



DIREITO DE PREFERÊNCIA DAS AUTARQUIAS

Tendo em conta a legislação em vigor¹ o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm direito de preferência na transmissão a título oneroso de prédios rústicos, urbanos ou mistos, que se encontrem em área de Plano de Pormenor em vigor; em área de Reabilitação Urbana; em área de Unidade de Execução; em Zona Especial de Proteção; ou caso se trate de imóveis classificados de interesse nacional, público ou municipal.

Melhor explicando este direito cumpre aludir ao seguinte. Foi no nosso ordenamento jurídico introduzido o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios em atendimento presencial único², que se traduz na possibilidade de realizar todos atos necessários para a transmissão e oneração de imóveis num único balcão, todavia, a utilização deste procedimento não é obrigatória, podendo o obrigado à preferência (vulgo o proprietário do imóvel) sempre optar pelo regime geral de comunicação previsto no Código Civil, porém, no caso de optar pelo referido procedimento, deve estar ciente que envio dos elementos essenciais ao exercício do direito legal de preferência das entidades públicas para o sítio de internet⁴ substitui a notificação para preferência⁵.

No âmbito deste procedimento especial surgiu o procedimento para manifestação prévia da intenção de exercício do direito de preferência por parte de entidades públicas acima referidas. Aspeto relevante é o de que a ausência de manifestação expressa da intenção de exercer o direito legal de preferência no prazo previsto na lei⁶ determina a caducidade deste direito, todavia a caducidade apenas opera para aquele prédio em específico e relativamente àquele negócio, não significando por isso que o direito de preferência caduca relativamente a negócios futuros relativos ao mesmo prédio e a esse seu titular ou a novos titulares⁷.

Assim, cabe ao proprietário do prédio comunicar às entidades preferentes, a localização do imóvel; a intenção de realização de negócio suscetível de preferência; e todos os demais elementos sobre as condições negociais necessários e exigíveis para o exercício da preferência.

Já ao município impõem-se, para que desse modo o proprietário do prédio saiba se existe ou não direito de preferência, o fornecimento, ao Instituto dos Registos e do Notariado (IRN), da listagem com os locais onde exista direito de preferência. Caso o município, não comunique ao IRN a existência de uma situação de preferência, pode ver invocado contra si, caso pretenda exercer o direito de preferência, a ausência de indicação de que sobre o prédio em apreço impendia preferência legal em favor do município.

¹ Ar.º 29.º da Lei 31/2014, de 30 de maio.

² Decreto-Lei n.º 263-A/2007.

³ De acordo com art.º 2.º, n.º 1 do Decreto Lei n.º 263-A/2007 são considerados os seguintes negócios: compra e venda; mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento celebrados por instituições de crédito, com hipoteca, com ou sem fiança; hipoteca; sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário; outros negócios jurídicos, a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça; dação em cumprimento.

⁴ Casa Pronta - <https://www.casapronta.pt/CasaPronta/preferencias/PrePasso1.jsp>

⁵ Este procedimento apenas pode ser utilizado no caso de direitos de preferência legais.

⁶ O Município tem 10 dias para se pronunciar quanto à sua intenção de exercer o direito de preferência.

⁷ Art.º 19.º, n.º 4 do Decreto-Lei n.º 263-A/2007 e art.º 14.º, n.º 2 da Portaria n.º 794-B/2007.



João Quintela Cavaleiro

Advogado



Tiago Rocha Matos

Advogado



Joana da Silva Patrício

Advogada-estagiária