

DIREITOS DE PREFERÊNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO



**NOTÍCIAS,
NOVIDADES,
TÓPICOS ACTUAIS**

“O MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL CONTINUA EM CRESCIMENTO, ATRAINDO CADA VEZ MAIS COMPRADORES. COM UMA PROCURA TÃO ELEVADA, A LEI PREVÊ MECANISMOS QUE GARANTEM MAIS SEGURANÇA E EQUILÍBRIO NAS TRANSACÇÕES. UM DOS MAIS RELEVANTES É O DIREITO DE PREFERÊNCIA.”

O mercado imobiliário em Portugal continua em crescimento, atraindo cada vez mais compradores. Com uma procura tão elevada, a lei prevê mecanismos que garantem mais segurança e equilíbrio nas transacções. Um dos mais relevantes é o direito de preferência.

O direito de preferência é uma vantagem dada por lei ou por acordo, que permite a aquisição de um imóvel antes de outros interessados, desde que sejam iguais as condições propostas por terceiros. Ou seja, quando existe um direito de preferência, o proprietário do imóvel é obrigado a oferecer ao preferente a possibilidade de comprar o imóvel nas mesmas condições acordadas com outro comprador.

Existem dois tipos de direitos de preferência, segundo o artigo 422.º do Código Civil, os direitos de preferência convencionais, e que resultam de acordo celebrado entre o comprador e o vendedor, e os direitos de preferência legais, que resultam directamente da lei.

ESCRITO POR



**SANDRA ROQUE
DOS SANTOS**

Advogada Associada Junior



**TOMÁS SARES
RODRIGUES**

Estagiário

Direitos de Preferência Convencionais

No caso dos direitos de preferência convencionais, os pactos de preferência, definidos no artigo 414.º do Código Civil, é estabelecido, por exemplo, que se o vendedor tencionar vender certo imóvel, dará preferência, nessa venda, à pessoa com quem acorda o direito de preferência. Se, todavia, o comprador e o vendedor desejarem atribuir maior segurança jurídica ao negócio celebrado com direito de preferência, podem convencionar a sua eficácia real, como refere o artigo 421.º do Código Civil. Assim constitui-se um direito real de aquisição sobre o imóvel, querendo isto dizer que quem tem preferência pode fazer valer o seu direito em tribunal, garantindo assim a aquisição de certo bem a seu favor.

Direitos de Preferência Legais

Não obstante, existem também direitos de preferência legal, impostos por lei. Entre estes, existem o direito legal de preferência do **arrendatário**, estipulado no artigo 1091.º do Código Civil e o direito legal de preferência do **comproprietário**, segundo os artigos 1409.º e 1410.º do Código Civil.

Quanto ao direito de preferência legal do **arrendatário**, compete saber que para exercer tal direito, tem o arrendatário de habitar a casa há, pelo menos, dois anos, aquando do momento da venda. Se assim for, o proprietário terá de notificar o arrendatário da sua intenção de venda, para que o arrendatário possa exercer o seu direito, ou seja, preferir face a qualquer outro comprador.



No que respeita ao direito de preferência dos **comproprietários**, é igualmente exigido que se notifiquem os restantes **comproprietários** para o caso destes desejarem adquiri-la.

Uma nota importante a considerar é que, no mercado imobiliário, **entidades públicas** também podem exercer direitos de preferência. Sempre que o imóvel que se deseja vender se situe numa zona de pressão urbanística, como é, por exemplo, Lisboa, as Câmaras Municipais, as Regiões Autónomas e o Estado, por esta ordem hierárquica, podem exercer direito de preferência. Assim garante-se que nestas áreas, em que o acesso à habitação é significativamente mais complicado, existe uma adequação entre a oferta e a procura.

Tal como nos outros casos aqui abordados, estas entidades têm de ser notificadas, e sê-lo-ão pelo portal “Casa Pronta”, e dispõem de um prazo de 10 dias úteis para, querendo, exercer o seu direito.

“PARA VENDEDORES, COMPRADORES E ARRENDATÁRIOS, CONHECER AS REGRAS E MECANISMOS LEGAIS APLICÁVEIS É ESSENCIAL PARA GARANTIR TRANSAÇÕES SEGURAS E JURIDICAMENTE VÁLIDAS, EVITANDO LITÍGIOS FUTUROS.”

Em suma, o direito de preferência assume um papel fundamental na regulação do mercado imobiliário, funcionando como proteção para quem, por exemplo, já vive no imóvel, o partilha ou tenha um interesse público. Para vendedores, compradores e arrendatários, conhecer as regras e mecanismos legais aplicáveis é essencial para garantir transações seguras e juridicamente válidas, evitando litígios futuros.