



Newsletter

N.º 24 - Agosto 2015

Sumário

- 1 A Respeito do Direito de Preferência
- 3 Jurisprudência Nacional Relevante
- 5 Principais Alterações Legislativas

A RESPEITO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO NO CASO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM REGIME DE PROPRIEDADE TOTAL

O Novo Regime do Arrendamento Urbano ('NRAU') mantém o direito de preferência do arrendatário na compra e venda do local arrendado, exigindo, agora, que o arrendamento subsista há mais de três anos (por contraposição ao período de um ano anteriormente exigido pelo revogado RAU) e abrangendo os arrendamentos celebrados por tempo indeterminado, mas também os celebrados por prazo certo (o que constitui igualmente uma novidade face ao revogado RAU).

A questão que se coloca, com a entrada em vigor do NRAU, consiste em saber **se o arrendatário beneficia do direito de preferência na aquisição do locado, quando o mesmo esteja em regime de propriedade total.**

Com efeito, a atual redação da alínea a) do artigo 1091.º do Código Civil ('CC') estabelece que *"o arrendatário tem direito de preferência na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos."*

Desta forma, o legislador eliminou as referências a "prédio urbano" e

“fração autónoma”, anteriormente plasmadas no n.º 1 do artigo 47.º do revogado RAU. Recorde-se que, na vigência do RAU, a jurisprudência portuguesa vinha entendendo que **“não estando o prédio em propriedade horizontal, o arrendatário apenas de parte dele, se quiser exercer a preferência, tem de a exercer em relação à totalidade do prédio”** (neste sentido se pronunciou, entre outros, o Acórdão de 26 de outubro de 1989 da Relação do Porto).

Referindo-se a atual alínea a) do n.º 1 do artigo 1091.º do CC à compra e venda do “local arrendado”, em nosso entender o direito de preferência conferido ao arrendatário compreenderá, também, o caso de tal operação respeitar a “fração autónoma” arrendada de um prédio constituído em propriedade horizontal. Nesse caso, mesmo que a alienação envolva o inteiro prédio, o direito de preferência terá que ser exercido distintamente em relação a cada “fração autónoma”, pois apenas relativamente a esta o respetivo arrendatário poderá preferir.

Pelo contrário, **não estando o prédio constituído em regime de propriedade horizontal, o “local arrendado” não goza de autonomia jurídica, ou seja, não constitui um bem jurídico autónomo.**

Tendo presente o exposto, a jurisprudência recente dos nossos Tribunais tem-se pronunciado no sentido de que *“à luz do novo regime do arrendamento urbano, decorrente do artigo 1091.º, n.º 1, alínea a), do CC, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, o direito de preferência atribuído ao arrendatário coincide e está limitado ao local arrendado, enquanto bem jurídico autónomo, pelo que sendo arrendatário de parte do imóvel não sujeito ao regime de propriedade horizontal não beneficia desse direito relativamente ao locado, por não constituir um bem jurídico autonomizável, nem em relação a todo o imóvel, em caso de venda ou dação em cumprimento”* (neste sentido, veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 26 de março de 2015).

Assim, tratando-se de uma questão controvertida, relativamente à qual a jurisprudência e doutrina ainda são escassas, em nosso entender, face ao regime do arrendamento urbano atualmente em vigor, **o arrendatário de parte do imóvel não sujeito ao regime de propriedade horizontal não beneficia do direito de preferência na aquisição do “local arrendado”.**

(...) o arrendatário de parte do imóvel não sujeito ao regime de propriedade horizontal não beneficia do direito de preferência na aquisição do “local arrendado”.

Paula Cancela

paulacancela@camm.p.pt



- INSOLVÊNCIA -

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 9 de julho de 2015

Graduação de Créditos – Crédito Laboral – Indemnização de Antiguidade – Dívida da Massa Insolvente

Cessado o contrato de trabalho por iniciativa do administrador judicial, constitui dívida da insolvência a indemnização devida ao trabalhador reclamante correspondente à sua antiguidade até à data da declaração da insolvência. E já constitui dívida da massa o crédito indemnizatório do trabalhador relativo ao período em que perdurou o vínculo laboral após ter sido declarada a insolvência, bem como os créditos salariais vencidos nesse hiato de tempo - independentemente da data em que o contrato de trabalho tenha sido celebrado.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 25 de junho de 2015 (PER DESISTÊNCIA DA INSTÂNCIA)

Atento o disposto no artº 17º-G, do CIRE, não é permitido ao devedor instaurar sucessivos processos de revitalização sem

ter que observar o referido período legal de carência, mesmo no caso de desistência da instância, sob pena de estar encontrada a forma ideal daquele fazer paralisar indefinidamente todas as ações judiciais para a cobrança de dívidas, pendentes ou a instaurar, assim como os processos de insolvência anteriormente instaurados.

UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

Acórdão de Uniformização de Jurisprudência do Tribunal Constitucional n.º 377/2015, de 27 de julho de 2015

Pronuncia-se pela inconstitucionalidade das normas constantes dos artigos 1.º, n.º 1, e 2.º do Decreto n.º 369/XII da Assembleia da República (crime de enriquecimento injustificado) por violação dos artigos 18.º, n.º 2, 29.º, n.º 1 e 32.º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa.



PRINCIPAIS NOVIDADES

LEGISLATIVAS



- LABORAL -

Lei n.º 84/2015, de 7 de julho de 2015

Primeira alteração à Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas, aprovada em anexo à Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, consagrando a meia jornada como nova modalidade de horário de trabalho.

Decreto-Lei n.º 155/15, de 10 de agosto de 2015

Estabelece o regime jurídico da atividade leiloeira.

Decreto-Lei n.º 160/15, de 11 de agosto de 2015

Aprova o regime jurídico da atividade prestamista.

- CIVIL -

Decreto-Lei n.º 156/15, de 10 de agosto de 2015

Estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos

de arrendamento para habitação, celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em processo de atualização de renda, e o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido.

- SEGURANÇA SOCIAL -

Portaria n.º 229/2015, de 3 de agosto de 2015

Cria a medida Cheque-Formação.

- PENAL -

Lei n.º 103/2015, de 24 de agosto de 2015

Trigésima nona alteração ao Código Penal, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 400/82, de 23 de setembro, transpondo a Diretiva 2011/93/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de dezembro de 2011, e cria o sistema de registo de identificação criminal de condenados pela prática de crimes contra a autodeterminação sexual e a liberdade sexual de menor; primeira alteração à Lei n.º 113/2009, de 17 de setembro; primeira alteração à Lei n.º

67/98, de 26 de outubro, e segunda alteração à Lei n.º 37/2008, de 6 de agosto.

Decreto-Lei n.º 171/2015, de 25 de agosto de 2015

Regulamenta e desenvolve o regime jurídico da identificação criminal, aprovado pela Lei n.º 37/2015, de 5 de maio.

- ADMINISTRATIVO -

Decreto-Lei n.º 169/2015, de 24 de agosto de 2015

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 212/2009, de 3 de setembro, permitindo aos municípios a constituição de parcerias para a concretização das Atividades de Enriquecimento Curricular.

Portaria n.º 261-A/2015, de 27 de agosto de 2015

Fixa as taxas de licenciamento, certificados, alvarás, e outros procedimentos administrativos respeitantes à atividade da construção, e revoga a Portaria n.º 15/2004, de 10 de janeiro.

CAMPP & Associados - Sociedade de Advogados, RL | www.campp.pt
Avenida da República, n.º 24 - 9º, Lisboa
Tel.: +351213170830 | Fax: +351213144877
advogados@campp.pt

A Newsletter da CAMPP tem uma finalidade exclusivamente informativa, e não constitui uma forma de publicidade. A informação disponibilizada e os artigos aqui publicados não substituem, em caso algum, o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos, não assumindo a CAMPP qualquer responsabilidade por danos que possam decorrer da utilização da informação aqui constante. O acesso ao conteúdo desta Newsletter não consubstancia a constituição de qualquer tipo de vínculo ou relação entre advogado e cliente ou a constituição de qualquer tipo de relação jurídica. A presente Newsletter é gratuita e a sua distribuição é de carácter reservado, encontrando-se vedada a sua reprodução ou circulação não expressamente autorizadas pela CAMPP.