta posição é também defendida por AGOSTINHO CARDOSO GUEDES (*O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pág. 407), com a qual concordamos integralmente.

⁷⁰ Vd., a título de exemplo, o Ac. do STJ n.º 96B754, de 13/02/1997, disponível in <www.dgsi.pt>. Em sentido diverso, aparentemente, AMÉRICO JOAQUIM MARCELINO, *Da Preferência...*, cit., pág. 192 e VAZ SERRA, “Anotação ao Ac. STJ de 15 de Novembro de 1966”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, Ano 100, Coimbra, Coimbra Editora, 1967, pp. 165 ss. Para este último, apesar de cada um dos bens ser vendido por preço determinado, o que revela é a vontade de venda unitária, manifestada no contrato celebrado entre comprador e vendedor. ANTUNES VARELA é imediato a suscitar reservas quanto à posição sustentada por aquele Professor (vd. “Exercício do Direito de preferência”, in *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 100, Coimbra, Coimbra Editora, 1967-1968, pp. 209 a 212; 225 a 227; 241 a 243). Concordamos com Antunes Varela. Embora nos pareça correcto o raciocínio efectuado por Vaz Serra, não nos parece que tenha sido essa a posição assumida na lei.

⁷¹ Vd. parágrafo 4.1.1.

Todavia, essa protecção deveria valer em relação a todos os negócios em que fossem objecto de transacção outros bens para além do sujeito à preferência – e não apenas naqueles casos em que essa venda é feita por um preço único e global.

Se, por um lado, a norma inserta no n.º 1 do 417º procura defender o princípio da liberdade contratual, na medida em que protege os interesses do vendedor obrigado à preferência, por outro parece dar primazia à resolução do problema da determinação do preço proporcional do bem, limitando a defesa daquele princípio aos casos em que o preço do bem objecto da preferência não esteja concretamente determinado.

Sendo certo que a determinação do justo valor do bem pode ser problemática, suscitando conflitos entre as partes, não nos parece razoável que a defesa da liberdade contratual esteja, como está, relacionada com a questão do preço global do bem, já que ambas as protecções nada têm a ver uma com a outra.

Como bem salienta Vaz Serra (⁷²), o que deveria valer para a aplicabilidade do prejuízo apreciável não era a atribuição de vários bens por preço global, mas sim a intenção das partes em realizarem uma compra e venda unitária de diversos bens, quer os mesmos tenham o seu valor especificado, quer não tenham.

A lei, no seu estado actual, não é clara quando aos interesses que pretende verdadeiramente defender. A sua ambiguidade apenas ajuda a contribuir para uma série de decisões jurisprudenciais contraditórias e, em suma, para uma maior *incerteza jurídica* (⁷³).

Melhor seria, por isso, que a lei admitisse o recurso ao mecanismo do prejuízo apreciável em todas as situações, e não apenas no caso em que a venda dos bens se processe por preço global.

4.2. O dever de comunicação. Conteúdo e efeitos.

A venda do bem sujeito à preferência em conjunto com outros, por preço global, tem suscitado inúmeros problemas, no que tange aos elementos a comunicar ao beneficiário.

Na verdade, para além das incertezas espelhadas pelo artigo 416º (⁷⁴), existe ainda a problemática de determinar qual o preço a ser comunicado – se o preço global, que

⁷² Vd. nota 70.

⁷³ Ressalve-se que, embora quanto à presente situação exista uma certa harmonia jurisprudencial, a contradição latente nesta norma não deixa, no nosso entender, de espelhar uma certa falta de cuidado quanto aos princípios e natureza jurídica que estão na base do direito de preferência, o que leva na prática a várias decisões díspares quanto a inúmeros aspectos deste instituto, bem como a um enorme desencontro doutrinário.

compreenda todos os bens a ser vendidos, se apenas o preço proporcional, ou seja, aquele que é devido pela venda do bem sujeito a preferência.

A questão assume particular relevância no âmbito da preferência legal, visto que, nesses casos, o instituto da preferência previsto no Código Civil assume um cariz imperativo, e não meramente supletivo. Será, por isso, sobretudo quanto às preferências legais que nos iremos debruçar, nomeadamente no que tange à preferência do arrendatário.

Não obstante, apesar de nas preferências convencionais ser necessário atender à interpretação da vontade das partes, que podem alterar ou excluir determinados pontos do regime geral da preferência ⁽⁷⁵⁾, o facto é que muitas vezes tais pactos se baseiam inteiramente nas normas legais. Assim, em caso de dúvida, a sua interpretação tenderá a pender para aquilo que a lei expressamente prevê.

Embora pertinente, a questão raramente foi abordada pelos nossos tribunais, sendo igualmente dispersas as referências doutrinárias ao tema. Não obstante, as poucas alusões ao problema revelam uma forte falta de consenso quanto à possível solução legal, existindo argumentos mais ou menos meritórios para cada uma das posições em análise.

Para uns, para haver verdadeira comunicação da preferência quando o bem é vendido em conjunto com outros, deverá o obrigado indicar o preço proporcional relativo apenas ao bem objecto da mesma. Caso tal não suceda, e se a preferência tiver eficácia real, entendem ser lícito ao preferente avançar com uma acção contra o terceiro comprador, por falta de comunicação dos elementos essenciais do negócio.

Por seu turno, outros autores defendem que bastará ao obrigado à preferência comunicar o negócio no seu todo, pelo preço global, incumbindo ao preferente exigir que aquela se limite ao bem que lhe respeita, admitindo uma analogia entre o regime da preferência judicial e o da extrajudicial.

Ambas as orientações têm os seus méritos, embora cada uma defenda interesses jurídicos diversos. A essa diversidade não será alheio o facto de o direito de preferência ser aplicável a variados institutos jurídicos, e de em cada um deles este regime ser utilizado com um objectivo concreto.

⁷⁴ A que já se fizeram referência. Vd. *supra*, capítulo 3.

⁷⁵ Vd. *supra*, nota 68.

A principal dificuldade coloca-se, por isso, em estabelecer uma solução que, procurando responder às especificidades das concretas aplicações da preferência legal, não desvirtue o seu regime geral, esvaziando-o de sentido. Não obstante, há que ter em conta que um dos principais focos de conflito no regime da preferência encontra-se precisamente no âmbito do arrendamento habitacional. Deste modo, parece-nos que a resposta mais adequada a dar ao problema em questão terá necessariamente que ser aquela que melhor seja aplicável àquele instituto.

Antes de emitirmos a nossa opinião, faremos uma breve alusão às doutrinas que defendem cada uma das posições perfilhadas.

4.2.1. Comunicação do valor proporcional. Perspectivas.

Foi Antunes Varela quem, embora superficialmente, em primeiro lugar se pronunciou sobre esta questão.

Na sua argumentação ⁽⁷⁶⁾, admite a possibilidade de o sujeito passivo apenas indicar ao preferente o preço global da venda. Entende o autor, que este poderá optar por não preferir, preferir pelo preço global ou exercer o seu direito apenas relativamente aos bens sujeitos à preferência, por preço proporcional, devendo nesse caso comunicar essa intenção ao vendedor. Se o preferente, nesta situação, nada disser ou fizer, está a desistir do seu direito, manifestando tacitamente a intenção de não preferir.

Defende, assim, Antunes Varela, que o ónus de peticionar a redução do negócio incumbe ao preferente, e não ao vendedor. Por maioria de razão, admite também que a comunicação realizada em que se indique apenas o preço global se mostra perfeita, por incluir os elementos principais do negócio a celebrar entre o obrigado e o terceiro.

A primeira análise mais profunda sobre esta questão partiu de Vaz Serra ⁽⁷⁷⁾, que assumiu uma opinião inteiramente oposta à daquele Ilustre Professor.

Referindo-se embora aos efeitos da falta de comunicação da preferência por preço global ⁽⁷⁸⁾, este autor acaba por afirmar que o vendedor é obrigado a indicar o preço proporcional do bem ⁽⁷⁹⁾.

⁷⁶ ANTUNES VARELA, “Exercício do Direito de preferência”, cit., pp. 209 a 212; 225 a 227; 241 a 243.

⁷⁷ VAZ SERRA, “Anotação ao Acórdão do STJ de 21 de Fevereiro de 1978”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, n.º 111, Coimbra, Coimbra Editora, 1978, pp. 249 ss.

Para Vaz Serra, “a alienação dos bens em conjunto não deve, em princípio, excluir o exercício de preferência quanto aos bens objecto do pacto”⁽⁸⁰⁾. Assim, a indicação do preço proporcional pode ser “necessária para que o titular da preferência decida se exerce, ou não, o seu direito”⁽⁸¹⁾. Após realizar um paralelismo entre a situação prevista no acórdão que comentava e a do depósito do preço para a acção de preferência no caso de preço simulado, conclui argumentando que a indicação do preço global é gravosa para o preferente, na medida em que o onera com a obrigação de adquirir bens pelos quais nunca quis negociar e, conseqüentemente, o leva a arcar com uma contrapartida que poderá ser superior à sua capacidade económica.

Paralelamente, entende que apenas faz sentido indicar o valor do bem sujeito à preferência, uma vez que é apenas este o bem pelo qual o beneficiário pode regularmente preferir, e geralmente o único pelo qual lhe interessa exercer o seu direito.

Ou seja, o n.º 1 do art.º 417º consistiria num desvio à normal regra da comunicação, já que o obrigado não se limitaria a indicar os elementos essenciais do negócio que pretendia celebrar, incumbindo-lhe também indicar o valor proporcional do bem objecto da preferência.

Igual entendimento segue Henrique Mesquita⁽⁸²⁾. Para este autor, o obrigado à prelação tem que comunicar explicitamente o preço que atribui ao bem sujeito à preferência. Não indicar o preço proporcional seria, afinal, similar a “não indicar preço nenhum”⁽⁸³⁾. Ou seja, faltando a indicação do preço global, “tudo deverá passar-se como se não tivesse havido notificação”⁽⁸⁴⁾.

Henrique Mesquita estabelece ainda uma distinção entre a notificação judicial e extrajudicial para a preferência.

⁷⁸ Que veremos *infra*, parágrafo 4.2.3.

⁷⁹ VAZ SERRA, “Anotação ao Acórdão do STJ de 21 de Fevereiro de 1978”, cit., pág. 260.

⁸⁰ “Obrigação de Preferência”, cit., pág. 131, *apud*. “Anotação ao Acórdão do STJ de 21 de Fevereiro de 1978”, cit., pág. 258.

⁸¹ VAZ SERRA, “Anotação ao Acórdão do STJ de 21 de Fevereiro de 1978”, cit., pág. 258.

⁸² HENRIQUE MESQUITA, “Direito de preferência: alienação da coisa juntamente com outra, por preço global, e notificação para preferir”, in *Revista de Direito e de Estudos Sociais*, ano XXVII, Coimbra, Atlântica Editora, 1980, pp. 45 ss.

⁸³ *Idem*, pág. 61.

⁸⁴ *Idem*, pág. 62.

De facto, no seu entendimento, na notificação judicial encontrar-se-ia referido que o comprador deveria indicar os elementos do contrato projectado, incluindo o preço, independentemente de o mesmo ser ou não global (⁸⁵).

Por outro lado, o art.º 1459º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil estabelece que “*Quando o contrato projectado abranja, mediante um preço global, outra coisa além da sujeita ao direito de preferência, o notificado pode declarar que quer exercer o seu direito só em relação a esta, requerendo logo a determinação do preço que deve ser atribuído proporcionalmente à coisa e aplicando-se o disposto no artigo 1429.º*”.

Dúvidas não restariam que, no domínio da notificação judicial, o vendedor deveria indicar o preço global da venda de todos os bens, incumbindo por isso ao preferente, se o desejasse, requerer a determinação do preço proporcional (⁸⁶).

Henrique Mesquita entende, no entanto, que no domínio da notificação extrajudicial, o mesmo não se passaria.

Segundo o autor, não existiria analogia entre o art.º 417º do Cód. Civil e o art.º 1459º do Cód. Proc. Civil. Sustenta o seu raciocínio no facto de, na notificação judicial, o preferente ter a garantia da adjudicação, pelo tribunal, dos seus bens, situação que não se verifica na notificação extrajudicial (⁸⁷).

Termina concluindo que, ao aplicar-se o regime do art.º 1459º do Cód. Proc. Civil aos casos de notificação extrajudicial, “*a proposição de uma acção de arbitramento, necessariamente dispendiosa, poderia redundar, no comum dos casos, numa actividade inútil, com a qual o preferente não lograria efectivar, sem mais, o seu direito de opção*” (⁸⁸).

Por seu turno, a corrente jurisprudencial mais antiga, nas raras ocasiões em que julgava esta questão, seguia, genericamente, as posições prevalecentes, sendo entendido que a

⁸⁵ Art.º 1458º do Cód. Proc. Civil: “*Quando se pretenda que alguém seja notificado para exercer o direito de preferência, especificar-se-ão no requerimento o preço e as restantes cláusulas do contrato projectado, indicar-se-á o prazo dentro do qual, segundo a lei civil, o direito pode ser exercido e pedir-se-á que a pessoa seja pessoalmente notificada para declarar, dentro desse prazo, se quer preferir.*”

⁸⁶ Não é essa, em nosso entender, a melhor leitura a retirar da comunicação extrajudicial no caso da venda por preço global. Vd. *infra*, capítulo 4.2.2.

⁸⁷ HENRIQUE MESQUITA, “Direito de preferência...”, cit., p. 64.

⁸⁸ *Idem*, p. 65.

indicação, pelo obrigado à preferência, do preço global da venda não correspondia a uma válida e completa comunicação nos termos do art.º 416º do Cód. Civil (⁸⁹⁻⁹⁰).

Recentemente, todavia, começa a registar-se uma inversão desta tendência, quer na jurisprudência, quer na doutrina.

Agostinho Cardoso Guedes (⁹¹) opõe-se frontalmente aos argumentos elencados por Vaz Serra e Henrique Mesquita, entendendo que “em caso algum” se encontra o sujeito passivo obrigado a indicar o preço proporcional do bem, embora considere que seja boa prática informar o preferente desse valor.

Justifica a sua posição partindo de uma interpretação literal do n.º 1 do art.º 417º do Cód. Civil, cuja análise implica que o sujeito passivo deverá comunicar o negócio global a realizar com o terceiro, podendo o preferente optar por exigir a redução do seu direito ao bem que lhe respeita. Por outro lado, refere que é o próprio art.º 416º, n.º 1, do Cód. Civil, que impõe ao obrigado à preferência a comunicação dos elementos do negócio, tal como o irá realizar com o terceiro.

Defende, ainda, que não constam dos trabalhos preparatórios quaisquer menções a uma obrigatoriedade de indicação de preço proporcional por parte do sujeito passivo, situação que se manteve na versão final da lei. De facto, alega o autor, caso o legislador pretendesse

⁸⁹ Similar entendimento manifesta ainda ANTÓNIO CARVALHO MARTINS (*Preferência*, Coimbra, Coimbra Editora, 2001, pp. 91 ss). Embora nada refira explicitamente a esse respeito, o autor explanou as argumentações defendidas por ambos os teóricos, aparentemente concordando com os seus argumentos e conclusões.

⁹⁰ Veja-se o Ac. STJ de 02/02/1988, proc. n.º 072743, disponível in <www.dgsi.pt>. No seu sumário, este acórdão afirma: “I - É ao obrigado a preferência que compete comunicar, ao titular do respectivo direito, o projecto de venda e respectivas cláusulas, devendo para isso, indicar-lhe o preço por que pretende vender a coisa sujeita a preferência, e, no caso da venda dela conjuntamente com outras por preço global, a parte proporcional do preço que corresponde a coisa objecto do direito de preferência. II - A simples indicação do preço global não preenche, em tal caso, os requisitos do n.º 1 do artigo 416 do Código Civil. III - Tendo-se limitado o obrigado a preferência a fazer a indicação do preço global, não pode dizer-se que o titular do direito tenha tomado conhecimento de todos os elementos do negócio, não começando, portanto, a correr contra ele o respectivo prazo de caducidade. IV - Assim como não pode dizer-se que, em tais circunstâncias, tendo o preferente declarado que o negócio não lhe interessava, haja renunciado a preferência.” Ainda no mesmo sentido, o Ac. da Relação do Porto, de 08/05/1984, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano IX, tomo III, pp. 257 ss., refere: “I - Na venda de um conjunto predial, por preço global, incumbe ao vendedor, caso haja preferentes, comunicar a estes qual o preço específico do(s) prédio(s) sobre que incide o direito de preferência. II - O preferente, na falta de indicação desse preço, pode intentar a acção de preferência, depositando a quantia que entende corresponder ao(s) prédio(s) a preferir. III - É na acção de preferência que se determina o preço específico e proporcional por que foi vendido o prédio objecto dessa acção. IV - O arbitramento é um meio de prova para o julgador da matéria de facto poder proferir a sua decisão, não podendo ele servir como fundamento de decisão da matéria de direito.”

⁹¹ *O Exercício do Direito de preferência*, cit., pág. 477 ss.

que aquela comunicação fosse feita pelo preço proporcional, teria referido expressamente tal obrigação no próprio corpo do art.º 417º (⁹²).

Afirma, depois, que o preço proporcional estabelecido pelo vendedor nunca corresponderia a um valor objectivo, podendo ser exagerado para evitar que o preferente exercesse o seu direito.

Refuta, por último, a tese de Henrique Mesquita quanto à inaplicabilidade por analogia do art.º 1458º do Cód. Proc. Civil, por entender que os efeitos da comunicação judicial e extrajudicial são similares, tendo em conta, aliás, que o próprio Henrique Mesquita admite o recurso pelo preferente notificado extrajudicialmente ao art.º 1459º do Cód. Proc. Civil, quando não se mostre de acordo com o preço proporcional indicado pelo sujeito passivo da preferência (⁹³).

Assim, para este autor, deverá partir do preferente a iniciativa de requerer acção de arbitramento, com vista à determinação do concreto preço proporcional (⁹⁴).

Idêntica conclusão, embora com fundamentos diversos, atinge o Supremo Tribunal de Justiça, no seu recente acórdão de 16 de Março de 2011 (⁹⁵). No seu corpo, o acórdão refere que é ao preferente que compete declarar se pretende exercer o seu direito no conjunto ou apenas em relação ao bem que lhe respeita. Defende igualmente existir *manifesta analogia* entre a notificação extrajudicial e a judicial, pelo que poderia o preferente sempre fazer uso do disposto no art.º 1459º do Cód. Proc. Civil, peticionando judicialmente a determinação do preço proporcional.

4.2.2. Posição assumida

Explanadas sucintamente as posições em confronto, é tempo de analisá-las e procurar determinar qual a melhor interpretação a dar ao art.º 417º, no que respeita à comunicação do preço.

Cumpre, antes de mais, salientar que a temática não suscita uma simples resolução, a que não é alheio o facto de o art.º 417º constituir, de certo modo, uma “excepção à excepção” do princípio da liberdade contratual.

⁹² *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pág. 478.

⁹³ AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pág. 481.

⁹⁴ *Idem*, pág. 479.

⁹⁵ Proc. n.º 1113/06.0TBPVZ.P1.S1, disponível in <www.dgsi.pt>.

De facto, o legislador revelou-se um pouco infeliz na elaboração desta norma, que demonstra insuficiências quer na sua letra, quer nos objectivos que procura defender (⁹⁶).

Não obstante, torna-se necessário entender os interesses que subjazem a este preceito legal, nomeadamente no que toca ao direito de preferência de um arrendatário urbano.

Na nossa opinião, apenas através de uma ponderação dos interesses em causa é que se poderá determinar, afinal, qual o concreto processo de comunicação que, em caso de venda de coisa conjunta e por preço global, se revela o mais adequado.

Antes de mais, ressalve-se que inexistem dúvidas quanto à aplicabilidade deste artigo para os casos da preferência com eficácia real, das quais a preferência legal do arrendatário faz parte. Tal admissibilidade é concedida, desde logo, pelo n.º 2 do art.º 417º (⁹⁷).

Feito este aparte, cumpre salientar que, na perspectiva do arrendatário, o objectivo do direito de preferência é o de facilitar a aquisição de habitação própria, dando cumprimento ao art.º 62º da Constituição da República Portuguesa (⁹⁸). Adicional e paralelamente, este direito procura conceder-lhe uma certa garantia face às incertezas causadas pela eventual alteração do senhorio que, embora vinculado ao arrendamento, poderá sempre potenciar uma certa instabilidade na relação contratual (⁹⁹).

Assim, atentos os objectivos que persegue, é possível concluir-se que este direito de preferência se mostra intrinsecamente ligado ao bem imóvel arrendado, visando a consolidação da propriedade nas mãos de quem o habita. Daí que se restrinja um pouco a liberdade contratual do senhorio/vendedor, obrigando a que este dê primazia ao arrendatário na venda do bem onde este reside.

Esta restrição manifesta-se desde logo pela obrigação de comunicação, pelo senhorio ao preferente, do negócio a realizar, nos moldes previstos no art.º 416º do Cód. Civil.

Foquemo-nos agora no art.º 417º, n.º 1. O objectivo desta norma é procurar, na medida do possível, conciliar os interesses em conflito entre o vendedor e o preferente. Se,

⁹⁶ Já atrás tivemos oportunidade de tecer críticas a esta norma, tendo em conta a protecção do vendedor em caso de prejuízo apreciável. Vd. *supra*, parágrafo 4.1.2.

⁹⁷ Para além, obviamente, da remissão expressa prevista no art.º 1091º, n.º 4, do Cód. Civil.

⁹⁸ OLIVEIRA ASCENSÃO, “Preferência do Arrendatário Habitacional...”, cit., pág. 686 e ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano...*, cit., pp. 304 e 307.

⁹⁹ Ver OLIVEIRA ASCENSÃO, “Direito de preferência do arrendatário”, cit., pág. 258.

por um lado, o vendedor mantém total liberdade contratual para vender o bem em conjunto com outros, não é menos certo que o preferente tem o direito a “substituir-se” ao terceiro comprador, adquirindo o bem sujeito à preferência.

Esta norma tem então, aparentemente, dois fins distintos: em primeiro lugar, mitigar a restrição da livre administração dos bens ao sujeito passivo da preferência; em segundo lugar, evitar (mas não impedir) o desfasamento entre o negócio a realizar com o terceiro e aquele a realizar com o preferente, tendo em conta, nomeadamente, a determinação do preço proporcional.

Não são, todavia, em nosso entender, esses os dois únicos fins que a norma visa defender. É preciso ter em conta que na venda de coisa juntamente com outras, por preço global, é impossível existir uma comunicação nos moldes habituais do art.º 416º.

No alcance mais restrito deste último preceito, a questão levantaria problemas de difícil resolução. Senão vejamos: ao comunicar-se a totalidade do negócio, estariam a incluir-se bens não sujeitos à preferência, e que extravasariam o âmbito do direito concedido ao beneficiário; se, por outro lado, apenas se indicasse o valor do bem sujeito à preferência, pelo preço proporcional, não se estariam a declarar os elementos essenciais do negócio a celebrar com o terceiro.

Nenhuma das opções se mostra satisfatória face às exigências do referido art.º 416º. *Quid juris*, então, neste caso (¹⁰⁰)?

A resposta é-nos dada precisamente na primeira parte do n.º 1 do art.º 417º do Cód. Civil: *“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”*.

A norma tem, assim, uma finalidade prática, visando solucionar um problema que se manifestava na aplicação do regime geral de comunicação para preferir. Nas palavras de

¹⁰⁰ A mesma questão foi suscitada por VAZ SERRA, nos seus estudos relativos aos trabalhos preparatórios do novo Código Civil – “Obrigação de Preferência”, cit., pp. 131 ss. O autor começa por suscitar as dificuldades de aplicação da preferência devido aos conflitos de interesses existentes entre sujeito passivo e beneficiário da preferência – de facto, enquanto aquele pretende a alienação conjunta, este pode apenas desejar o exercício do seu direito. Após referir alguma doutrina e jurisprudência conclui que, existindo intenção do alienante em prejudicar o direito do preferente, deverá o mesmo ser responsabilizado nos termos gerais, por perdas e danos. Entende, todavia, que caso o interesse do obrigado seja legítimo, ainda assim poderá o preferente exercer o seu direito por preço proporcional, salvo se a separação dos bens a vender resultar num prejuízo para o obrigado. Nesse caso, poderá aquele exigir que o preferente exerça o seu direito relativamente à globalidade dos bens. Foi esta, nos termos gerais, a solução adoptada pelo nosso Código Civil.

Agostinho Cardoso Guedes (¹⁰¹), este artigo 417º representa, afinal, uma “anomalia” na execução do direito de preferência. Ou seja, trata-se de um desvio ao regular procedimento de comunicação previsto no artigo anterior.

A solução consagrada nesta norma é também conciliatória, procurando acautelar os interesses quer do obrigado à preferência, quer do próprio preferente. Na verdade, o artigo permite que a prelação se exerça pelo preço proporcional, mas não impede que venha a abranger todos os bens.

Porém, a leitura mais importante que se pode retirar é que o art.º 417º do Cód. Civil assegura ao preferente a manutenção do seu direito quando o negócio a celebrar extravasa o âmbito dos bens sujeitos à sua preferência. A ausência deste artigo suscitaria inúmeras dúvidas de admissibilidade de preferência nestes casos, decerto levando a decisões contraditórias, instabilidade jurídica e, possivelmente, reduzindo a eficácia das preferências legais, fornecendo eventualmente ao sujeito passivo um meio relativamente simples de evitar o seu exercício.

Este é, cremos, o escopo principal deste preceito legal. A salvaguarda do sujeito passivo prevista no final do dispositivo, bem como a certeza jurídica advinda da determinabilidade do preço são respectivamente, em nosso entender, mero efeito e consequência daquilo que é a verdadeira finalidade desta norma – a protecção do preferente, mantendo, à partida, intocado o seu direito mesmo nos casos de venda conjunta.

No âmbito da preferência no arrendamento habitacional, esta protecção tem um especial valor, acautelando os interesses do inquilino na aquisição da sua habitação e, ao mesmo tempo, evitando que venha a adquirir outros bens que não lhe digam respeito.

Alinhados assim os princípios que entendemos nortear esta regra legal, vejamos agora qual a melhor interpretação a dar à mesma quanto ao modo e elementos da comunicação, atenta a defesa daqueles interesses.

Agostinho Cardoso Guedes defende que a norma do art.º 417º admite um alargamento excepcional no âmbito do objecto daquele direito, passando o mesmo a abranger todos os bens a ser vendidos. Entende, refere, ser uma conclusão tácita que se retira da própria

¹⁰¹ “O Exercício do Direito de Preferência”, cit., pág. 371.

letra da norma. Assim, encontrando-se um dos bens a vender onerado com um direito de preferência, aquela estender-se-ia automaticamente a todos os restantes bens (¹⁰²).

Baseia a sua orientação no facto de o legislador ter utilizado o vocábulo “*pode*” (¹⁰³), no sentido de o preferente poder optar entre o seu bem ou a totalidade do negócio. No seu entender, se o preferente *pode* optar por praticar o seu direito apenas relativamente ao bem sujeito à preferência, por preço proporcional, é porque também *pode* optar por exercê-lo pela totalidade dos bens vendidos por preço global.

Discordamos inteiramente desta orientação.

Entendemos as dificuldades suscitadas com ambiguidade trazida pelo legislador na elaboração deste preceito legal, que já tivemos oportunidade de criticar *supra*. Admitimos, até, como razoável a conclusão atingida por aquele autor. Simplesmente, consideramos não ser a que melhor se enquadra nas finalidades da referida norma, tendo em conta, inclusivamente, aquilo que vem descrito nos trabalhos preparatórios da mesma.

Em nossa opinião, o preceito *pode* não implica que o preferente possa, de facto, optar pela escolha entre a preferência global ou parcial, mas apenas que, mesmo no caso da venda global dos bens, ele *mantenha a possibilidade* de preferir quanto ao bem que lhe é objecto (¹⁰⁴).

O objectivo da norma é proteger o preferente, concedendo-lhe a possibilidade de, mesmo nesses casos, exercer o seu direito, independentemente de não corresponder ao contrato a celebrar entre o sujeito passivo e o terceiro.

Foi esta a orientação do próprio Vaz Serra, nos seus estudos atinentes aos trabalhos preparatórios do Código Civil de 1966. Como aquele refere, tendo em conta que a venda dos bens em conjunto, por preço global, impossibilitaria a realização do direito de preferência, deve ser admitido ao beneficiário preferir, por um preço proporcional, quanto ao bem objecto daquele direito (¹⁰⁵).

¹⁰² AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pág. 406.

¹⁰³ “ (...) *pode* o direito ser exercido em relação àquela pelo preço que proporcionalmente lhe for atribuído (...)” – art.º 417º, n.º 1, do Cód. Civil.

¹⁰⁴ Em sentido diverso, ANTUNES VARELA, “Venda judicial de fracções sujeitas ao direito de preferência do arrendatário”, in *Colectânea da Jurisprudência – Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça*, ano V, tomo I, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, 1997, pág. 8.

¹⁰⁵ “Obrigação de Preferência”, cit., pp. 175 e 176.

Esse raciocínio esteve na base do art.º 12 da sua proposta de articulado para a preferência no novo Código Civil, que nos parece ser mais claro quanto ao regime a aplicar no caso da venda conjunta por preço global (¹⁰⁶).

Idêntica posição foi assumida por Anselmo de Castro (¹⁰⁷). De facto, no seu entender, a aplicação do art.º 417º do (então futuro) Código Civil concede “*ao preferente, o exercício do seu direito só sobre a coisa em que ele incida, pelo preço que proporcionalmente lhe for atribuído; mas podendo o obrigado exigir o exercício dele sobre todo o contrato, quando tenha prejuízo apreciável na sua divisão*” (¹⁰⁸).

Mais refere: “*Como é óbvio, este último [o exercício da preferência sobre todo o contrato] não é um direito originário do preferente; só existirá exigindo-o o obrigado à preferência e provado o pressuposto de que depende, e de que cumpre a este o ónus da prova*” (¹⁰⁹).

Parece-nos ser esta a interpretação mais defensável do artigo, e a que melhor concilia os interesses do preferente, do sujeito passivo e do terceiro adquirente.

Não faria sentido, por exemplo, que no caso hipotético de o alienante apenas comunicar ao preferente a venda do bem, por preço proporcional, este viesse exigir a preferência pela totalidade dos bens. Admitir isso seria extravasar o âmbito deste instituto jurídico, com consequências injustas para o sujeito passivo (¹¹⁰). Situação diversa (aliás, situação vulgar no dia-a-dia) é ser o próprio obrigado à preferência a comunicar ao beneficiário a totalidade do negócio, pela globalidade dos bens, dando-lhe a escolher se pretende exercer o seu direito nesses termos. Nesse caso, é o próprio obrigado que concede ao preferente uma extensão ao seu direito. Tendo em conta que é o próprio prejudicado pela

¹⁰⁶ VAZ SERRA, “Obrigação de preferência”, cit., p. 277, art.º 12º, n.ºs 1 e 2: “ 1. Quando o obrigado a preferência queira alienar ou aliene os bens que são objecto do pacto, juntamente com outros bens, por um preço global, e isto seja contrário à vontade dos pactuantes ou se destine a iludir o direito do beneficiário do mesmo pacto, tem este contra aquele direito de indemnização, nos termos gerais. 2. Se os bens não estão ainda alienados, pode o titular do direito de preferência exercê-lo em relação aos bens objecto do pacto, por uma parte proporcional do preço, podendo, porém, o obrigado exigir que o alargue aos demais que não possam ser separados sem prejuízo para ele obrigado.”

¹⁰⁷ “Do Código Civil para o Código de Processo Civil”, in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, ano XIII, Coimbra, Atlântica Editora, 1966, pp. 177 ss., nomeadamente, pp. 196 a 209.

¹⁰⁸ ANSELMO DE CASTRO, “Do Código Civil para o Código de Processo Civil”, cit., p. 198.

¹⁰⁹ *Idem*.

¹¹⁰ Entendemos, por isso, que caso o obrigado à preferência com eficácia real venha a celebrar contrato de compra e venda com terceiro, por preço global, abrangendo certos bens sujeitos a preferência, nunca pode o beneficiário intentar acção de preferência sobre todos os bens objecto do contrato. Ele apenas o poderá fazer em relação aos bens específicos sobre os quais recai o seu direito, já que é apenas relativamente aos mesmos que a lei lhe concede a preferência.

extensão que aceita a mesma, e que o interesse do preferente, nesta hipótese, se mantém intocado (pois pode optar entre o seu bem ou a totalidade), não há nada na lei que impeça esta possibilidade.

A ser assim, parece-nos lógica a conclusão que o sujeito passivo deverá *sempre* indicar ao preferente o valor proporcional relativo aos bens abrangidos por esse direito, podendo ainda, se quiser, permitir a este que prefira pela globalidade do negócio, já que a lei não o proíbe.

Por seu turno, o preferente, ao ser notificado da venda de todos os bens, por preço global (naturalmente, bastante elevado), sem lhe ser comunicada a hipótese de adquirir pelo valor proporcional dos bens que lhe dizem respeito, poder-se-á ver confrontado com a impossibilidade de exercer o seu direito, por não possuir meios económicos para tal. Acresce ainda que disporá apenas de um prazo muito curto – oito dias – para tomar uma opção.

Que fariam a maioria dos preferentes, nessa situação? Provavelmente, deixariam passar o prazo ou afirmariam que, por aquele valor, não pretendiam preferir... E possivelmente, teriam exercido o seu direito, se soubessem do real valor que teriam que despende para adquirirem o bem que preferiam. Esta realidade é particularmente premente para o arrendatário habitacional, que, como se disse, por via de regra não possui capacidade económica para arcar com a contrapartida da compra de um diverso número de bens, sendo, aliás, já dúbia a sua possibilidade de sequer adquirir o imóvel arrendado.

A indicação do preço proporcional é, por isso, um elemento essencial da comunicação da preferência, não só no seu regime em geral, como particularmente na preferência legal atribuída ao arrendatário nos termos do 1091º do Cód. Civil. Sem aquela indicação, não se pode admitir que o preferente tenha em sua posse todos os elementos que lhe permitam decidir se opta, ou não, por se substituir ao terceiro adquirente. E, como refere Aragão Seia (¹¹¹), “*a resposta dada, sem que lhe tivessem [ao preferente] sido fornecidos os elementos essenciais da alienação não pode, só por si, ter o sentido inequívoco de disposição ou renúncia ao direito de preferir.*”

Consideramos, por isso, que não é ao preferente que incumbe exigir do obrigado o valor proporcional do bem, sob pena de, não o fazendo, renunciar ao seu direito. De outro

¹¹¹ *Arrendamento Urbano...*, cit., p. 321.

modo, estar-se-ia a responsabilizar o beneficiário pela deficiente comunicação do sujeito passivo.

No âmbito mais estrito da preferência legal do arrendatário, também parece ser esta a melhor interpretação a dar à letra e espírito do art.º 417º. A preferência atribuída ao arrendatário tem como objectivo, como se referiu, que este possa obter para si a propriedade do local em que habita. Ou seja, na normalidade dos casos – e mesmo no espírito do art.º 1091º do Cód. Civil – aquele não terá nenhum interesse em adquirir quaisquer outros imóveis ou bens para além do arrendado. Em suma, nestes casos nem sequer fará grande sentido que o senhorio obrigado à preferência indique o preço global da venda, sendo mais *lógico* que apenas faça referência ao valor de venda do imóvel arrendado.

Entendemos, porém, existir uma importante excepção à obrigatoriedade de comunicação do preço proporcional do bem: o caso de o proprietário invocar a existência de um prejuízo apreciável na venda do bem em separado (¹¹²⁻¹¹³). Esse prejuízo terá que ser fundamentado, não bastando a sua invocação abstracta. De outro modo, estaremos novamente perante uma irregular comunicação ao preferente, com todos os efeitos legais daí advindos (¹¹⁴).

Não nos convencem os restantes argumentos tecidos por Agostinho Cardoso Guedes em defesa da mera necessidade de indicação do valor global (¹¹⁵). A dificuldade de determinação do valor proporcional dos bens irá existir sempre que haja desacordo entre preferente e obrigado, independentemente de quem comunicar aquele montante. Com a ressalva que, se for o próprio obrigado a atribuir um valor proporcional, existe a possibilidade de o preferente concordar com o mesmo e o contrato ser celebrado nesses termos, sem necessidade de recurso a acções judiciais.

Finalmente, cumpre fazer uma breve referência aos art.ºs 1458º e 1459º do Cód. Proc. Civil, respeitantes à comunicação judicial da preferência. Independentemente de o seu regime ser ou não analogicamente aplicável ao caso da notificação extrajudicial da

¹¹² Sobre o prejuízo apreciável, vd. *supra*, capítulo 4.1.

¹¹³ Neste aspecto concordamos com a exposição de AGOSTINHO CARDOSO GUEDES (*O Exercício do Direito de Preferência*, cit., p. 482). Não teria lógica que o alienante indicasse preço proporcional para depois vir invocar um prejuízo apreciável na separação dos bens. Nesse caso (refere, e bem, aquele autor), a posição do obrigado poderia ser susceptível de o fazer incorrer em responsabilização por má-fé contratual.

¹¹⁴ Note-se ainda que conforme referimos *supra* (parágrafo 4.1.1, *in fine*), a extensão dos bens deve ser apenas a suficiente para que deixe de haver prejuízo do vendedor.

¹¹⁵ *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., p. 479.

preferência, entendemos que o âmbito de aplicação de uma e de outra não são divergentes, ao contrário do que em princípio se possa pensar.

Assim, nos termos do art.º 1459º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil, o alienante deve indicar, na comunicação para preferir, o preço que proporcionalmente atribui ao bem que pretende vender em conjunto com outros. Se não o fizer, notificando o preferente apenas quanto ao valor global, não cumpre o regime legal que lhe é exigido pelos art.ºs 416º e 417º do Código Civil.

Neste último caso, se o preferente declarar que pretende preferir pela totalidade do negócio, nada obsta a que o mesmo se realize naqueles termos. Todavia, se nada disser, não renuncia ao seu direito quanto ao bem arrendado, mas apenas quanto à preferência por preço global (a que, de facto, lhe foi efectivamente comunicada pelo obrigado), nos termos do n.º 3 do art.º 1458º. O beneficiário mantém pois intacto o seu direito quanto ao bem objecto da preferência, podendo, em caso de eficácia real da mesma, propor a respectiva acção, mediante o pagamento de valor proporcional (¹¹⁶).

Por outro lado, o n.º 1 do art.º 1459º não obriga o preferente a requerer o preço proporcional, através da acção de determinação judicial de preço prevista no art.º 1429º. Permite-lhe, se pretender, usar mão desse expediente processual, o que não implica que, se não o fizer, perde o seu direito.

Esta solução, para além de harmonizar a comunicação judicial e extrajudicial, é a que melhor defende os princípios inerentes às preferências legais, nomeadamente, a preferência do arrendatário, concedida pelo art.º 1091º do Cód. Civil.

Pelo exposto, entendemos que o regime de comunicação regido pelo art.º 417º, n.º 1, do Código Civil prevê que o alienante tem que comunicar ao preferente o valor proporcional dos bens que lhe dizem respeito, bem como as demais cláusulas do contrato.

O alienante ainda pode, para além do preço proporcional, comunicar igualmente o valor global de todos os bens para que o preferente, caso o pretenda, realize a compra relativamente a todos.

¹¹⁶ É precisamente esta a posição assumida por VAZ SERRA (“Obrigação de Preferência”, cit., p. 38) e ANTUNES VARELA (“Exercício do Direito de Preferência”, cit., p. 212). Embora nesses casos se reportem à acção de preferência em caso de simulação de preço entre alienante e terceiro, parece-nos que a mesma linha de raciocínio pode, e deve, ser aplicada no caso da preferência na venda por preço global.

Se o alienante não indicar o valor proporcional do bem, pode o preferente exigir, no prazo para responder, que aquele lhe indique esse valor, para que possa exercer o seu direito apenas relativamente a este. Todavia, o facto de não o fazer não implica que renuncie ao seu direito.

Em alternativa, o obrigado pode limitar-se a indicar na comunicação o valor global da venda, caso indique na mesma, *com fundamento*, que a separação lhe causará apreciável prejuízo.

Não cumprindo estes requisitos, inexistente verdadeira comunicação, por falta de indicação dos elementos essenciais do contrato, sendo lícito ao preferente, no caso de o seu direito ter eficácia *erga omnes*, intentar a respectiva acção de preferência.

4.2.3. Valor global e acção de preferência. O prazo de caducidade e depósito do preço. Problemas

Outra questão que tem suscitado inúmeras divisões na doutrina relaciona-se com a conduta processual do preferente, caso não lhe tenha sido comunicado o seu direito e o negócio celebrado entre o obrigado e o terceiro ter abrangido vários bens, por preço global.

No âmbito da preferência atribuída ao arrendatário (aliás, como a maioria das preferências legalmente constituídas), o n.º 4 do art.º 1091º do Cód. Civil remete expressamente para o art.º 1410º do mesmo diploma que, relativamente aos requisitos da acção de preferência, dispõe 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.*”.

Sempre foi questionado o significado da expressão *preço* neste preceito, existindo divergência na doutrina e jurisprudência se o mesmo deve abranger as despesas tidas com a celebração do negócio (como despesas notariais, IMT, etc.) ou se deve limitar-se apenas à quantia efectivamente dispendida com a compra do imóvel em questão (¹¹⁷⁻¹¹⁸). A expressão

¹¹⁷ Vd., a favor da primeira solução, PINTO FURTADO, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, cit., pág. 334, nota 29, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, cit., anot. 5 ao art.º 1410, pág. 374, ANTÓNIO CARVALHO MARTINS, *Preferência*, cit., p. 81, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, “Direito de Preferência”, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano IX, tomo I, Coimbra, Palácio da Justiça, 1984, pág. 12, e, entre outros, o Ac. STJ de 17/03/1993, in *Colectânea da Jurisprudência – Ac. STJ*, ano I, tomo

“elementos essenciais” também não é clara, havendo quem entenda que deve reportar-se aos mais básicos elementos da mesma (o bem e o preço) (¹¹⁹).

No âmbito da venda de diversos bens por preço global, o cerne do problema prende-se com a determinação do preço a depositar após a propositura da acção.

De facto, o exercício do direito do preferente cinge-se apenas a um, ou alguns, dos bens vendidos conjuntamente com outros. Não estando determinado o preço relativo a cada um dos bens (existindo apenas um preço global), o sujeito passivo não sabe qual o valor a depositar relativamente ao seu bem, por o mesmo nunca lho ter sido indicado.

Ora, tendo em conta que o depósito do preço é requisito essencial da procedência da acção de preferência, a falta de conhecimento, por parte do beneficiário, do concreto valor quanto ao bem que lhe interessa poderá levar à perda da sua acção, por não ter efectuado depósito no valor que o tribunal vem a reputar de proporcional para o bem em questão (¹²⁰).

Esta situação manifesta-se com particular acuidade no arrendatário habitacional, que pode ver coarctada a possibilidade de exercer o seu direito, em virtude de poder ser obrigado a depositar, num prazo extremamente curto, um valor não só respeitante a bens que não deseja, como também largamente superior às suas capacidades económicas.

II, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, 1993, pág. 11. Em defesa da segunda hipótese, OLIVEIRA ASCENSÃO, “Subarrendamento e direitos de preferência...”, cit., pág. 71, AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pp. 651 ss. e AMÉRICO JOAQUIM MARCELINO, *Da preferência...*, cit., pp. 87 a 91.

¹¹⁸ ALMEIDA COSTA (*O depósito do preço na acção de preferência*, Coimbra, Coimbra Editora, 1997) tece amplas críticas ao facto de a lei manter, após a reforma do Processo Civil de 1995, a obrigação do preferente a depositar, após a propositura da respectiva acção de preferência, o preço devido pela alienação na sua totalidade. Embora admita a necessidade de protecção do terceiro adquirente, a exigência do depósito é, na sua opinião, demasiado gravosa e onerosa para o preferente, que se vê privado do seu património durante o correr da acção, que pode durar anos. Pugna, por isso, pela exigência do depósito do preço após o trânsito em julgado da respectiva sentença. ANSELMO DE CASTRO (“Do Código Civil para o Código de Processo Civil”, cit., pp. 205 e 206) defende que a melhor solução seria a sentença ser escalonada por duas fases: “*uma limitada à declaração do direito do preferente, a que se seguiria, depois, outra destinada ao depósito do preço, sob pena de caducidade da acção, e à adjudicação sucessiva da coisa*”. Estamos de acordo com essa solução. De facto, para além de não penalizar o preferente no exercício do seu direito, esse regime legal evitaria ainda as dúvidas que se suscitam quanto ao valor do preço a depositar no âmbito da preferência sobre parte dos bens, ou sobre negócio simulado.

¹¹⁹ Neste sentido, AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *O Exercício do Direito de Preferência*, cit., pág. 647. No sentido que os elementos essenciais devem abranger ainda as condições de pagamento e a pessoa do adquirente, vd. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, cit., anot. 3 ao art.º 1410º, pág. 372.

¹²⁰ Embora respeitantes a preço simulado veja-se, neste sentido, a jurisprudência dos Acs. do Supremo Tribunal de Justiça de 21/05/1996 e 09/07/1998, disponíveis, respectivamente, in *Colecção da Jurisprudência – Acórdãos do STJ*, ano IV, tomo 2, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, 1996, pág. 79 e *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 479, Lisboa, Gabinete de Documentação e Direito Comparado, 1998, pág. 566.

Por outro lado, importa ainda perceber se o prazo de caducidade começa a correr a partir do momento em que o preferente tem conhecimento da alienação, no seu todo, ou apenas quando tomar noção do valor proporcional do bem pelo qual podia preferir.

Ambas as questões podem reconduzir-se a um único problema: o de saber se o prazo de caducidade começa a correr com o conhecimento da venda, permitindo-se ao preferente depositar o valor que entenda ser proporcional, ou se, ao invés, aquele prazo apenas se inicia com o conhecimento, por parte daquele, do concreto valor do bem, após o mesmo ter sido determinado judicialmente, devendo então o preferente depositar esse mesmo valor.

Na perspectiva de Pires de Lima e Antunes Varela (¹²¹), bem como de Henrique Mesquita (¹²²), o prazo para intentar a acção de preferência apenas poderá começar a correr quando o preferente tiver conhecimento do valor proporcional do bem e, para determinar esse valor, deverá intentar a competente acção de arbitramento.

Apenas após o trânsito em julgado do arbitramento, com a determinação do valor, é que o preferente possui todos os elementos essenciais da alienação que lhe permitem exercer a respectiva acção, pelo que somente após essa altura é que começará a correr o prazo de caducidade.

Entendem, também, que nunca poderia o preferente intentar a acção de preferência sem anteriormente determinar o concreto preço proporcional, uma vez que aquela exige o depósito do preço real, e nunca de um preço hipotético.

Vaz Serra, e a maioria da jurisprudência, por seu turno, acolhem uma posição diversa (¹²³⁻¹²⁴). Para este autor, o preferente não é obrigado a propor acção de arbitramento, já que *“tal representaria para ele um ónus porventura pesado, atendendo, para mais, a que o vendedor era obrigado a comunicar-lhe o preço.”*

¹²¹ *Código Civil Anotado*, vol. III, cit., anot. 7 ao art.º 1410º, pág. 376. De notar que embora se refiram à anterior versão do art.º 1410º, que concedia ao autor 8 dias para depositar o preço, após a sua notificação da citação dos réus (entretanto alterada pelo Decreto-Lei n.º 68/96, de 31 de Maio, devido à Reforma do Processo Civil), a questão mantém-se, sem mudanças, na actual redacção do diploma.

¹²² “Direito de preferência...”, cit., pp. 66 e 67, notas 12 e 13.

¹²³ “Anotação ao Acórdão do STJ de 21 de Fevereiro de 1978”, cit., pág. 260.

¹²⁴ Veja-se o Ac. da Relação do Porto de 08/05/1984, disponível in *Colectânea da Jurisprudência*, ano IX, tomo III, Coimbra, Palácio da Justiça, 1984, pág. 257, o Ac. da Relação de Coimbra de 20/09/1988, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano XIII, tomo IV, Coimbra, Palácio da Justiça, 1988, pág. 56, o Ac. da Relação de Lisboa de 26/01/1995, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano XX, tomo I, Coimbra, Palácio da Justiça, 1995, pág. 106 e o Ac. do STJ de 09/03/1978, in *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 275, Lisboa, Gabinete de Documentação e Direito Comparado, 1978, pp. 220 ss.

Prossegue afirmando que o recurso, pelo preferente, ao arbitramento, consagrado no n.º 2 do art.º 1459º do Cód. Proc. Civil, apenas diz respeito aos casos de comunicação judicial para preferir, não sendo por isso aplicável à acção de preferência.

Assim, tendo em conta a ignorância, pelo preferente, do valor proporcional respeitante ao bem – ignorância essa inteiramente imputável ao sujeito passivo, que não havia cumprido com o seu dever de notificação – afigura-se inteiramente legítimo que aquele deposite o valor do preço que entenda ser proporcional, encontrando-se com isso cumprida a exigência prevista no art.º 1410º. A determinação concreta do preço seria postergada para execução de sentença, momento em que o preferente teria que rectificar o valor que havia inicialmente depositado.

Por seu turno, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 09/03/1978, defendeu que, embora não fosse necessário ao preferente requerer a determinação judicial do preço previamente à acção de preferência, deveria fazê-lo na pendência do processo, através do recurso à prova pericial, e não no âmbito da execução de sentença (¹²⁵).

Expostas as posições em confronto, é altura de avaliar qual das orientações se mostrará mais correcta.

A tese de Pires de Lima e de Antunes Varela tem a vantagem de assegurar a defesa dos interesses do terceiro comprador, na medida em que fixa, desde logo, o valor do preço a depositar pelo preferente. É, igualmente, a que melhor preenche o exigido pelo n.º 1 do art.º 1410º do Cód. Civil.

Por outro lado, permitir ao preferente o depósito da quantia que o mesmo entende ser adequada pode levar a abusos da parte deste. De facto, pode o preferente, nessa situação, depositar um valor que tem consciência de ser bastante inferior ao do seu bem, defendendo-se depois com o desconhecimento do seu valor real.

Esta posição é, assim, a que melhor se afigura de acordo com o objectivo daquela norma: a tutela do interesse do terceiro adquirente, na medida em que evita que o mesmo corra os riscos de uma acção judicial intentada por quem não tem, afinal, os meios económicos necessários para fazer valer o seu direito.

¹²⁵ Esta posição mereceu a reprovação de VAZ SERRA, que mais uma vez reitera que não pode o beneficiário ser onerado pela deficiente conduta do obrigado (vd. “Comentário ao Ac. do STJ de 09/03/1978”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 111, Coimbra, Coimbra Editora, 1978, pp. 283 ss.).

Todavia, a sua aplicação suscita o problema do prazo legal para determinação do preço. Como aqueles autores sugerem, o prazo de seis meses previsto na lei apenas começaria a correr após o conhecimento dos elementos essenciais do contrato, mas o preferente não disporia de qualquer prazo para intentar a acção de arbitramento (¹²⁶).

Em suma, o preferente poderia, a todo o tempo (¹²⁷), intentar uma acção de determinação do preço para, no prazo de seis meses, vir invocar o seu direito de preferir na venda, possivelmente realizada já há vários anos.

Ora, uma tal interpretação legal não nos parece admissível, por prejudicar o terceiro adquirente, colocando-o sempre na incerteza de manter a propriedade do bem adquirido.

A posição assumida por Vaz Serra tem assim a vantagem de limitar efectivamente o prazo de propositura da acção nos seis meses após o conhecimento, pelo preferente, dos elementos essenciais da alienação. Entendemos, no entanto, que a sua oneração com a necessidade de o mesmo requerer judicialmente a determinação do valor proporcional não é tão gravosa como o mesmo refere e, por outro lado, é a que melhor defende os interesses do terceiro adquirente, conforme a lei pretendeu.

Atento tudo o que se referiu, parece-nos que a solução mais adequada é, na verdade, a prevista no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09/03/1978. Nesses termos, o preferente disporá de seis meses, após o conhecimento dos elementos essenciais do contrato, para propor a respectiva acção de preferência.

Nos 15 dias que se seguem à propositura da mesma, deverá depositar o preço que entender ser o proporcional e relativo ao bem (ou bens) pelo qual poderá preferir. Na pendência da acção, terá o autor que requerer prova pericial, com o objectivo de determinar o verdadeiro preço do imóvel pelo qual prefere. Se resultar demonstrado que o valor por ele depositado é inferior ao valor real do bem, disporá então o preferente de 15 dias para reforçar o seu depósito.

¹²⁶ Como refere HENRIQUE MESQUITA (“Direito de preferência...”, cit., p. 67), “*O preço proporcional da coisa sujeita a preferência pode constar, por exemplo, da escritura de alienação ou ser determinado, a requerimento do próprio preferente, pela via de uma acção de arbitramento – cuja proposição não está sujeita, neste caso, ao prazo de caducidade fixado no n.º 2 do art.º 1459º do Código de Processo Civil.*”

¹²⁷ Ou, pelo menos, até ao prazo legal de prescrição ou através do instituto da *usucapião*.

Esta parece ser, na nossa opinião, a solução que melhor concilia os conflitos atinentes ao depósito do preço, não prejudicando nenhuma das partes interessadas. Do mesmo modo, fica igualmente salvaguardada a posição do arrendatário habitacional, que depositará um preço mais adequado às suas capacidades económicas, podendo mais tarde esse montante ser sujeito a correcção.

5. Conclusões

1. O direito de preferência em geral suscita elevadas dificuldades na sua aplicação e execução, atenta a multiplicidade de situações, com fins e objectivos diversos, em que é legalmente aplicável. Estas dificuldades de aplicação do instituto manifestam-se, quer no regime geral dos art.ºs 416º e 417º do Cód. Civil, quer no âmbito da preferência legal do arrendatário prevista no art.º 1091º do mesmo diploma.

2. Apenas a compra e venda e a dação em cumprimento desencadeiam o direito de preferência do arrendatário.

3. A comunicação ao arrendatário para preferir apenas se torna obrigatória quando estiver projectada a efectiva venda, e não o seu contrato-promessa.

4. No actual regime legal relativo ao arrendamento (NRAU), os arrendatários de fracções de um prédio que não esteja constituído em propriedade horizontal não são admitidos a exercer o seu direito relativamente à totalidade do prédio.

5. Na nova lei, o prazo para que se estabeleça o direito de preferência do arrendatário passou de um para três anos. Os arrendamentos que à data de entrada em vigor do NRAU vigorassem há mais de um ano mantiveram intocado o seu direito; aos restantes, a preferência só se constitui três anos após a celebração do contrato. O arrendatário não tem que habitar o imóvel durante aquele período para que o seu direito se constitua. O prazo deve contar-se a partir da celebração do contrato, e não em função da pessoa do arrendatário.

6. Na comunicação para preferir, o sujeito passivo deve indicar ao preferente todos os elementos susceptíveis de influir na sua posição de contratar, nomeadamente a identificação do bem, o preço, o modo de pagamento e demais prestações acessórias.

7. Não é obrigatório ao alienante informar o arrendatário acerca da identidade do projectado comprador.

8. À preferência pela dação do imóvel em cumprimento em conjunto com outros bens é aplicável o art.º 417º do Cód. Civil.

9. O prejuízo apreciável na divisão dos bens a vender globalmente é um conceito abstracto; existe prejuízo apreciável se a separação dos bens levar ao desinteresse do terceiro no negócio; ao sujeito passivo deveria ser permitido recorrer ao prejuízo apreciável mesmo que a venda não fosse realizada por preço global.

10. O obrigado à preferência tem que indicar ao preferente o valor proporcional do bem arrendado, quando este é vendido em conjunto com outros por um único preço; se não o fizer, o preferente não está regularmente notificado; este regime vale tanto para a preferência judicial como para a extra-judicial.

11. Ao tomar conhecimento da compra e venda do bem a preferir em conjunto com outros e por preço global, o preferente dispõe do prazo de seis meses para intentar a respectiva acção, depositando o preço que entenda ser proporcional; na pendência da acção, deverá requerer a determinação do preço objectivo do bem que pretende adquirir, corrigindo o depósito efectuado consoante o montante que vier a ser determinado.

Bibliografia

- ASCENSÃO, Oliveira, “Subarrendamento e direitos de preferência no novo regime do arrendamento urbano”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, n.º 51, Lisboa, Centro Editor Livreiro da Ordem dos Advogados, 1991;
- ASCENSÃO, Oliveira, “Preferência do Arrendatário Habitacional: Notificação, Caducidade, Renúncia – Anotação ao Ac. STJ de 23 de Junho de 1992”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, n.º 53, Lisboa, Centro Editor Livreiro da Ordem dos Advogados, 1993, pp. 673-708;
- ASCENSÃO, Oliveira, “Direito de Preferência do Arrendatário”, in *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Coimbra, Almedina, 2002-2003;
- BARATA, Carlos Lacerda, *Da Obrigação de Preferência – Contributo para o estudo do art.º 416º do Código Civil*, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 2002;
- CASTRO, Anselmo de, “Do Código Civil para o Código de Processo Civil”, in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, ano XIII, Coimbra, Atlântica Editora, 1966, pp. 177 ss;
- CORDEIRO, Menezes, “O Novo Regime do Arrendamento Urbano”, in *O Direito*, ano 137, tomo II, Coimbra, Almedina, 2005, pp. 317-336;
- CORDEIRO, Menezes, “O NRAU: dezasseis meses depois, a ineficiência económica no Direito”, in *O Direito*, ano 139, tomo V, Coimbra, Almedina, 2007, pp. 945-971;
- COSTA, Mário Júlio de Almeida, *O depósito do preço na acção de preferência*, Coimbra, Coimbra Editora, 1997;
- FURTADO, Pinto, *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2ª Edição, Coimbra, Almedina, 1988;
- FURTADO, Pinto, *Manual do Arrendamento Urbano*, Vol. II, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2011;

- GEMAS, Laurinda / PEDROSO, Albertina / JORGE, João Caldeira, *Arrendamento Urbano – Novo Regime Anotado e Legislação complementar*, 3ª Edição, Lisboa, Quid Iuris, 2009;
- GUEDES, Agostinho Cardoso, *A Natureza Jurídica do Direito de Preferência*, Estudos e Monografias, Porto, Publicações Universidade Católica, 1999;
- GUEDES, Agostinho Cardoso, *O Exercício do Direito de Preferência*, Teses, Porto, Publicações Universidade Católica, 2006;
- LEITÃO, Menezes, *Arrendamento Urbano*, 4ª Edição, Coimbra, Almedina, 2010;
- LIMA, Carlos, “Direitos Legais de Preferência”, in *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles, IV Volume, Novos estudos de Direito Privado*, Coimbra, Almedina, 2002-2003, pp. 495-517;
- LIMA, Pires de / VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado*, Coimbra, Coimbra Editora, Vol. I, 4ª Edição, Reimpressão (2010), Vol. II, 4ª Edição, Reimpressão (2010) e Vol. III, 2ª Edição, Reimpressão (2010);
- MARCELINO, Américo Joaquim, *Da preferência – Estudos, Notas da doutrina e jurisprudência e Legislação Mais Comum*, 3ª Edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2007;
- MARTINEZ, Pedro Romano, *Direito das Obrigações (Parte Especial): Contratos – Compra e venda, locação e empreitada*, 2ª Edição, 4ª Reimpressão, Coimbra, Almedina, 2010;
- MARTINS, António Carvalho, *Preferência*, Coimbra, Coimbra Editora, 2001;
- MESQUITA, Henrique, “Direito de preferência: alienação da coisa juntamente com outra, por preço global, e notificação para preferir”, in *Revista de Direito e de Estudos Sociais*, ano XXVII, Coimbra, Atlântica Editora, 1980, pp. 45-71;
- MESQUITA, Henrique, “Direito de Preferência do Arrendatário Habitacional e seus pressupostos (Lei n.º 63/77, de 25 de Agosto)”, in *O Direito*, ano 120, tomos I-II, Coimbra, Almedina, 1988, pp. 177-202;

- MESQUITA, Henrique, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990;
- MESQUITA, Henrique, “Anotação ao Ac. do STJ de 23/06/1992”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 126, Coimbra, Coimbra Editora, 1993-1994, pp. 52-64 e 81-86;
- MONTEIRO, Luís Miguel, “Direitos e obrigações legais de preferência no novo regime jurídico do arrendamento urbano”, in *Revista da Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa*, Lisboa, AAFDL, 1995;
- MORAIS, Gravato, *Arrendamento para Habitação – Regime Transitório*, Coimbra, Almedina, 2007;
- PROENÇA, Brandão, “Para uma leitura restritiva da norma (artigo 1091.º do Código Civil)”, in *Estudos em Honra do Professor Doutor José de Oliveira Ascensão*, Vol. II, Coimbra, Almedina, 2008, pp. 937-968;
- SEIA, Aragão, *Arrendamento Urbano: Anotado e Comentado*, 7ª Edição, Coimbra, Almedina, 2003;
- SERRA, Vaz, “Obrigação de Preferência”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, n.º 76, Coimbra, Coimbra Editora, Maio de 1958.
- SERRA, Vaz, “Anotação ao Ac. STJ de 15 de Novembro de 1966”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, Ano 100, Coimbra, Coimbra Editora, 1967-1968, pp. 165-173;
- SERRA, Vaz, “Anotação ao Acórdão do STJ de 21 de Fevereiro de 1978”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, n.º 111, Coimbra, Coimbra Editora, 1978, pp. 249-260;
- SERRA, Vaz, “Comentário ao Ac. do STJ de 9 de Março de 1978”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 111, Coimbra, Coimbra Editora, 1978, pp. 283 ss;
- TELLES, Inocêncio Galvão, *Direito das Obrigações*, 7ª Edição, Reimpressão, Coimbra, Coimbra Editora, 2010;
- TELLES, Inocêncio Galvão, “Direito de Preferência”, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano IX, tomo I, Coimbra, Palácio da Justiça, 1984, pp. 5-13;

- VARELA, Antunes / BELEZA, Maria dos Prazeres Pizarro, “Direitos de Preferência”, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano XV, tomo III, Coimbra, Palácio da Justiça, 1990, pp. 31-39;
- VARELA, Antunes, “Exercício do Direito de preferência”, in *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 100, Coimbra, Coimbra Editora, 1967-1968, pp. 209 a 212; 225 a 227; 241 a 243;
- VARELA, Antunes, “Anotação ao Acórdão do STJ de 28 de Julho de 1981”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, ano 116, Coimbra, Coimbra Editora, 1983-1984, pp. 222-224;
- VARELA, Antunes, *Das Obrigações em Geral*, 10ª Edição, 8ª Reimpressão, Coimbra, Almedina, 2011;
- VARELA, Antunes, “Venda judicial de fracções sujeitas ao direito de preferência do arrendatário”, in *Colectânea da Jurisprudência – Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça*, ano V, tomo I, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, 1997, pp. 5-11;

Jurisprudência enunciada

- Ac. do Tribunal Constitucional de 05/04/2000, proc. n.º 225/2000, in www.tribunalconstitucional.pt;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 16/03/2011, proc. n.º 1113/06.0TBPVZ.P1.S1, in www.dgsi.pt;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 11/01/2011, proc. n.º 4363/07.9TVLSB.L1.S1, in www.dgsi.pt;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 25/03/2010, proc. n.º 5541/03.5TBVFR.P1.S1, in www.dgsi.pt;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 12/11/2009, proc. n.º 1842/04.3TVPR.T.S1, in www.dgsi.pt;

- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 20/10/2009, proc. n.º 563/2001.S1, in www.dgsi.pt;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 19/03/2009, proc. n.º 09B0445, in www.dgsi.pt;
- Ac. da Relação do Porto de 19/03/2002, proc. n.º 0220139, in www.dgsi.pt;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 02/06/1999, in *Colectânea da Jurisprudência – Acórdãos do STJ*, ano VII, tomo II, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, 1999, pág. 129;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 09/07/1998, in *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 479, Lisboa, Gabinete de Documentação e Direito Comparado, 1998, pág. 566;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 13/02/1997, proc. n.º 96B754, in www.dgsi.pt;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 21/05/1996, in *Colectânea da Jurisprudência – Acórdãos do STJ*, ano IV, tomo 2, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, 1996, pág. 79;
- Ac. da Relação de Lisboa de 26/01/1995, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano XX, tomo I, Coimbra, Palácio da Justiça, 1995, pág. 106;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 17/03/1993, in *Colectânea da Jurisprudência – Acórdãos do STJ*, ano I, tomo II, Coimbra, Associação de Solidariedade Social “Casa do Juiz”, 1993, pág. 11;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 23/01/1992, proc. n.º 080587, in www.dgsi.pt;
- Ac. da Relação de Lisboa de 05/11/1991, in *Colectânea da Jurisprudência*, ano XVIII, tomo V, Coimbra, Palácio da Justiça, 1991, pág. 117;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 16/10/1990, proc. n.º 078693, in www.dgsi.pt;

- Ac. da Relação de Coimbra de 20/09/1988, *in Colectânea da Jurisprudência*, ano XIII, tomo IV, Coimbra, Palácio da Justiça, 1988, pág. 56;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 02/02/1988, proc. n.º 072743, *in* <www.dgsi.pt>;
- Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 19/06/1986, *in Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 358º, Lisboa, Gabinete de Documentação e Direito Comparado, 1986, pág. 518;
- Ac. da Relação do Porto de 08/05/1984, *in Colectânea da Jurisprudência*, ano IX, tomo III, Coimbra, Palácio da Justiça, 1984, pp. 257-260;

Toda a jurisprudência indicada *on-line* foi consultada pela última vez no dia 16/07/2011.