

### Acórdão n.º 299/2020 do Tribunal Constitucional

Inconstitucionalidade do n.º 8 do artigo 1091.º do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro

O Tribunal Constitucional, através do Acórdão n.º 299/2020 (Plenário), declarou, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade da norma constante do n.º 8 do artigo 1091.º do Código Civil, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro.

A disposição em causa **veio atribuir um direito de preferência aos arrendatários, no caso de contrato de arrendamento para fins habitacionais relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal**, em moldes análogos aos previstos para os arrendatários de fração autónoma de prédio constituído em propriedade horizontal.

Nos termos que foram estabelecidos na Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, este direito de preferência seria relativo à “quota-parte do prédio correspondente à permissão do locado pelo valor proporcional dessa quota-parte face ao valor total da transmissão”, devendo salientar-se ainda que “a aquisição pelo preferente é efetuada com **afetação do uso exclusivo** da quota-parte do prédio a que corresponde o locado”.

Na sequência de pedido de fiscalização sucessiva da constitucionalidade da norma em causa, veio o Tribunal Constitucional declarar, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade do do n.º 8 do artigo 1091.º do Código Civil, por violação do n.º 1 do artigo 62.º conjugado com o n.º 2 do artigo 18.º da Constituição.

O juízo de inconstitucionalidade baseou-se no entendimento de que a norma em questão **limita desproporcionadamente o direito de propriedade privada do senhorio**, violando o disposto no artigo n.º 1 do artigo 62.º da Constituição. Na fundamentação do Acórdão, a norma é descrita como **inidónea para promover a estabilidade na habitação e impedir a especulação imobiliária**, porquanto o exercício do referido direito transforma o arrendatário em comproprietário de quota-parte da totalidade do prédio, perdendo-se a especial ligação do mesmo ao locado.

Por fim, o Tribunal entendeu ainda que a medida é **desnecessária para promover o acesso do locatário à propriedade privada**, na medida em que não se afirmava essencial que a preferência tivesse por objeto parte alíquota do prédio (por contraposição com uma eventual medida que forçasse o proprietário a constituir a propriedade horizontal numa primeira fase, para posteriormente alienar as frações que entendesse).

Lisboa, 13 de julho de 2020

Diogo Oliveira Santos  
[diogosantos@pintoribeiro.pt](mailto:diogosantos@pintoribeiro.pt)  
[www.pintoribeiro.pt](http://www.pintoribeiro.pt)