

Palácio de Belém, 1 de Agosto de 2018

A Sua Excelência  
O Presidente da Assembleia da República,

Dirijo-me a Vossa Excelência nos termos do n.º 1 do Artigo 136.º da Constituição, transmitindo a presente mensagem à Assembleia da República sobre o Decreto n.º 233/XIII, relativo ao exercício do direito de preferência pelos arrendatários (altera o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966).

Como sempre, o Presidente da República não sobrepõe as suas posições pessoais - de inquilino de toda a vida e defensor dos direitos dos arrendatários - à apreciação objetiva do diploma submetido a promulgação.

Contra o diploma militam duas razões de fundo:

A primeira é a de, estando anunciada, ainda para esta legislatura, uma reponderação global do regime do arrendamento urbano, se estar a avançar com iniciativas pontuais, casuísticas, não inseridas naquela reponderação. Isto, sendo certo que já foi promulgada e entrou em vigor lei suspendendo o despejo de inquilinos habitacionais em situações de mais fragilidade.

A segunda - é a de, querendo proteger-se a situação dos presentes inquilinos, poder estar a criar-se problemas a potenciais inquilinos, ou seja ao mercado de arrendamento no futuro, visto que se convida os proprietários de imóveis, designadamente os não constituídos em propriedade horizontal, a querer tê-los sem inquilinos, ou só com alojamento local, para os poderem vender mais facilmente, sem a desvalorização que uma ação de divisão de coisa comum em tribunal, anterior à constituição de propriedade horizontal, pode acarretar.

Ao invés, a favor do diploma sempre se dirá que ele dá mais poderes aos inquilinos de prédios não constituídos em propriedade horizontal, pelo menos aos de maior capacidade económica, que poderão querer preferir na venda da quota-parte do imóvel de que são arrendatários.

Acresce que todos os inquilinos - com ou sem propriedade horizontal já constituída - passam a poder preferir sem ter de esperar três anos sobre a entrada em vigor do seu contrato de arrendamento.

Medindo contras de peso e prós, que o não são menos, ainda assim, o Presidente da República entende que o diploma justifica duas clarificações por parte da Assembleia da República.

A primeira é sobre os critérios de avaliação da parte locada do imóvel não constituído em propriedade horizontal. Como o direito de preferência é exercido antes da ação de divisão de coisa comum ou de constituição de propriedade horizontal, em cujo título se especificaria o mencionado valor, pelo menos em termos de permissão, conviria, porventura, esclarecer os critérios da determinação desse valor, matéria que desapareceu do texto no decurso do processo legislativo. E não se diga que o número 6.º do artigo 1091.º resolve esta questão, pois respeita à venda de todo o imóvel em conjunto com outros. Esse esclarecimento pouparia eventuais efeitos negativos em termos de litigiosidade judicial.

A segunda clarificação, mais importante, prende-se com o facto de, na sua versão submetida a promulgação, o diploma parecer aplicar-se quer ao arrendamento para habitação, quer ao arrendamento para outros fins, designadamente comerciais ou industriais.

Ora, a proteção do direito à habitação, justificação cimeira do novo regime legal, tem cabimento no caso de o arrendamento ser para tal uso, mas não se for para uso empresarial.

Assim sendo e certo de que a Assembleia República será sensível à clarificação das duas específicas solicitações formuladas, devolvo, sem promulgação o Decreto n.º 233/XIII, de 18 de Julho de 2018.

O Presidente da República

(Marcelo Rebelo de Sousa)