

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
9/13.4TBFAF.G1.S1	26 de fevereiro de 2019	Graça Amaral

DESCRITORES

Arrendamento urbano > Compra e venda > Prédio
indiviso > Arrendatário > Direito de preferência > Propriedade
horizontal

SUMÁRIO

I - À luz do regime consagrado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, os arrendatários de parte de imóvel não constituído em propriedade horizontal não gozam de direito de preferir na venda da totalidade do prédio.

II - A expressão “local arrendado” ínsita na alínea a) do n.º1 do artigo 1091.º do Código Civil, introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, terá de ser encarada como uma restrição relativamente ao regime anterior do RAU, atento o propósito que lhe esteve subjacente de incrementar regras por forma a promover o mercado de arrendamento. Nessa medida, a preferência do arrendatário passou a ser perspectivada, tão só, em facultar o acesso à habitação própria.

III - O disposto no n.º1 do artigo 417.º do Código Civil, aplicável ao direito de preferência do arrendatário por força do n.º 4 do artigo 1091.º do mesmo Código, não tem aplicação nas situações em que o objecto do negócio realizado incidiu apenas quanto a um único prédio (em autonomia jurídica e não física)

IV - A interpretação do artigo 1091.º, n.º 1, alínea a), do Código Civil, no sentido de não atribuir ao arrendatário de parte de imóvel não constituído em propriedade horizontal o direito de preferir na venda da totalidade do prédio, não viola o princípio constitucional da protecção da confiança previsto no artigo 2.º, da Constituição da República Portuguesa.

TEXTO INTEGRAL

Acordam na 6ª Secção Cível do Supremo Tribunal de Justiça,

I – relatório

1. AA e BB, intentaram a presente acção declarativa sob a forma de processo ordinário contra CC, DD, EE, FF e GG, pedindo:

- ser-lhes reconhecido que são arrendatários do prédio urbano que identificam no artigo 1.º da petição inicial;
- ser-lhes reconhecido o direito de preferência na venda do aludido prédio e decretada a substituição do Réu GG, enquanto comprador, pelos Autores no contrato de compra e venda do referido imóvel, com o consequente cancelamento do registo da aquisição a favor daquele Réu, bem como de todos os registos de transacção e oneração posteriores àquela transmissão e o averbamento da aquisição em seu favor.

Fundamentam a acção invocando:

- serem arrendatários (desde 1 de Agosto de 1982) do nº 309 do prédio urbano composto por casa com logradouro identificado nos autos, por contrato de arrendamento celebrado com a Ré CC e seu marido, HH, falecido em ...-...-20...;
- terem sido informados pelo Réu GG, por carta de 15-11-2012, de que era

proprietário do referido prédio desde 02-10-2012, adquirido, nessa data, por escritura pública, pelo preço de € 40.000;

- não se encontrar o prédio constituído em propriedade horizontal, tendo uma única descrição predial e a uma inscrição na matriz, embora composto por duas dependências com os nºs 303 e 309;
- não lhes ter sido comunicado pelos Autores, vendedores, a pretensão de vender o prédio nem as condições do negócio.

2. Após citação o Réu GG contestou invocando, fundamentalmente, a existência de abuso de direito por parte dos Autores e a ilegitimidade dos mesmos por não exercerem o domínio na parte do imóvel correspondente ao artigo 303.

Requeru a **intervenção principal da mediadora imobiliária - II, Lda.**, e deduziu **reconvenção** pedindo a condenação dos Autores e restantes Réus a pagarem-lhe o montante de €60.756,71, acrescido de juros à taxa legal desde a notificação da reconvenção até efectivo pagamento, relativo ao valor da aquisição do imóvel, às despesas com deslocações e outras para a realização da referida aquisição, bem como indemnização por danos não patrimoniais sofridos ao ver gorado o projecto de construir a sua casa de habitação permanente em Portugal.

Alegou para o efeito nunca lhe ter sido transmitida pela imobiliária a existência de arrendatários no imóvel e que, só após a formalização da venda, foi informado da existência de uma pessoa a ocupar parte do prédio, que havia sido extrajudicialmente notificada relativamente ao direito de preferência, o qual havia caducado por não o ter exercido no prazo de 8 dias após a comunicação.

3. A Ré CC contestou pronunciando-se pela improcedência da acção.

4. A Interveniente Principal apresentou articulado pugnando pela

inadmissibilidade da sua própria intervenção, alegando que a falta ou omissão de comunicação da preferência apenas poderá ser imputável aos vendedores; não à mediadora da aquisição por não ter contratualmente assumido tal obrigação.

5. Os autos prosseguiram os termos vindo a realizar-se julgamento após o qual foi proferida **sentença** que julgou **a acção procedente e a reconvenção parcialmente procedente**. Consequentemente:

a) declarou e reconheceu que os Autores AA e esposa BB, na qualidade de arrendatários do nº ... da Rua ..., que integra o prédio composto por casa de habitação e logradouro, com os nºs ... e ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº ... e inscrito na matriz sob o artigo 71º, têm direito de preferência na venda desse imóvel realizada pelos Réus CC, DD, EE, e FF, ao Réu GG, formalizada por escritura de 2 de Outubro de 2012, identificada no ponto 2) da fundamentação de facto;

b) decretou a substituição do Réu GG, enquanto comprador, pelos Autores.

(...) condenou os Reconvindos CC, DD, EE, e FF a pagar ao Reconvinte GG:

i) a quantia de € 756,71, acrescida de juros à taxa de 4% desde 2 de Setembro de 2013 até integral e efetivo cumprimento;

ii) o que vier a ser liquidado relativamente às despesas inerentes ao registo do imóvel, deslocação para celebrar a escritura e contactar o arquiteto, bem como os custos inerentes ao esboço pelo mesmo elaborado, em conformidade com o que consta dos pontos 35) e 36) da fundamentação de facto;

- absolveu os Autores AA e esposa BB e a Interveniente Principal “II, Ld.ª” dos pedidos contra os mesmos formulados pelo Reconvinte GG.

6. **Apelaram** os Réus (1ª, 2.ª e 4ª), tendo o Tribunal da Relação de Guimarães proferido **acórdão que julgando procedente o recurso revogou a sentença**.

7. Os Autores vieram interpor recurso de **revista** pugnando pelo reconhecimento do direito de preferência. Subsidiariamente, no caso de se entender que não poderão exercer a preferência relativamente à totalidade do prédio, pretendem a **redução do pedido** sendo-lhe reconhecido o direito de preferir na compra da moradia totalmente autónoma que corresponde ao número de polícia n.º309, condenando-se os Réus a procederem à discriminação e autonomização das moradias dos números de polícia n.ºs 303 e 309, de modo que a sua situação jurídica passe à corresponder à sua situação real (cada uma daquelas moradias passem a constituir fracções autónomas independentes passíveis de pertencer a proprietários diversos, nos termos e para os efeitos do artigo 1414.º, do Código Civil. Para o efeito formularam **conclusões** que se deixam consignadas em súmula:

ü Na vigência da Lei n.º 63/77, de 25-08, relativamente ao direito de preferência nos arrendamentos habitacionais, a utilização das expressões “imóvel urbano” e “fracção autónoma de imóvel urbano” prendia-se, essencialmente, com a circunstância de, contrariamente aos arrendamentos para comércio e indústria (regulados pelo Código Civil de 1966), tal direito apenas poder incidir sobre prédios urbanos. Para além disso, e também ao invés do que se encontrava estabelecido nos arrendamentos para comércio e indústria, não se previa, nas situações de mais do que um locatário a exercer o direito de preferência, uma ordem de preferência graduada em função do valor da renda, cabendo obrigatoriamente abrir-se licitação entre eles;

ü Com o RAU (Decreto-Lei n.º321-B/90, de 15-10) operou-se a unificação, em matéria de direito de preferência, dos regimes habitacionais e não habitacionais, e a utilização da expressão “prédio urbano” passou a ser sinónimo da expressão “imóvel urbano” (utilizada na Lei n. 63/77, de 25-08), sendo a expressão “local arrendado” um outro sinónimo da mesma realidade;

ü Também no RAU não se adoptou o critério de graduação dos direitos de

preferência em razão do valor da renda, antes se mantendo a obrigatoriedade de abertura de licitações entre os concorrentes;

ü Alicerçada no entendimento de que caso tivesse sido intenção do legislador do RAU restringir a preferência aos casos de compra e venda de prédio constituído em propriedade horizontal impor-se-ia referi-lo expressamente no artigo 47.º, a jurisprudência seguiu o entendimento no sentido de estar atribuído direito de preferência ao arrendatário de parte indivisa na venda da totalidade do prédio urbano;

ü A Lei n.º 6/2006, de 27-02, aumentou para mais de 3 anos o período de vigência mínimo do contrato de arrendamento para o exercício do direito de preferência, eliminou a referência à abertura de licitações entre os arrendatários preferentes-concorrentes e manteve a utilização da expressão “local arrendado”;

ü Quer a exposição de motivos da Proposta de Lei n.º 34/X, quer o Novíssimo RAU (Lei n.º 31/2012 de 14-08), e a exposição de motivos da Proposta de Lei n.º 38/XII, nada dizem sobre a matéria do direito de preferência, apenas a remissão para o artigo 417.º, do Código Civil;

ü O argumento de que o legislador, ao eliminar a regra cuja aplicabilidade pressupunha a concorrência da preferência de arrendatários de partes não autónomas do prédio não constituído em propriedade horizontal, não é um verdadeiro argumento histórico, mas uma mera extrapolação daquilo que o Legislador não disse;

ü Em face do posicionamento da doutrina e jurisprudência dominantes no domínio do RAU, que o legislador podia deixar de ter presente, caso tivesse sido sua intenção suprimir o direito de preferência dos arrendatários de parcelas não autónomas, necessariamente teria dado redacção diversa ao artigo 1091.º, do Código Civil, não se mostrando defensável que, face a tal orientação dominante, optasse por alterar a Lei em sentido contrário à mesma, sem o fazer de forma absolutamente clara e sem indicar, no preâmbulo da Lei ou na

exposição de motivos, as razões prementes que o levaram a tal opção;

ü Da eliminação do artigo 47.º, n.º 2, do RAU, a única ilação segura que é possível retirar é a de que o Legislador não quis que, havendo preferentes-concorrentes, lhes fosse imposta a abertura de licitações entre si, solução que, na prática, subvertia o comando constitucional do artigo 65.º, da Constituição;

ü A interpretação do artigo 1091.º, n.º 1, alínea a), do Código Civil, com a redacção introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, no sentido de que o arrendatário de parte não autónoma de um prédio urbano não tem o direito de preferir na compra da totalidade do prédio, mostra-se inconstitucional por violação do princípio da protecção da confiança, previsto no artigo 2.º, da Constituição da República Portuguesa.

8. Em contra alegações os Réus defendem a improcedência do recurso.

II - APRECIÇÃO DO RECURSO

De acordo com o teor das conclusões das alegações (que delimitam o âmbito do conhecimento por parte do tribunal, na ausência de questões de conhecimento oficioso - artigos 608.º, n.º2, 635.º, n.4 e 639.º, todos do Código de Processo Civil - doravante CPC), mostra-se submetida à apreciação deste tribunal a seguinte questão:

1. Do direito de preferência na compra da totalidade de imóvel não constituído em propriedade horizontal por parte dos Autores, arrendatários de parte do mesmo

1 Os factos

1.1 Provados

1. HH faleceu, no estado de casado com CC, em 07.11.2005 [alínea A) do despacho em referência e documento de fls. 10 - resposta ao artigo 5º da petição inicial].

2. Por escritura pública de Compra e Venda, celebrada em 02/10/2012, lavrada de fls. 40 a 42, do Livro de Notas n.º 47-A para Escrituras Diversas do Cartório Notarial do Notário da Dr.ª JJ, CC, por si e na qualidade de procuradora de DD, EE, FF, por um lado, e GG por outro, declararam, os primeiros que, pelo preço já recebido, de quarenta mil euros, vende ao segundo, o seguinte imóvel: prédio urbano, composto por casa com logradouro, situado na Rua ..., nºs de polícia ... a ..., actualmente nºs ... e ..., da freguesia e concelho de ..., descrito na Conservatória de Registo Predial de ... sob o número dois mil cento e trinta e sete - ..., inscrito na respectiva matriz sob o artigo 71, com o valor patrimonial de € 46.230,00, pendente de actualização matricial conforme a declaração-modelo do IMI nº ..., apresentada no Serviço de Finanças de Que o referido imóvel encontra-se definitivamente registado na dita Conservatória a favor dos vendedores, em comum e sem determinação de parte ou de direito, pela inscrição AP. Nove, de dois mil e sete/zero seis/vinte e dois, por óbito de HH (...)", ao que o segundo declarou: "que aceita este contrato nos termos exarados e que o imóvel adquirido se destina à sua habitação própria e permanente." [alínea B) do despacho em referência e documento de fls. 13 a 18 - resposta aos artigos 15º e 16º da petição inicial, 86º da contestação do quinto Réu, 27º da réplica].

3. Encontra-se junto factura/recibo com o nº ..., no valor de € 373, emitida a favor do Réu GG, pelo Cartório Notarial e relativa ao ato descrito em 2) [alínea C) do despacho em referência e documento de fls. 19 - resposta aos artigos 17º da petição inicial e 88º da contestação do quinto Réu].

4. Encontra-se junta aos autos liquidação de imposto de selo, relativo ao ato descrito em 2), no valor de € 383,71, tendo como sujeito passivo o Réu GG [alínea D) do despacho em referência e documento de fls. 20 - resposta aos artigos 18º da petição inicial e 88º da contestação do quinto Réu].

5. Em data não concretamente apurada, pelo menos contemporânea do ano de 1984, HH e a primeira Ré acordaram verbalmente ceder aos Autores, para que

a habitassem, a parte do imóvel identificado em 2) correspondente ao nº ..., por período não concretamente apurado, mediante o pagamento da contrapartida mensal de Esc. 4.000\$00, a entregar até ao dia 8 do mês a que dissesse respeito, na morada do seu procurador, uma vez que viviam em ... [resposta aos artigos 1º a 4º da petição inicial, 12º da contestação dos primeira a quarto Réus].

6. Os Autores entregavam o montante identificado em 2) ao procurador da primeira Ré e marido até que este, em Agosto de 1995, recusou recebê-lo [resposta aos artigos 11º e 12º da petição inicial].

7. Em face do referido em 6), o Autor procedeu à abertura da conta nº ... na Caixa Geral de Depósitos de ..., depositando à ordem do Tribunal Judicial de ..., em nome de HH, mensalmente, até ao dia 8, Esc. 4.000\$00 desde Agosto de 1995 e € 20 a partir de Janeiro de 2002 relativamente a renda do prédio sito na Rua ..., nº ..., ..., inscrito na matriz sob o artigo ...º, invocando a recusa de recebimento do senhorio [resposta ao artigo 13º da petição inicial].

8. Os Réus primeira a quarto não comunicaram aos Autores que pretendiam vender o prédio identificado em 2) pela quantia, na data, e à pessoa, mencionados na escritura [resposta ao artigo 21º da petição inicial].

9. Por carta datada de 15 de Novembro de 2012, o quinto Réu dirigiu ao Autor a seguinte comunicação “venho por este meio e como já é do seu conhecimento, comunicar que sou o proprietário desde 2 de Outubro de 2012 de todo o imóvel do qual V/Ex. é inquilino de parte” [resposta aos artigos 14º da petição inicial, 62º da contestação do quinto Réu].

10. Os Autores não responderam à missiva referida em 8) [resposta ao artigo 69º da contestação do quinto Réu].

11. Na sequência da missiva aludida em 9) e de diligências que realizaram, em Dezembro de 2012 os Autores obtiveram cópia da escritura aludida em 2) [resposta ao artigo 15º da petição inicial].

12. O prédio identificado em 2) não está constituído em propriedade horizontal

[resposta ao artigo 20º da petição inicial].

13. O prédio identificado em 2) corresponde a duas habitações geminadas com entradas autónomas pelos nºs ... e ..., sem comunicação entre si, nomeadamente, através de portas [resposta aos artigos 20º da petição inicial, 46º, 64º da contestação do quinto Réu, 13º, 14º dos primeira a quarto Réus].

14. Ao longo dos tempos as duas casas foram ocupadas por pessoas e agregados familiares diferentes, mediante pagamento de contrapartida, para as habitarem e utilizarem a parte respetiva do logradouro, de forma autónoma e separada [resposta ao artigo 15º da contestação dos primeira a quartos Réus].

15. À data do negócio identificado em 2) a parte do imóvel correspondente ao nº ... encontrava-se devoluta e degradada não reunindo condições de habitabilidade [resposta aos artigos 46º da contestação do quinto Réu, 16º, 19º, 20º da contestação dos primeira a quartos Réus].

16. Os Autores nunca tiveram acesso à casa de habitação correspondente ao nº ... [resposta ao artigo 16º da contestação dos primeira a quartos Réus].

17. As chaves do nº ... sempre estiveram na posse da primeira Ré, seu marido e filhos e das pessoas a quem as entregavam para ali acederem com a sua autorização, designadamente, os inquilinos e os colaboradores da Interveniante Principal nas visitas com os clientes, sem qualquer oposição dos Autores [resposta aos artigos 17º, 18º da contestação dos primeira a quartos Réus].

18. Há muitos anos a casa correspondente ao nº ... deixou de ser servida por luz e água, tendo os contadores sido desactivados [resposta aos artigos 21º a 22º da contestação dos primeira a quartos Réus].

19. A Interveniante Principal, sob a marca “...” e licença nº ... acordou com a primeira Ré diligenciar, mediante pagamento de contrapartida, no sentido de conseguir interessados na compra do imóvel identificado em 2) [resposta aos artigos 50º e 51º da contestação do quinto Réu, 2º, 27º da contestação dos primeira a quarto Réus, 30.º do articulado apresentado pela Interveniante Principal em 2 de Dezembro de 2013].

20. A Interveniente Principal sabia que a parte do imóvel correspondente ao nº ... estava ocupada [resposta ao artigo 34º do articulado apresentado pela Interveniente Principal em 2 de Dezembro de 2013].

21. A primeira Ré comunicou à Interveniente o referido em 20) e que os Autores faziam depósitos mensais em conta da Caixa Geral de Depósitos como inquilinos [resposta aos artigos 4º a 6º da contestação dos primeira a quartos Réus].

22. Os Réus primeira a quarto vivem em França há muitos anos [resposta ao artigo 3º da contestação].

23. A Interveniente Principal, através dos seus colaboradores, transmitia aos potenciais interessados na compra do imóvel que o mesmo estava ocupado, o que estes podiam constatar durante as visitas [resposta ao artigo 35º do articulado apresentado pela Interveniente Principal em 2 de Dezembro de 2013].

24. Os Autores comportavam-se perante quem se deslocava ao imóvel como inquilinos do nº ... [resposta ao artigo 8º da contestação dos primeira a quarto Réus].

25. A ocupação pelos Autores dissuadiu vários potenciais interessados na compra do imóvel [resposta ao artigo 9º da contestação dos primeira a quarto Réus].

26. À data referida em 2) o valor de mercado do imóvel correspondia a € 60.000 caso não estivesse ocupado [resposta ao artigo 11º da contestação dos primeira a quarto Réus].

27. Os Autores sabiam que o imóvel se encontrava em venda [resposta ao artigo 36º do articulado apresentado pela Interveniente Principal em 2 de Dezembro de 2013].

28. Foi KK, pai do Réu GG, quem, em nome deste, negociou a aquisição do imóvel com a Interveniente Principal [resposta ao artigo 40º do articulado apresentado pela Interveniente Principal em 2 de Dezembro de 2013].

29. Em momento que não foi possível apurar, o pai do Réu GG abordou o Autor sobre a ocupação do imóvel propondo que ocupasse um apartamento quando fossem realizadas obras [resposta ao artigo 41º do articulado apresentado pela Interveniente Principal em 2 de Dezembro de 2013].

30. A Interveniente Principal entregou ao quinto Réu as chaves do nº ... do imóvel identificado em 2) [resposta ao artigo 57º da contestação do quinto Réu].

31. A colaboradora da Interveniente Principal, LL, no Verão de 2012, abordou o Autor comunicando que havia sido apresentada uma proposta de € 40.000 para a compra do imóvel por KK e que a escritura seria outorgada daí a 2 ou 3 meses [resposta ao artigo 25º da contestação dos primeira a quarto Réus].

32. Os Autores tomaram conhecimento que o comprador era o Réu GG quando receberam a missiva referida em 9), o que confirmaram com a obtenção de cópia da escritura [resposta aos artigos 20º, 22º da réplica apresentada em 22 de Agosto de 2013 e 13º da réplica apresentada em 16 de Dezembro de 2013].

33. Em 4 de Janeiro de 2013 os Autores procederam ao depósito do montante de € 40.756,71 nos presentes autos [resposta ao artigo 24º da petição inicial].

34. O Réu GG reside em ..., onde tem a sua vida organizada, tendo adquirido o imóvel para arrendamento de uma parte e sua residência quando se deslocasse a Portugal após a realização de obras [resposta ao artigo 63º da contestação do quinto Réu].

35. O Réu GG deslocou-se a Portugal para outorgar a escritura identificada em 2), assim como para contactar um arquitecto com vista à realização de um estudo de transformação do imóvel para as finalidades referidas em 34) despendendo quantia não concretamente apurada nas viagens e no esboço elaborado [resposta aos artigos 78º, 79º, 89º da contestação do quinto Réu].

36. Além dos montantes referidos em 3) e 4) o Réu GG despendeu quantia não concretamente apurada no registo do imóvel em seu nome [resposta aos artigos 80º e 88º da contestação do quinto Réu].

37. O Réu GG sentiu-se triste e desiludido por não poder concretizar o projeto referido em 34) [resposta aos artigos 81º e 90º da contestação do quinto Réu].

1.2 Não provados:

Os factos alegados:

- nos artigos 6.º a 9.º da petição inicial;
- nos artigos 53.º a 56.º, 58.º, 59.º, 61.º, 70.º, 91.º a 93.º da contestação do quinto Réu;
- nos artigos 10.º, 24.º e 26.º da contestação dos primeira a quarto Réus;
- nos artigos 38.º e 39.º do articulado apresentado pela Interveniente Principal em 2 de Dezembro de 2013;
- no artigo 21.º da réplica apresentada em 22 de Agosto de 2013.

2. O direito

Do direito de preferência dos Autores

2.1 O acórdão recorrido, em sentido inverso ao da sentença, negou aos Autores (arrendatários há mais de três anos de uma parte do imóvel) o reconhecimento do direito de preferência de que o mesmo se arrogava relativamente ao contrato de compra e venda do imóvel não constituído em regime de propriedade horizontal.

Estribou-se o acórdão no entendimento de que a configuração dada ao direito de preferência do arrendatário na alínea a) do n.º 1 do art.º 1091.º do Código Civil (doravante CC) assentava no princípio da coincidência entre o objecto do arrendamento e o objecto do direito de preferência, não permitindo, por isso, a extensão do direito de preferência a todo o prédio quando esteja em causa um arrendamento incidindo apenas numa parte indivisa dele, como é o caso dos autos.

Insurgem-se os Autores contra este entendimento, arrogando-se do direito de preferir (na totalidade do imóvel e, subsidiariamente, quanto à parte do mesmo

objecto do arrendamento, correspondente ao número de polícia 309) ao abrigo do mesmo preceito: artigo 1091.º, n.ºs1, alínea a) e 4, do CC, defendendo que o legislador da Lei n.º 6/2006, de 27-02, não pretendeu, em matéria do direito de preferência do arrendatário habitacional de parte do imóvel não constituído em propriedade horizontal, alterar o regime que até aí vigorava.

Nessa interpretação apoiam-se essencialmente na circunstância do legislador, desde a Lei n.º 63/77, de 25-08, ter mantido, nos sucessivos preceitos, a remissão para o artigo 417.º, do CC.

Invocando doutrina e jurisprudência em abono da tese que pretendem ver consagrada, desenvolvem argumentação que se deixa consignada sob as seguintes premissas:

- ter o n.º 4 do artigo 1091.º do CC, mantido a remissão para o artigo 417.º, do mesmo Código;
- ter a Lei 63/77, de 25-08, quanto ao reconhecimento do direito de preferência aos arrendatários habitacionais, contemplado na sua previsão o direito de preferência do locatário habitacional de imóvel urbano (n.º1 do artigo 1.º) e do locatário habitacional de fracção autónoma de imóvel urbano (n.º2 do artigo 1.º);
- ter o DL 321-B/90, de 15-10, regulado de maneira uniforme (artigos 47.º a 49.º) o direito de preferência do arrendatário habitacional e do não habitacional[1], sendo que a expressão utilizada de “local arrendado” prevista no citado artigo 47.º, n.º1, constituía tão só sinónimo de imóvel arrendado;
- não decorrer do preâmbulo do RAU nem dos trabalhos preparatórios a intenção do legislador afastar o direito de preferência do locatário habitacional na compra e venda do imóvel de todo o imóvel não constituído em propriedade horizontal, não podendo o interprete restringir com base em expressões de alcance dúbio;
- ter a Lei n.º 6/2006 mantido a expressão “local arrendado” já utilizada na vigência do RAU (ao abrigo do qual a maioria da doutrina e da jurisprudência

seguia o entendimento da existência do direito de preferência sobre a totalidade do prédio por parte do arrendatário de parte não autónoma de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal) e, bem assim, a remissão para os artigos 416.º a 418.º e 1410.º, todos do Código Civil, nada tendo sido referenciado nem resultado em sentido diverso quer do respectivo Preâmbulo, quer da exposição de motivos constante da proposta de Lei n.º 38/XII;

- encontrar-se o legislador da Lei 6/2006 ciente da controvérsia relativamente à questão do direito de preferência do arrendatário habitacional de prédio não constituído em propriedade horizontal e, bem assim, da posição dominante da jurisprudência e da doutrina quanto à expressão “local arrendado”, pelo que, a ter sido sua intenção suprimir o direito de preferência dos arrendatários de parcelas não autónomas, cabia-lhe ter dado redacção diversa ao artigo 1091.º, do CC.

Seguindo de perto o acórdão do STJ de 21-02-2016 (proferido no âmbito do Processo n.º 9065/12.1TCLRS.L1.S1), e fazendo uma resenha dos regimes legais que foram consagrando o direito de preferência ao arrendatário habitacional (Lei n.º 63/77, de 25-08, DL 321-B/90, de 15-10 e Lei 6/2006, de 27-02) a decisão recorrida, assentando na interpretação da redacção do artigo 1091.º, n.º1, alínea a), do CC, mostra-se apoiada em duas ordens de argumentos:

1ª - ter a Lei n.º 6/2006, de 27-02, abandonado o carácter vinculístico do arrendamento (atribuindo expressamente o primado à “conjugação de interesses” entre senhorios e inquilinos, tendo como escopo da sua intervenção “encontrar os equilíbrios socialmente justos”), impondo a perspectivação do direito de preferência consagrado no artigo 1091.º do CC num duplo ângulo (não apenas o da protecção do arrendatário, mas também o do desenvolvimento do mercado habitacional português) e, nessa medida, ter utilizado a expressão local arrendado na preferência dos arrendatários no sentido de querer fazer coincidir o objecto da preferência com o objecto do

arrendamento;

2.ª - ter abandonado a referência (constante de todos os diplomas anteriores) à licitação entre dois ou mais preferentes.

Trata-se de posicionamento que merece a nossa adesão, inserindo-se, aliás, no que hoje constitui entendimento maioritário da jurisprudência e da doutrina[2].

2. 2. Não merece controvérsia no processo que a lei reguladora do direito de preferência é a vigente na data em que se concretizou o acto de alienação (conforme se mostra pacífico na jurisprudência, o direito legal de preferência consubstancia uma faculdade que integra o conteúdo do direito do arrendatário que, só a prática do negócio translativo da propriedade, sem que o senhorio lhe tenha oferecido a preferência, o transforma em direito potestativo - cfr. acórdão do STJ de 21-01-2016, Processo n.º 9065/12.1TCLRS.L1.S1, citado na decisão recorrida)

Em causa nos autos está um contrato de arrendamento para habitação dos Autores (datado de, pelo menos 1984 - cfr. n.º 5 dos factos provados) de parte do imóvel (prédio urbano composto de casa e logradouro sito na Rua ..., com n.ºs ... e ...), identificado em n.º 2 dos factos provados[3], que foi objecto de venda a terceiros realizada em Outubro de 2012, venda em que os senhorios não fizeram cumprir a formalidade a que alude o n.º 1 do artigo 416.º do CC.

O referido imóvel possui duas entradas independentes e autónomas, correspondentes aos números de polícia ... e ..., ocupando os Autores o n.º

A incomunicação física entre as duas unidades habitacionais não é acompanhada de autonomia jurídica, porquanto as duas partes habitacionais correspondem, na perspectiva jurídica, apenas a um imóvel, não se encontrando constituído em propriedade horizontal.

Coloca-se, por isso, a questão de saber se, no caso, os Autores, arrendatários de parte desse imóvel, gozam de direito de preferir na venda do mesmo, à luz do regime consagrado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02.

O tribunal recorrido deu resposta negativa a esta questão interpretando o artigo 1091.º, n.º1, alínea a) no sentido acima sublinhado (local arrendado na preferência dos arrendatários no sentido de querer fazer coincidir o objecto da preferência com o objecto do arrendamento), referindo para o efeito:

“Abandonado o carácter vinculístico do arrendamento, já que o legislador refere expressamente atribuir o primado à “conjugação de interesses” entre senhorios e inquilinos, referindo como escopo da sua intervenção “encontrar os equilíbrios socialmente justos”, torna-se inequívoco que o direito de preferência consagrado no art.º 1091.º do C.C. terá de ser visto por outro ângulo, que não, pelo menos apenas, o da protecção do arrendatário, já que, consabidamente, ele constitui um entrave ao “saudável desenvolvimento do mercado habitacional português”, objectivo visado pela Lei n.º 6/2006, como ficou a constar da “Exposição de Motivos”, e foi reafirmado, agora sob a designação de “dinamização do mercado de arrendamento”, na “Exposição de Motivos” da Proposta de Lei n.º 38/XII, que veio a dar origem à Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, com a qual se pretendeu “concretizar as medidas vertidas nas alíneas i) a iv) do ponto 6.1 e nas alíneas ii) e iii) do ponto 6.2 do Memorando de Entendimento com a Troika.

Ora, tendo presente que o legislador conhecia a realidade para que estava a legislar, e que sabia da discussão jurisprudencial e doutrinal que se vinha desenvolvendo em torno do direito de preferência do arrendatário, devendo ainda considerar-se que soube exprimir o seu pensamento (confessadamente dirigido à busca dos “equilíbrios socialmente justos”) em termos adequados, como refere o n.º 3 do art.º 9.º do C.C., crê-se que fazendo coincidir o objecto da preferência com o objecto do arrendamento, como vinha defendendo a “teoria do local”, estar-se-á não só a entender correctamente o sentido literal da expressão “local arrendado”, utilizada pelo legislador na alínea a) do n.º 1 do art.º 1091.º do C.C., como a tomar em consideração os objectivos eleitos pelo mesmo legislador para justificar as alterações ao regime do arrendamento

urbano.

Ao elemento gramatical, supra referido, junta-se o elemento histórico consubstanciado na eliminação da regra cuja aplicabilidade pressupunha a concorrência da preferência de arrendatários de partes não autónomas do prédio não constituído em propriedade horizontal, sendo ainda apontado o elemento sistemático concretizado na “injustificável eventual atribuição de preferência na alienação do prédio a arrendatários a ele ligados por interesse meramente acessório face à sua finalidade principal” (os quais, como se referiu, BRANDÃO PROENÇA exclui) como razões justificativas para a maioria da doutrina e, pelo menos ao que foi dado constatar pela investigação na DGSI, também maioria da jurisprudência mais recente, a considerar que o legislador quis restringir o direito de preferência aos titulares de arrendamento cujo objecto coincidissem com o objecto da alienação, ou seja, ao inquilino de uma fracção autónoma de um prédio em propriedade horizontal, excluindo, pois, o direito de preferência do arrendatário na alienação da totalidade do prédio não constituído em propriedade horizontal. ”

O acerto da decisão recorrida e da respectiva fundamentação na perspectiva interpretativa que temos por mais adequada e a que os Recorrentes não aduziram novidade de argumentação, limitando-se a reiterar o posicionamento que vêm seguindo desde a propositura da acção, permite fazer valer, neste âmbito, sem outras considerações, o que se mostra referido no acórdão da Relação ao conhecer da questão.

Na verdade, se é certo que no domínio da vigência do RAU, apesar da expressão que passou a utilizar para relacionar o direito de preferência do arrendatário local arrendado (deixando cair as expressões que a Lei n.º 63/77 utilizava: “imóvel urbano” ou à “fracção autónoma”), a maioria da jurisprudência e da doutrina havia aderido à teoria expansionista (que defendia que o locatário tem o direito de preferir na compra de todo o prédio em contraposição com a teoria do local, que defendia que o direito de preferência

só podia ser exercido em relação ao local arrendado, o que pressupunha a autonomização jurídica deste), o certo é que o contexto em que essa mesma expressão se mostra utilizada na Lei n.º 6/2006 não pode deixar de ser encarada como uma restrição relativamente ao regime anterior porquanto a preferência do arrendatário, agora perspectivada tão só em facultar o acesso à habitação própria, passou a ser aliada ao propósito de incrementar regras por forma a promover o mercado de arrendamento.

Nessa medida, a preferência do arrendatário não pode ser exercida sobre a totalidade de um prédio onde não se estende o direito do arrendatário pois que a mesma (preferência) “não tem por finalidade propiciar a expansão do direito para além do seu objecto” sob pena de “interferir no mercado, dando uma vantagem ao arrendatário que transcende o fim da lei. Transformar o inquilino de um fogo em dono do prédio (só) porque este não estava em propriedade horizontal, é uma operação de todo fora do objectivo legal, que apenas visaria lucrativos negócios imobiliários”[4]

Refira-se, por fim, conforme se encontra sublinhado no referido aresto, que se o direito de preferência do arrendatário assume justificação na relação próxima (tendencialmente duradoura) entre o arrendatário e a coisa locada, “afigura-se ajustado, equilibrado, e proporcional que o primeiro não suplante o segundo quanto ao objecto, e antes haja rigorosa identidade entre a extensão da coisa locada e a da coisa preferida. O princípio da coincidência entre o objecto do arrendamento e o objecto da preferência, que se afirma como racionalmente defensável na interpretação da extensão do direito de preferência do arrendatário, entronca na expressão legal “local arrendado”, a qual, como antes já se assinalou, suporta literalmente apenas o sentido do objecto do arrendamento.[5]

Assim sendo e tal como concluiu o acórdão recorrido, não assiste aos Autores o direito de preferência no negócio de compra e venda do imóvel realizado entre os Réus.

2.3 Com fundamento no n.º1 do artigo 417.º do CC (aplicável ao direito de preferência do arrendatário por força do n.º4 do artigo 1091.º do mesmo Código), pretendem os Recorrentes a “redução” do pedido por forma a que este tribunal faça incidir o direito de preferência sobre o local objecto do arrendamento.

Todavia tal disposição legal não assume aplicação na situação dos autos uma vez que o objecto do negócio realizado incidiu apenas num prédio.

Com efeito, o citado artigo 417.º, n.º1, ao estatuir 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 (...)”, pressupõe que o negócio abranja duas coisas.

O que, conforme vimos, não ocorreu pois que a autonomia física de parte do imóvel (moradia habitada pelos Autores) não tem autonomia jurídica, que só seria alcançada se o prédio fosse constituído em propriedade horizontal - artigos 1414.º e 1415.º, ambos do CC[6].

Assim, também quanto a esta parte, improcedem também as conclusões do recurso.

2.4. Invocam os Recorrentes que a interpretação do artigo 1091.º, do CC, no sentido firmado pelo tribunal recorrido e, agora, por este Tribunal, viola o princípio constitucional da protecção da confiança previsto no artigo 2.º, da Constituição da República Portuguesa (CRP), porquanto, em seu entender, o legislador de 2006 ao revogar o regime introduzido pelo RAU, aderindo à tese do local, introduzindo um regime restritivo, não teve em conta “as legítimas expectativas criadas pelos arrendatários de uma parte indivisa de um prédio urbano que tinham contratos em vigor há mais de 1 e de 3 anos, isto é, foi totalmente indiferente às situações jurídicas estabilizadas e às legítimas expectativas criadas (...) A confiança de tais arrendatários saiu por isso

frustrada e violada, na medida em que o Legislador não foi sensível às situações de facto constituídas e desenvolvidas no passado, tendo alterado a Lei com consequências jurídicas mais desfavoráveis do que aquelas que os arrendatários podiam e deviam contar.”.

Carecem, porém, de razão.

O princípio da confiança mostra-se intrinsecamente ligado aos princípios da segurança jurídica e do Estado de Direito e tem como finalidade proteger as expectativas legítimas adquiridas pelo cidadão que confiou no vínculo criado através das normas prescritas no ordenamento jurídico.

Visa-se pois abrigar uma situação de confiança que mereça ser protegida face a elementos objectivos passíveis de suscitar no destinatário determinada expectativa traduzindo-se, com isso, a necessidade de acolher a previsibilidade do cidadão relativamente aos efeitos jurídicos dos actos do Estado[7].

De salientar que a questão sob apreciação nos autos – direito de preferência por parte dos arrendatários de parte de imóvel urbano não constituído em propriedade horizontal –, já antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, isto é, no âmbito do RAU, se configurava controvertida ocorrendo divisão na jurisprudência e na doutrina.

Na verdade, embora a jurisprudência maioritária se posicionasse no sentido expansionista, havia quem entendesse em sentido diferente.

Com a referida Lei n.º 6/2006, conforme acima explanado, vieram a introduzir-se novos elementos, sendo que, na sequência do entendimento que pugnamos por adequado, o teor do preceito legal aplicável (artigo 1091.º, n.º1, alínea a), do CC), parece não deixar margem para dúvida quanto ao sentido da norma.

Ocorrendo assim controvérsia sobre a questão (quer no âmbito do RAU, quer com a Lei n.º 6/2006) não podiam os Autores confiar que o tribunal, necessariamente, iria decidir no sentido de lhes ser reconhecido o pretendido direito de preferência.

E também não podiam confiar que o legislador de 2006 viesse a optar quanto a

tal matéria, necessariamente, no sentido do entendimento jurisprudencial maioritário vigente no RAU.

Assim sendo, ocorrendo a dúvida do entendimento por parte do intérprete da Lei quanto ao sentido da norma, não vislumbramos o desrespeito por parte do tribunal a quo e, bem assim, da presente decisão, ao invocado princípio da confiança.

Improcedem, por isso, na totalidade, as conclusões das alegações.

IV. DECISÃO

Nestes termos, acordam os juízes neste Supremo Tribunal de Justiça em **julgar a revista improcedente, confirmando** o acórdão recorrido.

Custas pelos Recorrentes.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2019

Graça Amaral (Relatora)

Henrique Araújo

Maria Olinda Garcia

[1] Passando tal direito a ser regulado em sede de arrendamento rural relativamente aos arrendamentos de prédios rústicos.

[2] Cfr. Acórdão do STJ de 21/01/2016 citado, bem como o de 18-10-2018 (Revista n.º 3131/16.1T8LSB.L1.S1). Cfr. ainda os Acórdãos da Relação de Lisboa de 08/02/2018 (Processos n.ºs 19363/15.9T9LSB.L1-8, e 3131/16.1T8LSB.L1-2, este com um voto de vencido), referenciados na decisão recorrida. Na doutrina, Pedro Romano Martinez; Maria Olinda Garcia, (“O arrendamento plural, quadro normativo e natureza jurídica”, Coimbra Editora, 2009, págs. 162 e 163); Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge (“Arrendamento urbano, Novo regime anotado e legislação

complementar”, 3.^a edição, 2009, Quid Juris, pág. 435); António Menezes Cordeiro, (“Leis do Arrendamento Urbano anotadas, Códigos Comentados da Clássica de Lisboa”, Almedina, 2014, pág. 262), igualmente indicados na decisão recorrida.

[3] Prédio que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Fafe sob o 2137 e inscrito na matriz sob o artigo 71.

[4] Códigos Comentados da Clássica de Lisboa – Lei do Arrendamento Urbano Anotadas, Coordenação: António Menezes Cordeiro, Almedina, 2014, p. 261, citado no referenciado acórdão do STJ de 21-01-2016.

[5] Citado Acórdão do STJ de 21/01/2016.

[6] Cfr. neste sentido Acórdão de 21-01-2016 citado, reportado a situação similar.

[7][7] Cfr. Acórdão do STJ de 14-06-2012, Processo n.º 506/10.3TBPNF-E.P1.S1, acessível através das Bases Documentais do ITIJ.

Fonte: <http://www.dgsi.pt>