

OS DIREITOS DE PREFERÊNCIA E AS LEIS DE INQUILINATO

PELO DR. JOSÉ PINTO LOUREIRO

Sumário: 1 — Origem e evolução dos direitos de preferência. 2 — Diferentes espécies de direitos de preferência sobre contratos de arrendamento ou dêes emergentes. — 3 — Sobre prédios encravados e prédios servientes dêstes. 4. — Sobre prédios enfiteúticos e subenfiteúticos. 5. — Sobre prédios censíticos por parte do censuísta. 6. — Sobre propriedade comum, por parte dos quinhoeiros. 7. — No arrendamento de prédios das associações de socorros mútuos, caixas económicas e caixas de reforma e de pensões. 8. — Sobre trespasses de estabelecimentos e sobre os prédios em que êles estejam instalados. 9. — Sobre casinos de jôgo de fortuna ou azar. 10.—Formas de prevenção para o exercício do direito de preferência. 11. — Notificação judicial e aviso particular. 12. — Critérios applicáveis no caso de preferência simultânea. 13. — Preferência nos trespasses de estabelecimentos instalados em prédios comuns ou em mais que um prédio. 14. — Consequências da falta de notificação e prazo para o exercício do direito de preferência. 15. — Preferência nas alienações voluntárias e nas ordenadas pelo tribunal. 16.—Direito de remição nas alienações ordenadas pelo tribunal. 17.—Renúncia ao direito de preferência.

1. Duas foram as formas de preferência reconhecidas, desde recuados tempos, pela nossa legislação : o direito de *avoenga* e o *direito de opção*. O primeiro assegurava aos parentes mais próximos dos que queriam vender ou empenhar bens de raiz, herdados de seus ascendentes, a preferência na transacção, mediante justo preço (1) ; o segundo consistia na preferência garantida ao senhorio directo dos prazos, tanto por tanto, em caso de alienação do domínio útil.

(1) H. Gama Barros. *História da administração pública em Portugal*, t. III. pág. 149.

Quanto ao direito de *avoenga*, tornou-se disposição legal entre nós, pelo menos depois duma lei que pode ser de 1211, mas que de certeza pertence ao reinado de D. Afonso II:

«Estabeleçemos que se algum quizer uender ou apenhorar sas proprias posisões que lhi acaeçerem da parte de ssa auoenga. E ouuer irmãos ou provincos que essas possisões que lhi acaeçessem da parte de ssa auoenga queyram conprar filhar apenhorar por iusto preço. E defendemos que nenhuums estranhos nem mais alongados da linha nom conprem essas posições nem nas tomem a penhor. E aquel que al fezer perderia quanto lhi desse. E sse o piouinco nom quizesse ou nom podesse conprar pollo iusto preço ou tomar a penhor. Entom aquel que quizer uender uenda e obri-gue o que quizer. E des hi adeante seiam as possisões do comprador e nom tornem a auoenga. E sse o comprador quizer faça delas pera sempre o que for ssa uoontade» (1).

Nas Ord. Af. (liv. 4.º, tit. 37, §§ 2.º e 5.º), que revogaram aquela lei de D. Afonso II, se diz que ela nunca fôra guardada.

Mas porque o direito de *avoenga* era inconciliável com a firmeza que devia haver nos contratos de venda, por um lado; porque, para o povo, o efeito de conservar a propriedade na família não compensava os inconvenientes da instabilidade nas transacções, por outro lado; e, finalmente, porque para os nobres a *avoenga* se tornara dispensável desde que podiam vincular os seus bens, sôbre êles instituindo morgados que perpetuassem o nome e lustre da família; as Ord. Man. estabeleceram a liberdade de venda (liv. 4, tít. 25), no que foram seguidas pelas Ord. Filip. (liv. 4, tít. 11), não reconhecendo assim o direito de *avoenga*, que ficou abolido para sempre (2).

(1) *Portugaliae Monumenta Historica* — *Leges et Consuetudines*, vol. I. pág. 173.

(2) Como um reflexo remoto da lei da *avoenga* se pode considerar a disposição consignada no art. 912.º do Código do Processo Civil (correspondente ao art. 888.º do Código de 1876), segundo a qual, ao cônjuge que não esteja separado judicialmente de pessoa e bens e aos descendentes por consanguinidade do executado, é reconhecido o direito de remir todos ou parte dos bens adjudicados ou vendidos, pelo preço por que tiver sido feita a adjudicação ou venda, prevalecendo êste direito sôbre os de preferência. Como traço comum aos direitos de *avoenga* e de remição há o intuito de obstar a que a propriedade saia do reduto familiar para se transmitir a estranhos.

Quanto ao direito de opção, era assim chamado porque ao senhorio directo se impunha a alternativa de receber o laudémio, autorizando conseqüentemente a alienação do prazo, ou de adquirir o prazo, pagando o respectivo preço.

A proibição de alienar as investiduras sem consentimento do senhorio proveio do direito justinianeu e dos costumes feudais, achando-se em Portugal, e desde o princípio da monarquia, os senhorios no gôso dessa regalia, que condicionava as investiduras dos prazos (1). Nas Ord. Af. (liv. 4, tít. 67), se sancionou o costume geral quanto à natureza indivisa e sucessão dos prazos; e no título 79 se preceituou:

«Defeso he per direito ao foreiro que tras alguma herdade, casa ou vinha, etc., aforada pera sempre, ou em certas pessoas que nom possa vender, nem escaimbar, doar, nem enalhear a cousa aforada sem outorgamento do Senhorio, porque o senhorio deve sempre pera ello ser requerido, se a quer tanto por tanto».

Só no caso de as partes terem convencionado outra coisa, se cumpriria o estipulado.

As Ord. Man. (liv. 4, tít. 64), só omitiram as palavras *defeso he per direito* e as Ord. Filip. (liv. 4, tít. 38) reproduziram o que naquelas se dispunha.

Dos documentos antigos consta ainda a concessão pelos senhorios, por pacto de prelação ou cláusula do aforamento, de outro direito de opção a favor dos co-enfiteutas, facilitando assim a reconstituição do prazo desmembrado. E neste caso se consideravam applicáveis as regras da lei da avoenga, mesmo depois de suprimido êste direito (2).

No direito anterior ao Código Civil, havia portanto vigente ainda (Ord. Filip., livr. 4, tít. 38, pr.), o direito de opção ou prelação (*jus protimiseos*) assegurando aos senhorios directos dos prazos o poder de preferir na venda ou alienação do domínio útil, disposição essa baseada (3) em ser de equidade a consolidação do domínio directo com o útil, desde que o enfiteuta se dispusesse a

(1) Almeida e Sousa, *Apêndice ao Tratado do direito enfiteutico*, § 193.

(2) Almeida e Sousa, *Apêndice cit.*, § 197.

(3) Melo Freire, *Institutiones Juris Civilis Lusitani*, liv. 3, tít. 11, § 16, nota.

alienar êste e com isso não fôsse prejudicado, e no interêsse público em que as coisas comuns se reunissem num só dono, para se evitarem litígios e desavenças.

O foreiro devia participar a venda ao senhorio, declarando o preço que lhe ofereciam, e requerendo o mesmo senhorio para que usasse do direito de prelação. A falta de notificação ao senhorio implicava a nulidade do contrato de alienação, incorrendo ainda o foreiro na pena de *comisso*, ou seja na perda do prazo (1).

Promulgado o Código Cívil, nêle se inseriram, além de outros de somenos importância (arts. 1.703.º, §§ 1.º e 2.º, 1.708.º e 2.195.º), os direitos de preferência consignados nos artigos 1.566.º e 1.678.º e § 1.º, aquêles para os casos de venda a estranhos da parte de qualquer comproprietário em coisa indivisa ou indivisível, e êste para as vendas ou dações em pagamento, tanto do domínio útil como do domínio directo dos prédios enfitêuticos.

Todos os outros direitos de preferência hoje existentes foram estabelecidos por legislação posterior, de que adiante se fará menção.

Entre êles aparecerão os instituídos pela lei 1.662, de 2 de Setembro de 1924, onde são designados por direitos de *opção*.

Mas do que vem de expôr-se ressalta já que o têrmo *opção*, se convinha ao caso da preferência do senhorio directo, cuja atitude consistiria em determinar-se ou optar por uma entre duas coisas, receber o *laudémico* ou adquirir o domínio útil que se lhe oferecia à venda, estaria já longe de se apropriar ao caso do art. 1.566.º do Código, que dá ao comproprietário a faculdade de tomar para si, tanto por tanto, a parte vendida a estranho. Neste caso não há que optar por uma de duas coisas, e apenas que exercer ou não um poder que a lei lhe assegura.

Assim o entendeu a comissão revisora do Código Civil que na sua sessão de 14 de Março de 1864 resolveu que em todos os casos se empregassem as palavras «preferência» e «preferir» em lugar de «opção» e «optar» (2).

(1) Coelho da Rocha. *Instituições de Direito Civil Português*, vol. II, §§ 549 a 551.

(2) *Actas da Comissão Revisora do Projecto de Código Civil Português*, pág. 463.

Mas o legislador de 1924, indo nas pisadas do decreto n.º 11, de 10 de Janeiro de 1895 e do decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919, applicou a designação antiga para os casos novos a que ella não tinha applicação, facto que não impede que como direitos de preferência continuem a tratar-se os direitos de opção ali consagrados. Na reforma do Código Civil de 1930 se manteve a fidelidade ao termo preferência, sendo este também o usado no novo Código de Processo Civil.

2. Sobem ao número de oito os diferentes tipos de direitos de preferência a exercer sobre contratos de arrendamento ou dêles emergentes, com leve repercussão ou marcada influênciã no campo de applicação das leis do inquilinato.

E isto sem falar dos que possam estabelecer-se contractualmente, e que seria impossível enumerar (1), e de mais três que aquêles se poderiam juntar e a que pela sua raridade e pequena importância não valerá a pena fazer mais detida referênciã: o reconhecido (dec. 20.981, de 7 de Março de 1932) aos funcionários civis ou militares cujas funções sejam exercidas na freguesia da Ajuda relativamente ao arrendamento das casas económicas do bairro da Ajuda; o garantido (dec. 25.547, de 27 de Junho de 1935, art. 8.º) aos arrendatários de prédios do Estado no caso de venda dos mesmos prédios; e o assegurado aos proprietários de pedreiras (lei 1979, de 23 de Março de 1940, base XVI, n.º 2) nas transmissões do direito à sua exploração, que pode fazer-se em regime de subarrendamento.

Cinco daquêles oito tocam indistintamente tanto aos arrendamentos civis como aos comerciais ou industriais; e os três últimos são especificamente de inquilinato comercial ou industrial.

Aquella primeira categoria pertencem: 1.º — o dos donos de prédios encravados e o dos donos dos prédios onerados com a servidão de passagem para aquêles, nos arrendamentos por mais de dez annos respectivamente dos prédios servientes e dos encravados; 2.º — o dos senhorios directos e enfitêutas nos bens enfi-

(1) A *Rev. Leg. Jur.* (68.º 37) considera, com boas razões, legal o pacto de preferência ou de prelação, que era corrente no nosso antigo direito (Almeida e Sousa, *Fascículo de dissertações*, t. 1.º, dissert. V, § 16 e t. 2.º, dissert. V, § 25).

têuticos e subenfitêuticos arrendados por mais de dez anos ; 3.º — o dos censuistas, relativamente aos arrendamentos por mais de dez anos ; 4.º — o dos quinhoeiros nos arrendamentos celebrados pelo posseiro também por mais de dez anos ; e 5.º — o dos membros das associações de socorros mútuos, dos seus pensionistas, dos inscritos nas caixas de reforma e de pensões e respectivos beneficiários e dos sócios das caixas económicas nos contratos de arrendamento de prédios construídos por aquelas associações, caixas de reforma e caixas económicas.

A segunda categoria cabem : 6.º — o dos senhorios de prédios em que se encontre instalado algum estabelecimento comercial ou industrial, relativamente ao trespasso do mesmo estabelecimento ; 7.º — o do arrendatário comercial ou industrial relativamente à venda do prédio em que houver um estabelecimento dessa natureza ; 8.º — o das sociedades concessionárias de zonas de jôgo de fortuna ou azar na adjudicação de nova concessão e no arrendamento dos casinos de jôgo.

Os cinco primeiros e o último formam um grupo mais ou menos homogêneo, unidos como se encontram por certos traços de finalidade, prazo, competência do juízo e condições de exercício, e mais que tudo pela incidência sôbre contratos de arrendamento. Os restantes, tendo embora com aquêles as afinidades de prazo e condições de exercício, não só não recaem sôbre contratos de arrendamento, mas apresentam-se com características perfeitamente diferenciadas.

3. Nos termos do artigo 2.309.º do Código Civil, na forma dada pelo decreto 19.126, de 16 de Dezembro de 1930, no caso de arrendamento por tempo superior a dez anos de prédios encravados, isto é, que não tenham comunicação alguma com a via pública, bem como de prédios onerados com a servidão de passagem para os encravados, sejam ou não confinantes (1), e seja qual fôr o título da sua constituição, os donos respectivamente dos prédios onerados e dos encravados têm direito de preferência em primeiro lugar.

(1) *Rev. Leg. Jur.*, 60.º 264.

Este direito de preferência, originariamente instituído pelo decreto de 23 de Maio de 1911, teve nessa primeira fase um alcance bastante diferente do que actualmente possui: em primeiro lugar, porque era reconhecido somente aos donos dos prédios confinantes onerados com a servidão de passagem para os encravados e não vice-versa; e em segundo lugar porque, tendo-se criado esse direito de preferência para os arrendamentos *a longo prazo*, não se tendo definido nem por qualquer forma indicado o sentido desta expressão, inevitavelmente se haveria de considerar a *longo prazo* somente o arrendamento por mais de vinte anos (1), segundo as disposições do Regulamento da Contribuição de Registo, aprovado pelo decreto de 23 de Dezembro de 1899 (art. 3.º, n.º 11.º e 12.º). No decreto de 23 de Maio de 1911 se consagrou pela primeira vez o princípio da licitação entre os pretendentes, quando mais do que um proprietário confinante se apresentasse a preferir (art. 6.º e § único).

Numa segunda fase, tal como se encontra regulado na lei 1.621, de 5 de Julho de 1924, o direito de preferência já se não manteve restrito aos arrendamentos dos prédios encravados, envolvendo-se na mesma regra também os prédios confinantes onerados com a servidão de passagem. E dispôs-se ainda que, quando os prédios encravados fôsem de natureza enfiteutica, censítica ou de quinhão, o senhorio directo na enfiteuse, o enfiteuta na subenfiteuse, o censuista no censo reservativo e o quinhoeiro quanto à posse do consorte possessor, só pudessem exercer o direito de preferência quando não quisessem preferir os proprietários dos terrenos onerados com a servidão de passagem.

Tal como passou para o novo artigo 2.309.º, este direito de preferência é reconhecido nos mesmos termos, quer tratando-se do arrendamento a longo prazo de um prédio encravado, quer daquêle que lhe der servidão de passagem, o que só por si reforça a sua importância, pela aplicação a maior número de casos que anteriormente. Mas acresce ainda que, passando a expressão a *longo prazo* a ter o sentido definido de período superior a dez

(1) Este mesmo prazo de vinte anos foi o consagrado pelo Código de Contribuição Predial (art. 73.º, n.º 22.º) na classificação dos arrendamentos a longo prazo para efeitos de avaliação dos prédios e lançamento da contribuição predial

anos, o direito de preferir deixou de aplicar-se apenas aos raríssimos arrendamentos superiores a vinte anos, para aplicar-se aos contratos já vulgares por mais de dez.

Nada se tendo preceituado no novo artigo 2.309.º sôbre a primazia estabelecida para os donos dos prédios servientes dos encravados, relativamente aos senhorios directos, enfiteutas, censuistas e quinhoeiros, pode entrar-se em dúvidas se tais disposições teriam ou não sido revogadas. Se por um lado pode parecer estranho que, tomando o legislador a si a ordenação do direito de preferência relacionado com os prédios encravados, na nova redacção daquele artigo 2.309.º não introduzisse nêlê tôda a regulamentação que devia ficar em vigor, por outro lado seria atribuir excessivo valor a um silêncio que pode muito bem explicar-se por omissão involuntária do mesmo legislador.

Porque pendo a crer no lapso e não no propósito, entendo que devem considerar-se ainda em vigor as disposições da lei 1621 na parte em que, quando surja conflito de preferência entre os donos dos prédios servientes do encravado e os titulares das referidas propriedades imperfeitas, é àqueles e não a êstes que cabe o primeiro lugar.

Tendo-se já sustentado com boas razões que o direito de preferência reconhecido no § 1.º do artigo 2.309.º pode em geral ser exercido tanto nas alineações de todo como de parte do prédio sujeito à preferência (1), pela mesma razão se deve entender que a preferência nos arrendamentos por tempo superior a um decénio se pode exercer igualmente nos arrendamentos da totalidade como de parte do prédio.

4. Nos têrmos do artigo 14.º do decreto 5.411, o foreiro que queira dar de arrendamento o prédio ou parte do prédio por mais de dez anos, será obrigado a oferecer a preferência ao senhorio directo.

Esta disposição, que para ali foi trasladada do decreto número 10, de 11 de Janeiro de 1895 (art. 7.º), veio a ser introduzida no Código Civil (art. 1.676.º, § único) pela reforma constante do refe-

(1) *Rev. Leg. Jur.*, 71.º 180.

rido decreto 19.126, onde se preceitua que o enfiteuta pode hipotecar o prédio emprazado e onerá-lo com quaisquer encargos ou servidões sem consentimento do senhorio directo, contanto que a hipoteca ou o ónus não abranja a parte do valor do prédio correspondente ao fôro e mais um quinto, tendo o senhorio directo o direito de preferêcia nos arrendamentos por tempo superior a dez anos.

Não se tendo estabelecido no decreto 5.411 qualquer restrição ao direito reconhecido ao enfiteuta de onerar o prédio enfiteutico por meio de contratos de arrendamento, que não fôsse a de garantir a preferêcia ao senhorio directo, nesta preferêcia deve ver-se uma fórmula mais prática de impedir desvalorizações excessivas do prédio enfiteutico do que a estabelecida no art. 1.676.º para os casos de venda, hipoteca e outros ónus.

Assim, não havendo limite máximo de tempo a impor aos contratos de arrendamento, bem pode admitir-se que se estipule um contrato por cinqüenta, cem ou mil anos. Supondo que a renda estabelecida seja baixa, por o locador ter recebido qualquer compensação extracontratual do locatário, ou que baixa se torne em virtude de qualquer acontecimento posterior, resultaria daí o não ter o senhorio directo garantido o seu fôro, quando tivesse necessidade de mover a competente acção para exigir o pagamento, visto que ninguém daria grande coisa por um domínio útil sobrecarregado com um ónus a longo prazo e de renda diminuta.

Por outro lado ainda, tendo o senhorio directo direito a laudémio, um arrendamento por cem ou mil anos poderia ser uma forma habilidosa de disfarçar um contrato de venda, prejudicando duplamente o senhorio directo: furtando a transacção não só ao direito de preferêcia que o Código (art. 1.678.º) garante, mas ainda ao pagamento do laudémio devido.

Para evitar tais inconvenientes se reconheceu ao senhorio directo o direito de preferêcia que desde 1895 figura na lei, não havendo por isso razão para aplicar-se a restrição imposta em relação a quaisquer outros ónus, pois que se o contrato acarretasse consigo a desvalorização do prédio, desde que tal desvalorização se operasse em benefício do senhorio, nunca êste sofreria qualquer lesão no seu património.

Se o enfiteuta pretende arrendar por mais de dez anos, tem

de oferecer previamente ao senhorio directo o direito de preferência, sob pena de êste, dentro do prazo legal (Cód. Civil, art. 1.566.º, §§ 1.º e 4.º), reclamar o contrato para si.

Na reforma que o decreto 19.126 introduziu no art. 1.676.º não se teve em conta qualquer direito de preferência a reconhecer ao enfiteuta nos casos de subenfitêuse, sendo certo que no decreto 5.411 também esta situação foi ignorada ou esquecida, apenas se encontrando na lei 1.621 (art. 1.º, n.º 3.º) uma referência a êsse direito, a propósito de atribuir aos donos dos prédios servientes dos encravados a prioridade no direito de preferência para os arrendamentos por mais de dez anos.

Anteriormente à publicação da lei 1.621, poderia afigurar-se duvidoso se a disposição do art. 14.º do decreto 5.411 deveria aplicar-se tão somente aos senhorios directos nos casos de arrendamento do prédio foreiro, ou também aos mesmos senhorios directos ou aos enfiteutas nos casos de arrendamento de prédios subenfitêuticos, por analogia com o disposto no referido art. 14.º e nos arts. 1.703.º e 1.704.º do Código Civil. Mas depois da publicação daquela lei, embora se não tenha formulado um preceito imperativo que dê ao enfiteuta direito a tomar o lugar do arrendatário quando o subenfitêuta pretenda arrendar por mais de dez anos, da prioridade que ali se assinalou resulta pelo menos um importante elemento de interpretação conduzindo ao reconhecimento do direito de preferência do enfiteuta, que assim, nas alineações e arrendamentos da propriedade subemprazada, deve ter a situação que o senhorio directo tem nos mesmos contratos recaído sobre os bens de prazo.

5. O censuário que queira dar de arrendamento o prédio ou parte do prédio por mais de dez anos, será obrigado a oferecer a preferência ao censuista (dec. 5.411, art. 14.º).

Neste artigo se reproduziu quasi literalmente o preceito que já se continha no decreto número 11, de 10 de Janeiro de 1895 (art. 7.º), vindo desde então o direito de preferência reconhecido aos censuistas.

Não se distingue na lei se tal disposição deve aplicar-se no caso de censo consignativo ou renda — contrato pelo qual uma pessoa presta a outra certa soma ou capital, para sempre, obri-

gando-se aquelle que o recebe a pagar certo interêsse anual, em géneros ou em dinheiro, consignando em alguns, certos e determinados imóveis a obrigação de satisfazer o encargo (Cód. Civil, art. 1.644.º) — ou sòmente no de censo reservativo — contrato por que qualquer pessoa cede algum prédio, com a simples reserva de certa pensão ou prestação anual, que deve ser paga pelos frutos e rendimentos do mesmo prédio (Cód. Civil, art. 1.706.º). E só porque na lei se não estabelece qualquer distincção se poderia ser induzido a reconhecer o direito de preferéncia em qualquer dessas espécies de contratos.

Mas não deve ser essa interpretação a attribuir às disposições referidas : 1.º — porque no censo consignativo não há propriedade censítica, por não poder considerar-se tal a que assegura, como garantia real que é, o cumprimento da obrigação assumida pelo censuário ; 2.º — porque na lei 1.621 (art. 1.º, n.º 3.º) se fala exclusivamente em censo reservativo ; e 3.º — porque só no censo reservativo se encontra (Cód. Civil, art. 1.708.º) assegurada ao censuista a mesma situação que o art. 1.678.º garante ao senhorio directo.

Pretendendo-se fazer um arrendamento do prédio que represente a garantia do pagamento da renda no censo consignativo, não há que oferecer a preferéncia ao censuista ; mas se o arrendamento tem por objecto o cedido no contrato de censo reservativo, desde que êsse arrendamento se faça por tempo superior a dez anos, o censuista tem o direito de tomar para si êsse arrendamento, impedindo que por meio de um contrato ruinoso se possa comprometer o recebimento das prestações a cargo do censuário. A razão desta disposição é por tanto a mesma dos arrendamentos de prédios enfiteúticos e subenfitêuticos.

6. Preceituava o artigo 1.598.º do Código Civil não poder o comproprietário de coisa indivisa locar sem consentimento dos outros comproprietários ou de quem os representasse, ressaltando apenas o que àcêrca do quinhão se estabelecera no artigo 2.191.º do mesmo Código.

Sendo aquêlê um dos artigos substituídos pelo decreto 5.411 (art. 120.º), corresponde hoje às disposições contidas nos artigos 5.º e 6.º do mesmo decreto, onde se dispõe (art. 5.º) que o com-

proprietário de prédio indiviso não pode dá-lo de arrendamento sem consentimento dos outros comproprietários, a não ser (art. 6.º e § único) quando o prédio esteja encabeçado em algum deles, como posseiro, na conformidade do artigo 2.190.º e §§, caso em que o posseiro é competente para o dar de renda, ficando aos comproprietários a faculdade de exigir que o arrendamento se faça em hasta pública, se a maioria não resolver que seja ou continue a ser feito particularmente.

Neste artigo 2.190.º e seguinte se regula a propriedade imperfeita do quinhão — direito que qualquer pessoa tem de receber uma quota parte da renda de um prédio indiviso, encabeçado em um dos comproprietários do mesmo prédio e por êle possuído. É no artigo 2.191.º se continha o preceito que foi fonte do referido artigo 5.º do decreto 5.411, pois nêle se dispôs que só o posseiro é competente para administrar e arrendar o prédio indiviso, tendo qualquer dos quinhoeiros o direito de exigir que o prédio seja arrendado, quando é administrado por conta do posseiro, ou que seja arrendado em hasta pública, quando andar arrendado particularmente, se entender que isso é conveniente para o aumento da quota da renda que lhe toca.

Mas, não obstante dispôr o artigo 2.194.º que, podendo cada quinhoeiro onerar o seu respectivo quinhão, o prédio indiviso não pode ser onerado sem consentimento de todos os quinhoeiros, a não se tomar o verbo *onerar* na rigorosa acepção de constituir ónus reais, os artigos 2.191.º e 2.194.º resultariam contraditórios, aquêlê permitindo o que êste proibia.

Aceite todavia que o posseiro, na conformidade das disposições do Código, pudesse arrendar o prédio indiviso, contanto que os contratos não constituíssem ónus real, veio posteriormente o decreto 5.411 em que parece ter havido a intenção de o libertar de embaraços, subordinando a sua administração apenas à obrigação de arrendar em hasta pública, se a maioria dos quinhoeiros assim o resolvesse (1), e permitindo a estipulação de arrendamentos constituindo ónus reais.

(1) Para êses arrendamentos se destinou modernamente o processo especial do artigo 1.507.º do novo Código do Processo Civil.

Mas neste caso, como nos de enfiteuse, subenfiteuse e censo, também os quinhoeiros ficariam sem defesa suficiente porque, não havendo disposição que exigisse a obtenção da prévia concordância dos quinhoeiros para o contrato, bem poderia acontecer que, quando os quinhoeiros se lembrassem de deliberar sobre o arrendamento em hasta pública, este se encontrasse já irremediavelmente feito. Por isso se reconheceu na lei 1.621 (art. 1.º, n.º 3.º), posto que sem forma preceptiva, o direito aos quinhoeiros de preferirem nos arrendamentos a longo prazo feitos pelo possessor, longo prazo este que não pode deixar de considerar-se por analogia o superior a dez anos.

7. Tendo-se reconhecido a conveniência de conceder às associações de socorros mútuos, caixas económicas e caixas de reforma e de pensões, novas faculdades para o emprêgo da parte do seus fundos sociais na aquisição de prédios urbanos ou de terrenos necessários para edificação, «alcançando-se assim uma segura aplicação dos seus capitais e simultâneamente um valioso concurso para a solução de um dos mais instantes problemas, como é o da habitação», permitiu-se a essas associações e caixas legalmente constituídas (com revogação do que se dispunha no decreto de 2 de Outubro de 1896) o emprêgo de parte dos seus fundos privativos, até 40 % da sua totalidade, na compra de terrenos para edificação e na construção ou aquisição de prédios urbanos destinados não só às suas instalações e dependências, como a serem vendidos ou arrendados (dec. 19.093, de 4 de Dezembro de 1930, art. 1.º). E aos membros das associações de socorros mútuos, aos seus pensionistas, aos inscritos nas caixas de reforma e de pensões e respectivos beneficiários e aos sócios das caixas económicas se reconheceu, em igualdade de circunstâncias, o direito de preferência nos contratos de arrendamento dos prédios assim obtidos (dec. 19.093, art. 2.º).

Posto que nesta disposição se fale somente em «prédios construídos», parecendo querer excluir da preferência os adquiridos, não havendo quaisquer razões para distinguir uns dos outros neste especial ponto de vista, parece-me que a todos os prédios obtidos em virtude daquela autorização indistintamente se deve considerar extensivo o direito de preferência.

8. A lei 1.662 (art. 9.º, § único) assegurou aos senhorios de prédios em que funcionem estabelecimentos comerciais ou industriais, em caso de trespasse, o direito de opção nos termos da legislação geral (1).

É assim, adaptando ao caso o disposto na lei relativamente à venda a estranhos, feita pelos comproprietários de coisa indivisível ou indivisa (Cód. Civil, art. 1.566.º e §§) na parte aplicável, não pode o comerciante ou industrial passar a estranho o seu estabelecimento, se o dono do prédio em que êle se encontra instalado o quiser tanto por tanto, sob pena de o proprietário a quem se não deu conhecimento do trespasse o poder haver para si, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses a contar da data em que tenha conhecimento da venda, depositando antes de efectuada a entrega o preço que, segundo as condições do contrato, estiver pago ou convencionado.

Não se impõe na lei 1.662 a obrigação de antes de trespassar a estranhos dar conhecimento ao dono do prédio, como se preceitua no art. 1.566.º do Código Civil, para os prédios indivisos ou indivisíveis. Mas assim como neste artigo não há outra sansão que não seja a de o titular do direito de preferência se substituir ao adquirente da coisa indivisível ou indivisa, desde que aquela lei 1.662 garante que o direito de preferência se exerce nos termos da lei geral, sempre o resultado final será o mesmo, embora com o aviso prévio se possam em muitos casos evitar delongas e pesados dispêndios judiciais.

Com prevenção ou sem ela, o dono do prédio há-de encontrar na lei os meios de fazer respeitar o seu direito.

No decreto 5.411 (art. 11.º e § único) também se reconheceu ao principal locatário comercial ou industrial de prédios urbanos a faculdade de usar do direito de opção, «nos termos da legislação geral», quando o senhorio vender o prédio. E, se o principal locatário não puder ou não quiser usar dêsse direito, poderá usá-lo qualquer dos outros locatários, pela ordem decrescente das rendas.

(1) Por legislação geral, no parecer da *Gaz. Rel. Lx.*^a (46.º 44) se devia entender a legislação processual constante dos arts. 641.º e seguintes do Código de Processo Civil e não a legislação substantiva relativa aos casos especiais de direitos de preferência, por não haver nenhuma disposição geral dessa natureza.

Quando o senhorio quiser vender o prédio, à semelhança do que faria se o prédio fôsse encravado ou onerado em favor dêste ou se se tratasse de prédio indivisível ou indiviso, deve dar conhecimento aos locatários comerciais ou industriais pela ordem decrescente das rendas, até que encontre um que prefira ou apure que todos renunciam. Se o não fizer, o locatário principal e na sua falta o que se lhe seguir, poderá apresentar-se a preferir no já referido prazo de seis meses, actualmente extensivo (cit. art. 1.566.º, § 4.º) a outros casos de preferência.

Embora se não consigne na lei 1.662 a obrigação para o senhorio de comunicar prèviamente a sua intenção de vender com indicação do preço, como se não consignou também relativamente à preferência em caso de trespasse, nada impede que por analogia com o disposto nos artigos 1.566.º e 2.309.º se realize essa diligência, que dará aos contratantes apreciável segurança na sua transacção.

Não se praticando, nem por isso se privam os locatários de exercer o direito de preferência aqui reconhecido, visto que na lei 1.662 se remete para a legislação geral.

O direito de preferência, tão amplamente concedido, pode exercer-se tanto nos casos de simples venda, como nos de venda sujeita a usufruto (1). Mas se em vez de venda se tratasse de troca de bens, como em relação ao artigo 1.566.º se tem entendido que não há lugar a exercer-se o direito de preferência (2), também aqui a solução teria de ser a mesma.

Tem-se entendido que para o exercício dos direitos de preferência garantidos pela lei 1.662 é indispensável a apresentação do título do contrato, sendo-lhe inaplicáveis as disposições reguladoras do *contrato de facto*, ou seja do contrato intitulado (3).

(1) Ac. Rel. Lx.º 4-10.º-939 (*Gaz. Rel. Lx.º*, 53.º 230).

(2) *Rev. Leg. Jur.*, 43.º 241 e 67.º 369; e Proib. Manuel Rodrigues, na mesma *Rev.*, 58.º 82.

(3) No ac. Sup. Trib. Jur., 4-5.º-940 (*Rev. Just.*, 25.º 261) se julgou que não pode exercer-se o direito de preferência reconhecido no art. 11.º da lei 1.662, se o inquilino não documentar em forma legal o contrato em que fundamenta a sua pretensão, sendo irrelevante para o efeito a alegação de culpa do senhorio na falta do título.

9. Criadas as zonas de jôgo de fortuna ou azar, a concessão do exclusivo do jôgo nessas zonas foi conferido mediante o compromisso tomado pelas empresas concessionárias de adquirirem terrenos e fazerem construções de edifícios apropriados, tudo revertendo para o Estado no fim da concessão.

Terminada esta, as sociedades que estiverem exercendo a indústria de jôgo têm preferência na adjudicação da nova concessão e no arrecadamento dos casinos de jôgo desde que ofereçam vantagens iguais às do concorrente que as oferecer melhores (dec. 14.643, de 3 de Dezembro de 1927, art. 22.º).

10. Do que vem de ser exposto se pode já inferir que, se algumas particularidades haverá a considerar separadamente no estudo dos direitos de preferência enumerados, há também muitas disposições que lhes são comuns, à frente das quais vem logo a comunicação ou aviso do projecto de contrato.

Essa comunicação é hoje regulada pelo novo Código de Processo Civil, nos artigos 1.511.º e seguintes. Nêle se dispõe (art. 1.511.º) que, pretendendo-se que alguém seja notificado para exercer, querendo, o direito de preferência, especificar-se-ão no requerimento o preço e as condições do contrato promessa e pedir-se-á que a pessoa seja notificada para declarar dentro de oito dias se quer preferir, feito o que, o requerimento e a certidão serão entregues pelo funcionário na secretaria judicial.

Se o notificado resolve preferir, e se apresenta dentro dos oito dias a declará-lo ao chefe da secretaria, êste mandará lavrar o respectivo têrmo em seguida à certidão. E se dúvidas houver, o interessado pode requerer ao juiz que mande lavrar o têrmo.

Lavrado êste, o preferente, para não perder o seu direito, ou celebra a respectiva escritura no prazo de vinte dias, ou requiere que o notificante seja por sua vez notificado para receber o preço na secretaria, no dia e hora que o juiz designar, sob pena de ser depositado. Mas nestes casos, se o preferente não entrega ou deposita o preço, não só perde o seu direito, mas fica sujeito a responder por perdas e danos.

Pago ou depositado o preço, serão os bens adjudicados ao preferente.

Êste processo é applicável aos casos em que a preferência toque

a uma pessoa só, ou a um conjunto de pessoas, titulares em comum do mesmo direito.

Se o direito de preferência competir a várias pessoas simultaneamente (Cód. do Proc. Civil, art. 1.512.^o e § único), serão tôdas notificadas para comparecer no tribunal, no dia e hora que fôrem designados, a-fim-de se proceder à licitação entre elas e cujo resultado será reduzido a auto, no qual se registrará o maior lance de cada licitante. Ao licitante que tiver oferecido o lance mais elevado é aplicável o disposto no art. 1.511.^o, no tocante à perda do direito de preferência. Se o licitante não pagar nem depositar o preço dentro do prazo, o direito de preferência devolve-se ao interessado que tiver oferecido o lance imediatamente inferior, e assim sucessivamente; mas o prazo para pagamento ou depósito por parte de cada um dos interessados fica reduzido a oito dias. A medida que cada um dos licitantes fôr perdendo o seu direito, o requerente da notificação dará conhecimento do facto, por meio de nova notificação, ao licitante imediato e neste caso de devolução do direito de preferência, os licitantes não incorrem em responsabilidades se não mantiverem o seu lance e não quiserem exercer o direito.

Competindo o direito de preferência a mais de uma pessoa sucessivamente (mesmo Código, art. 1.513.^o), podem ser logo tôdas notificadas para declarar se pretendem usar do seu direito no caso de vir a pertencer-lhes, ou pode a notificação fazer-se a cada uma à medida que lhe fôr tocando a sua vez, em consequência da renúncia ou perda do direito do interessado anterior. No primeiro caso, aquêlê a quem o direito de preferência couber em segundo lugar, terá de pagar ou depositar o preço dentro de vinte dias depois de findar o prazo em que o primeiro podia preferir, e assim sucessivamente, salvo se os vinte dias findarem antes de estar notificado o preferente imediato ou antes de terem decorrido vinte dias sôbre a sua notificação, porque nestes casos o preferente poderá sempre fazer o pagamento ou depósito nos vinte dias seguintes à sua notificação. Mas se algum dos interessados tiver declarado que quer preferir e depois deixar de fazer o pagamento ou depósito dentro do prazo, será dado conhecimento do facto, por meio de nova notificação, ao preferente imediato, que deverá pagar ou depositar o preço dentro de oito dias.

Reguladas assim minuciosa e claramente as três modalidades de notificação, algumas dúvidas sobreviveram à publicação do novo texto do Código do Processo Civil e outras nasceram da redacção dos referidos artigos, dirigidos de modo especial aos casos mais vulgares dos artigos 1.566.º e 2.309.º do Código Civil, e que por isso não puderam prever certas peculiaridades, só com dificuldade podendo adaptar-se a todos os casos de preferência acima enunciados.

11. — Em matéria de notificação prévia apresenta-se logo a dúvida quanto à natureza do respectivo processo: se deve ter-se como obrigatório ou facultativo. Equivale a perguntar se o sujeito passivo da obrigação tem forçosamente de dar conhecimento ao sujeito activo por meio de notificação judicial, ou poderá fazê-lo por qualquer outro meio ao seu alcance.

No domínio do Código de Processo Civil de 1876 entendia-se correntemente que do facto de nêle se encontrar regulamentada a notificação judicial (art. 641.º), não resultava necessariamente a obrigação de dar conhecimento ao titular do direito de preferência só por essa forma, podendo dar-se por qualquer outro meio extrajudicial e até verbalmente (1), embora com frequência apparecesse também quem sustentasse o contrário (2).

Questão insolúvel no campo da jurisprudência e da doutrina, como o mostra a persistente contradição de julgados durante mais de meio século, bem poderia ter-se solucionado legislativamente ao formular regras de notificação para preferência tão cuidadosamente elaboradas.

(1) Acs. Sup. Trib. Just. 10-2.º-920 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 33.º 364), 22-6.º-920 (*mesma Gaz.*, 34.º 86), 15-11.º-927 (*Rev. Leg. Jur.*, 60.º 313), 16-2.º-932 (*Col. Of.*, 31.º 47; *Direito*, 65.º 49; *Gaz. Rel. Lx.ª*, 46.º 42), 5-6.º-934 (*Rev. Leg. Jur.*, 67.º 221); *Rel. Lx.ª* 7-11.º-85 (*Gaz. Rel. Lx.ª* 1.º 674), 27-2.º-932 (*Rev. Just.*, 17.º 75); *Rel. Pôrto* 10-11.º-916 (*mesma Gaz.*, 31.º 123); *Rel. Coimbra* 16-2.º-924 (*Rev. Leg. Jur.*, 57.º 95); *Prof. Alberto dos Reis*, no *Bol. Fac. Dir.*, 3.º 338.

(2) Acs. Sup. Trib. Just. 27-7.º-906 (*Col. Of.*, 6.º 424), 8-6.º-917 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 31.º 111) e 15-6.º-917 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 31.º 123); *Rel. Lx.ª* 15-1.º-90 (*Direito*, 23.º 219), 4-2.º-99 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 12.º 527); *Rel. Pôrto* 10-11.º-916 (*Rev. Trib.*, 35.º 361; *Gaz. Rel. Lx.ª*, 30.º 261), 18-2.º-927 (*Rev. Trib.*, 46.º 342), 1-3.º-930 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 43.º 339); *Rev. Leg. Jur.*, 24.º 3 e 54.º 339; *Rev. Trib.* 35.º 361.

Certo é todavia que, se nos dizeres do velho artigo 641.º, em que imperativamente se preceituava que as notificações para preferência seriam feitas pelo modo ali estabelecido, houve sempre quem entendesse que tal notificação não era obrigatória, não me parece que na letra do artigo 1.511.º do novo Código, «pretendendo-se que alguém seja notificado», possa ver-se uma intenção nítida de solucionar a dúvida a favor da obrigatoriedade da notificação avulsa. E se a favor de alguma das correntes se pudesse considerar redigido o novo texto, seria, em meu entender, a favor daquela que considera facultativa a notificação judicial, e que reúne os sufrágios mais numerosos (1), até porque no art. 892.º § único, alinham sinònimamente o termo *notificação* e a expressão *aviso prévio*.

12. Outra dúvida é a que consiste em saber se, no caso de o direito de preferência competir a várias pessoas simultaneamente, se deve em todos os casos empregar o processo de licitação regulado no artigo 1.512.º do Código do Processo Civil, e já anteriormente admitido pelo decreto de 23 de Maio de 1911 (art. 6.º, § único), e pela lei 1.021 (art. 1.º, n.º 2.º), pela reforma de 1930 introduzido nos artigos 1.566.º, § 2.º, e 2.309.º, §§ 4.º e 5.º do Código Civil.

Embora em relação a alguns dos casos de preferência acima enunciados a licitação tenha todo o cabimento que lhe garantem as disposições legais aplicáveis, já em relação ao direito de preferência, ligado aos estabelecimentos comerciais ou industriais, se não poderá dizer outro tanto sem formular algumas reservas.

Com efeito, preceitua a lei 1.662 (art. 11.º e § único) que quando o senhorio vender o prédio prefere na compra o principal locatário; e se éste não puder ou não quizer usar dêsse direito poderá preferir qualquer dos outros locatários pela ordem decrescente das rendas.

Levantando-se em primeiro lugar a dúvida suscitada pela letra

(1) Ac. Sup. Trib. Just., 16-2.º 932 (*Direito*, 65.º 49). Cfr. ainda *Rev. Leg. Jur.*, 54.º 14 e 339; *Gaz. Rel. Lx.*, 39.º 35; *Bol. Fac. Dir.*, 3.º 388; Cunha Gonçalves, *Tratado de Direito Civil*, vol. 8.º, págs. 491, 499 e 688; Prof. Alberto dos Reis, *Rev. Leg. Jur.*, 73.º 4 e 17.

do referido artigo 11.º quando fala do «principal locatário comercial ou industrial de *prédios urbanos*», em que parece terem-se querido excluir os *prédios rústicos* em que funcionem estabelecimentos daquela natureza, não obstante ter a lei 1.503, de 3 de Dezembro de 1923, concedido aos intalados em prédios rústicos tôdas as vantagens e regalias dos intalados em prédios urbanos, entendo que assim se deve interpretar o referido artigo 11.º, não só porque ao tempo em que se publicou a lei 1.662 a lei 1.503 estava já em vigor há longos meses, e não podia ser ignorada, mas porque as razões que militam a favor da aquisição do prédio urbano por parte do principal locatário comercial ou industrial podem não ser tão atendíveis (e não o são geralmente) quando se trate de um prédio rústico, possivelmente muito menos ligado à continuação e prosperidade do estabelecimento que um prédio urbano.

Considerando, em segundo lugar, a dificuldade de determinar o principal locatário e de os hierarquizar a todos pelo processo abreviado, mas falível e injusto do quantitativo das rendas (1), cumpre examinar em separado cada uma das hipóteses que podem dar-se, segundo os locatários pagam rendas iguais ou diferentes.

Se pagam rendas diferentes, não haverá dificuldade em os escalonar, e nesse caso lhes é aplicável o processo de notificação de preferência *sucessiva* do artigo 1.513.º do Código do Processo Civil, visto que o direito de cada arrendatário só surgirá quando se extinga subjectivamente o daquêle que lhe fica imediatamente acima.

Mas se pagam todos renda igual, o caso será de preferência *simultânea*, e já então se tornará indispensável rebuscar um critério selectivo que a lei 1.662 não fornece, limitando-se, tanto no direito de preferência assegurado ao senhorio nos trespasses (art. 9.º, § único) como no reconhecido aos inquilinos na transmissão dos prédios (art. 11.º) a remeter para a legislação geral.

Lançando mão dos dois casos mais gerais, o que se apura?

Se se entender que a remissão para a lei geral encaminha para

(1) Bastará lembrar que há numerosos arrendatários pagando rendas inferiores às de outros ocupando partes mais importantes do prédio, só porque fizeram os seus arrendamentos anteriormente à desvalorização da moeda.

o artigo 1.566.º do Código Civil, aí se previnem as duas hipóteses acima postas de os quinhões serem desiguais, caso em que o prédio em venda se adjudica ao maior consorte (§ 2.º) sem dependência de licitação; ou de serem todos iguais, caso em que decidirá a licitação, adjudicando-se ao que cobrir os lanços de todos os outros.

Mas se se entender que a remissão visa o artigo 2.309.º, o único critério aí admitido é o da abertura da licitação entre os pretendentes, não tendo já importância alguma que os prédios a que se reconhece o direito de preferência tenham ou não o mesmo valor.

Aplicando ao caso agora sujeito a exame as soluções que podem colher-se nestes dois preceitos subsidiários, em face de arrendatários munidos dos seus contratos com cifras de rendas iguais, parece que tanto se poderia lançar mão da importância das partes do prédio ocupadas por cada locatário, dando a preferência ao que ocupasse a de maior valor, como abrir licitação entre êles e adjudicar o prédio ao que oferecesse maior quantia.

Esta última solução se me afigura a mais em harmonia com a disposição da própria lei 1.662, que adoptou o critério da renda, rejeitando o do valor da parte arrendada; e é seguramente a que deve ser preferida, tendo em vista o disposto no artigo 897.º do Código de Processo Civil.

Mas maior dificuldade haverá em solucionar o caso de qualquer dos locatários ter um contrato misto de arrendamento para habitação e comércio ou indústria, sem discriminação de rendas. Deverá para êste efeito tomar-se em conta a renda global ou somente a que competiria à parte comercial ou industrial compreendida no arrendamento?

Não se tendo feito distinção na lei, também o intérprete não estará autorizado a fazê-la, o que equivalerá a concluir que o quantitativo da renda será o constante do contrato, trate-se de um contrato misto ou exclusivamente comercial ou industrial.

13. Outra dificuldade, esta relacionada com o direito de preferência reconhecido ao senhorio nos casos de trespasse, é a de saber a quem cabe o direito de preferência quando o mesmo estabelecimento se encontrar instalado em propriedade comum ou em mais que um prédio.

Remetendo a lei 1.662 (art. 9.º, § único) para a legislação geral, haverá que distinguir antes de mais, se se verifica a hipótese de um caso de propriedade comum indivisa ou de prédios de mais que um dono.

No primeiro caso, a não se reconhecer o direito de preferência a todos os comproprietários em comum, não poderiam deixar de se aplicar os princípios já atrás expostos, adjudicando o trespasse ao maior consorte, ou àquele que o merecesse pelo seu maior lance em licitações aberta entre todos, no caso de serem as sortes tôdas iguais. E no segundo caso, por se não tratar já de um caso de compropriedade, mas de direitos concorrentes originados em prédios distintos, parece-me que mais jurídica seria a solução encontrada na analogia com o que se dispõe no artigo 2.309.º, abrindo licitação entre os pretendentes, e adjudicando o trespasse ao que por êle oferecesse maior quantia, independentemente da maior ou menor importância dos prédios arrendados e ocupados pelo estabelecimento a trespasar.

Mas maior é ainda a dificuldade de determinar, no caso de o estabelecimento ocupar uma propriedade comum, e querer um dos consortes vender a sua parte, se a preferência competirá ao comproprietário ou ao locatário.

Da própria organização do direito de propriedade, segundo o sistema do nosso Código, resulta que a propriedade tende a tornar-se de imperfeita em perfeita, de comum em singular, e de resolúvel em absoluta.

Nessa tendência se encontra a explicação das preferências nos casos de propriedades imperfeitas, primitivamente aplicáveis somente às vendas, e mais modernamente aos arrendamentos a longo prazo. E na mesma tendência se filia também a preferência recíproca de inquilinos e senhorios relativamente aos estabelecimentos comerciais e industriais e aos prédios em que estes se encontrem instalados, pela consideração de que ao prédio convém, pela confusão de direitos, libertar-se do ónus do arrendamento, e de que ao arrendatário, por tantas razões comparável ao enfiteuta, convém igualmente fazer desaparecer a dualidade de direitos exercendo-se paralelamente sobre o mesmo prédio.

E sendo assim, penso que o direito de preferência deve dar-se em primeiro lugar ao comproprietário, no caso de venda a es-

tranhos, e que só não querendo êle usar dêsse direito deve oferecer-se aos locatários. E que, tratando-se da venda de um a outro comproprietário, por analogia com o que se passa nos casos do-dominados pelo artigo 1.566.º do Código Civil, onde o direito de preferência se reconhece somente nos casos de venda a estranhos, não há que dar preferência alguma aos locatários (1).

Analogamente se dicidiu já que, na alienação de parte de um prédio enfiteutico, a preferência devia dar-se aos coenfitêutas e não ao senhorio directo (2); e, em caso de propriedade enfiteutica desdobrada em usufruto e nua-propriedade, que é ao proprietário e não ao usufrutuário que deve atribuir-se o direito de preferência (3).

14. Quanto às conseqüências da falta de notificação ou aviso prévio do titular do direito de preferência — e isto em qualquer dos direitos de preferência atrás enumerados — há que considerar separadamente as transferências efectuadas voluntariamente ou em processo judicial. E convém já acentuar que nem numas nem noutras se trata de anular ou rescindir, mas, mantendo-se a validade do contrato, apenas de substituir o preferente à pessoa para quem a coisa foi transferida (comprador ou locatário), pois que da nulidade ou rescisão do contrato resultaria a devolução da coisa alheada ao património do alheador e não ingressaria no do preferente.

Nas transferências efectuadas voluntariamente (que na terminologia anterior ao novo Código de Processo se diriam *feitas particularmente*), o preferente tem o direito de reclamar para si a posição do adquirente, requerendo-o no prazo de seis meses — hoje applicável a tôdas as preferências — a contar da data em que teve conhecimento do contrato (Cód. Civil, art. 1.566.º, §§ 1.º e 2.º).

(1) Acs. Sup. Trib. Just. 10-2.º-920 (*az. Rel. Lx.ª, 33.º 366*); Rel. Lx.ª 6-10.º-937 (*Gaz. Rel. Lx.ª, 51.º 235*) e Rel. Coimbra 22-11.º-919 (*Gaz. Rel. Lx.ª, 33.º 366*).

(2) Acs. Sup. Trib. Just. 9-11.º-97 (*Gaz. Rel. Lx.ª, 11.º 445*), 12-3.º-926 (*Rev. Just., 12.º 275*); e Rel. Lx.ª 20-11.º-94 (*Rev. Trib., 14.º 83*). Em contrário; ac. Sup. Trib. Just. 9-11.º-97 (*Gaz. Rel. Lx.ª, 11.º 445*); e Rel. Lx.ª 20-11.º-94 (*Rev. Trib., 14.º 83*); e Cunha Gonçalves, *Tratado*, vol. 8.º, pág. 496.

(3) Sent. (*Rev. Leg. Jur., 59.º 414*).

Se o facto vai já decorrido há mais de seis meses, ao usar do seu direito, o preferente tem de alegar e provar a data em que teve conhecimento do contrato (1). E se tiver sido notificado, depois já de efectuado o contrato, decorridos seis meses sôbre a notificação não poderá já preferir (2).

Quanto às realizadas em processo judicial, as pessoas a quem a lei reconhecer o direito de preferência serão notificadas do dia e hora da arrematação ou do dia e hora da entrega dos bens ao proponente para poderem exercer o seu direito no acto da praça ou da adjudicação (Cód. Proc. Civ., art. 892.º). Em caso de arrematação, o preferente é interpelado, a seguir à praça, para declarar se quer exercer o seu direito, abrindo-se licitação entre os preferentes, se aparecer mais do que um, e transferindo-se a coisa arrematada a quem oferecer maior preço (cit. Cód., art. 997.º). Em caso de adjudicação, fazendo-se também a notificação dos preferentes para exercerem o seu direito no acto da adjudicação (mesmo Código, arts. 875.º e 876.º), embora se não diga como proceder quando apareça mais que um, deverá seguramente abrir-se também licitação entre êles, applicando-se a mesma regra que nos casos de arrematação.

Mas, a pesar de tôdas estas prescrições, pode acontecer que, por lapso ou qualquer outra razão, se não tenha notificado quem tinha direito a sê-lo, ou que na notificação efectuada por êditos as circunstâncias façam presumir que ela não tenha chegado ao conhecimento do notificado a tempo de poder exercer o seu direito no acto da praça ou da adjudicação.

Podem assim verificar-se várias hipóteses a que correspondem soluções diferentes. A falta de notificação em relação às vendas praticadas em processo judicial tem a mesma consequência, lê-se no art. 892.º, § único do Código do Processo Civil, que a falta de notificação ou aviso prévio nas vendas particulares; e a presunção de notificação tardia, sem dar ao notificado tempo para poder exercer o direito de preferência na arrematação ou na adjudicação, autoriza-o a propôr acção de preferência nos termos gerais (mesmo art. 892.º, § único).

(1) Ac. Rel. Pôrto 25-6.º-931 (*Rev. Trib.*, 49.º 266).

(2) Ac. Sup. Trib. Just. 1-2.º-938 (*Col. Of.*, 37.º 40).

Relativamente àquela falta de notificação, a serem as suas conseqüências exactamente as mesmas que nos contratos celebrados particularmente, o titular do direito poderia pedir o contrato para si no prazo de seis meses a contar da data em que dêle teve conhecimento. Mas não pode ser essa a solução, porque as vendas realizadas em processo judicial só podem ser rescindidas segundo se dispõe no Código de Processo Civil (art. 909.^o, alínea *d* e § único), quando algum preferente não tiver sido notificado e vender a acção de preferência proposta posteriormente, se requerer a rescisão dentro de *trinta dias* a contar da venda.

Da combinação das citadas disposições resulta que a consequência será a mesma quanto a chegar-se em ambos os casos à substituição do preferente ao adquirente, mas é diversa não só quanto à extensão do prazo para intentar a acção, visto que em quanto nos primeiros é de seis meses no segundo é de trinta dias, mas também quanto à contagem, que naquele caso se iniciará só quando o preferente tiver conhecimento do contrato e neste a partir do dia em que se efectuou a venda.

E se a notificação extemporânea disser respeito, não à arrematação prevista no artigo 909.^o, mas à adjudicação regulada nos artigos 874.^o a 876.^o, qual será a consequência?

A equiparação dessa falta à falta de notificação ou aviso prévio nas vendas feitas particularmente consta expressamente do citado artigo 892.^o e § único e nenhuma dúvida pode levantar-se a tal respeito. Mas já a mesma segurança não pode ter-se quanto ao prazo em que terá de intentar-se a acção de preferência porque, a aplicar-se a regra geral, êsse prazo seria de seis meses, enquanto a aplicar-se a regra especial do artigo 909.^o, alínea *d*, § único, seria apenas de trinta dias a partir da notificação.

A razão seria a mesma para aplicar o pequeno prazo de trinta dias à arrematação e à adjudicação, encurtado certamente pela conveniência de com a presteza possível libertar de dúvidas quem realiza um contrato. Mas, tratando-se duma disposição que se afasta da regra geral, não pode ampliar-se ao caso da adjudicação, a que a lei a não mandou aplicar, concedendo-se nesses casos os seis meses da regra geral do artigo 1.566.^o do Código Civil.

Tendo-se estabelecido viva controvérsia durante largos anos sôbre se o prazo para a propositura de acções seria de caducidade

ou de prescrição, aquele contável segundo o prescrito no art. 68.^o do antigo Código de Processo Civil, e êste segundo o preceituado nos arts. 560.^o a 563.^o do Código Civil, foi estabelecido pelo assento de 18 de Abril de 1933 que «é de prescrição e não de caducidade o prazo marcado nas leis para a propositura de acções» (1), sendo-lhe por isso applicáveis as regras de suspensão dos artigos 548.^o e seguintes do Código Civil.

Mas nem por isso haverá razão para sustentar, como já se julgou, que, sendo a prescrição do artigo 1.566.^o do Código Civil de pequeno prazo, pode correr e completar-se contra os menores, nos termos do art. 550.^o, § 2.^o, do mesmo Código, porquanto nesta disposição se não exceptuam de modo geral as prescrições de curto prazo, e sim concretamente as dos arts. 538.^o a 541.^o e 543.^o (2).

15. Também tem sido objecto de discussão se o direito de preferência consignado nos artigos 9.^o, § único, e 11.^o da lei 1.662 dizem respeito só aos trespases e vendas efectuadas particularmente ou igualmente aos realizados judicialmente.

Tanto ao dar forma ao referido artigo 9.^o e § único, onde se insiste na obrigação já imposta em diplomas anteriores de reduzir o trespasse a escritura pública, com especificação do preço, e inovando que o senhorio teria sempre o direito de opção, nos têrmos da legislação geral, como ao redigir o artigo 11.^o, em que estabeleceu os direitos de preferência para os locatários de estabelecimentos comerciais ou industriais «quando o senhorio vender o prédio», parece ter ocorrido ao legislador apenas o trespasse e venda facultativos ou voluntários, se não teve antes a intenção de

(1) Publicado: no *D. do Gov.* — 1.^a série — de 4.5.^o 933; *Col. Of.*, 32.^o 96; *Rev. Leg. Jur.*, 66.^o 11; *Direito*, 65.^o 137; *Gaz. Rel. Lx.*, 47.^o 11. No mesmo sentido se julgou posteriormente no ac. Sup. Trib. Just. 25-2.^o 938 (*Col. Of.* 37.^o 80). Posto que êste assento tenha sido tirado na vigência do Código anterior, e tendo por isso perdido a sua eficácia legal, não perde o valor doutrinal que aquela lhe assegurou e não deixará por isso de exercer influência na jurisprudência a estabelecer no domínio do novo Código.

(2) *Ac. Rel. Lx.*, 30-6.^o 937 (*Gaz. Rel. Lx.*, 51.^o 224).

confinar estritamente o exercício do direito de preferência aos casos contidos na letra daquelas disposições.

Mas porque esta segunda hipótese, que ao primeiro relance se afigura absurda, se prestaria a manobras sofisticadas, em muitos casos prejudicando a finalidade da lei criadora destes direitos de preferência, fãcilmente alastrou a opinião de que só por lapso ou imprevidência se teria dado aos textos um teor que de tal sorte os restringisse no seu alcance e os afectasse na sua eficácia.

E na defesa dessa posição se argumentou sempre : que a lei não fêz distinções que autorizem a estabelecer regimes jurídicos diferentes para as duas formas de alienação ; que a arrematação em hasta pública é uma verdadeira venda à face do disposto no artigo 1.544.º do Código Civil (1), já que por vontade ou contra a vontade do dono, sempre o acto jurídico redundará na entrega de certa coisa por um dos contraentes, tendo por contrapartida a obrigação imposta ao outro de pagar por ela certo preço em dinheiro ; e que as preferências da lei 1.662 são análogas à do artigo 1.566.º do Código Civil, que tanto se exerce nas vendas particulares como nas efectuadas em hasta pública.

Por seu lado, os representantes da corrente de interpretação que sustenta a limitação do direito de preferência às transacções particulares (trespasse para o senhorio e venda para o locatário), puderam escudar-se com a seguinte argumentação :

1.º — No caso de *trespasse*, embora no § único do art. 9.º se diga que o senhorio terá *sempre* o direito de opção, tal preceito aparece em íntima conexão com aquêlê em que se impõe o uso de escritura pública, sob pena de ficar sem validade, o que de algum modo pode autorizar a conclusão de que a preferência só é reconhecida aos senhorios quando o trespasse seja voluntário, único caso em que êle tem de ser reduzido a escritura, e não quando venha a efectuar-se, por exemplo, em processo executivo, em processo especial de liquidação de patrimónios, ou em virtude de deliberação tomada em inventário ;

(1) Ac. Sup. Trib. Just. 10-1.º-919 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 35.º 109).

2.º — No caso de venda do prédio, a lei só reconhece o direito de opção quando o senhorio vender o prédio, e não quando este fôr vendido por ordem do tribunal, caso em que a redacção teria sido bem diferente ;

3.º — A aparente contradição na venda particular e de o recusar na venda em hasta pública, justifica-se pela consideração de que só naquela o locatário ficaria impossibilitado de unir definitivamente o estabelecimento ao prédio, ou o locador de valorizar o seu prédio com a aquisição do estabelecimento, já que nas vendas em hasta pública nada os impediria de concorrerem à arrematação e obterem para si o prédio ou o estabelecimento ; e

4.º — Quanto à venda do prédio, a intenção do legislador transparece especialmente do facto de no artigo 11.º se não ter empregado o advérbio *sempre* que se lê no § único do artigo 9.º relativo ao trespasse.

Outras razões menores podem ainda aduzir-se na defesa desta tese de limitação, como sejam : o facto de o Estado ter obrigado os novos arrendamentos, como já sucedia aos trespases, a escritura pública para sobre êles incidir um novo imposto de sêlo (dec. 117.331, de 13 de Setembro de 1939, arts. 1.º a 5.º), e de ter posteriormente reconhecido o direito de preferência aos senhorios talvez para com a sua fiscalização dificultar aos arrendatários a simulação do preço do trespasse, não implica a extensão da preferência aos trespases feitos em hasta pública, porque nestes já o Estado se encontrava defendido pela publicidade com que são feitos e pela possibilidade de livre concorrência à arrematação. Acresce ainda a circunstância de estas disposições representarem um desvio aos princípios de livre disposição (Cód. Civil, art. 2.359.º) e de liberdade contratual (mesmo Código, art. 672.º) e não poderem por isso deixar de interpretar-se restritivamente.

A questão foi largamente debatida na jurisprudência e na doutrina e pode considerar-se desde há anos triunfante a corrente que considera o direito de preferência tão aplicável às transacções particulares ou voluntárias como às efectuadas em hasta pú-

blica (1), ainda que possam sem dificuldade citar-se alguns julgados e opiniões em contrário (2).

Do que fica exposto pode bem transparecer que a fundamentação jurídica com que se abonava a corrente vencida nada ficava a dever à da corrente vencedora. E para que se avalie até que ponto se tornava difícil tomar posição definida, bastará dizer que a mais antiga revista jurídica portuguesa (3), quando com a sua grande autoridade entendeu pronunciar-se, ponderadas algumas das razões invocadas dum lado e do outro, só pôde concluir que o caso era duvidoso, e que só por sobrepôr à letra o espírito da lei pendia para a corrente vencedora, representada na doutrina defendida pela *Gazeta da Relação de Lisboa*; e que o Supremo Tribunal de Justiça, ao proferir o seu último acordão sôbre esta matéria (4), viu contrariado o parecer dos cinco juizes que fizeram vencimento, pelo de quatro dos seus componentes, sustentando com firmeza a opinião contrária.

Mas a verdade é que o forte argumento da parcialidade vencida, radicando na diferente motivação que teria levado o legislador a pensar na diversidade de regimes, perde todo o seu valor se se reflectir um instante sôbre o que se passa com outros direitos nas vendas em hasta pública, e portanto em condições de o preferente poder também atingir o seu objectivo sem o benefício de uma concessão especial.

Se se julgou útil a conjunção de prédio e estabelecimento, criando-se para êsse fim uma preferênciã recíproca para senhoriaos e inquilinos, ainda que daí possam resultar prejuizos para uns e outros, desde que o fim que a lei teve em vista só pode ser ple-

(1) Nesse sentido julgaram ou se manifestaram: acs. Sup. Trib. Just. 5-2.º-929 (Col. Of., 28.º 43; Rev. Leg. Jur., 61.º 364; Direito, 62.º 25; Rev. Trib., 47.º 165; Gaz. Rel. Lx.ª, 42.º 315; Rev. Not. Reg. Pred., 2.º 190), 13-12.º-929 (Col. Of., 28.º 348), 7-4.º-933 (Gaz. Rel. Lx.ª, 47.º 19); 30-5.º-933 (Col. Of., 32.º 123; Rev. Leg. Jur., 66.º 134); Rel. Lx.ª, 15-2.º-936 (50.º 110); Rel. Pôrto, 21-11.º-928 (Rev. Trib., 47.º 63), 22-12.º-928 (Rev. Trib., 47.º 109); e Gaz. Rel. Lx.ª, 42.º 185.

(2) Acs. Sup. Trib. Just. 4-5.º-929 (Col. Of. 28.º 178); Rel. Lx.ª 2-6.º-928 (Rev. Trib., 47.º 12; Gaz. Rel. Lx.ª, 42.º 185; Rev. Just., 13.º 130); e Rev. Trib., 46.º 178 e 47.º 63 e 165.

(3) Rev. Leg. Jur., 61.º 365.

(4) Ac. 30-5.º-933 (Col. Of., 32.º 123; Rev. Leg. Jur., 66.º 134).

namente atingido pela preferência nas duas modalidades de alienação, pendo a aceitar a corrente vencedora como a que deu à lei uma interpretação mais conforme com o seu espírito.

A publicação do novo Código do Processo Civil, posto que nêle se não inserisse qualquer disposição que visasse directamente o problema agora considerado, veio alterar um pouco os seus dados, já que sofreram certa transformação os conceitos de venda particular e venda em hasta pública da legislação anterior, pois que aquela forma a toma por vezes a venda promovida pelo tribunal (Cód. Proc. Civil, art. 883.º) e que esta não toma agora só a forma de hasta pública mas a de propostas em carta fechada (mesmo Cód., arts. 886.º e 890.º).

Adaptando ao caso em exame as novas disposições, o direito de preferência tem de aplicar-se a tôdas as modalidades de alienação do estabelecimento ou do prédio do património dos seus donos, tenha a forma de adjudicação (Cód. Proc. Civil, art. 874.º e seguintes), de venda judicial (cit. arts. 886.º e 890.º), de venda extrajudicial (arts. 883.º e seguintes), ou se realize em processos executivos, na liquidação de patrimónios (mesmo Código., art. 1.128.º) ou em inventários (mesmo Cód., art. 1.397.º).

16. Mas, nas alienações ordenadas pelo tribunal verifica-se uma particularidade que não se dá relativamente às execuções voluntárias, como seja a existência de um como direito de *preferência familiar*, sobrepondo-se a todos os outros direitos de preferência.

Com efeito, nos termos do art. 912.º do Código de Processo Civil (correspondente ao art. 888.º do código anterior), ao cônjuge que não esteja separado judicialmente de pessoa e bens e aos descendentes ou ascendentes por consangüinidade do executado, é reconhecido o direito de remir todos ou parte dos bens adjudicados ou vendidos, pelo preço por que tiver sido feita a adjudicação ou a venda, depositando-se o preço no momento da remição.

Nada se preceituando aí sôbre o destino dos bens remidos, poderia entrar-se em dúvida sôbre se o acto de remição teria apenas o efeito de libertá-los da jurisdição que os pôs em venda, continuando portanto no património de que faziam parte, ou o de transmitir para o redimente os bens vendidos, reconhecendo-lhe

o direito de se substituir ao adquirente. Mas o pensamento da nova disposição não pode ser diferente do do Código de 1876, onde expressamente se dispunha (art. 888.º, § único) que à pessoa que tivesse remido os bens se passaria título como arrematante, porque para se conseguir apenas a cessação da execução estabeleceu a nova lei outro meio, que é o artigo 916.º permitindo que em qualquer estado do processo possa o executado *ou qualquer outra pessoa* fazer cessar a execução, pagando as custas e a dívida.

O direito de remição tem de ser exercido nos casos e prazos regulados no artigo 913.º, e prevalece (art. 914.º) *sobre o direito de preferência*.

O direito de remição é assim um verdadeiro direito de preferência, como ensina nas suas lições orais o Prof. Alberto dos Reis, ilustre autor do projecto do novo Código de Processo Civil, só com a diferença de a remição ter um fundamento *familiar*, enquanto o dos direitos de preferência é *patrimonial*, e de os preferentes terem de ser convocados judicialmente, como ficou dito, para exercerem o seu direito, e não ter de fazer-se convocação alguma das pessoas com direito a remir.

O preço da remição tem de ser o mais elevado oferecido pelos licitantes, no caso de haver vários preferentes (cit. Código, art. 914.º), competindo o direito de remir sucessivamente ao cônjuge, aos descendentes e aos ascendentes, que farão logo a prova do parentesco ou em prazo razoável que para isso se lhes dará (art. 915.º, § único). Concorrendo vários descendentes ou vários ascendentes, preferem os de grau mais próximo aos de grau mais remoto. Em igualdade de grau, abrir-se-á licitação entre os concorrentes, preferindo-se o que oferecer maior preço.

17. Celebrado o contrato sem que tenha havido notificação dos que têm o direito de preferir, e resultando tal omissão de o obrigado a oferecer o direito de preferência se não houver assegurado previamente de que o titular dêsse direito o não queria exercer, ou ainda no caso já referido de notificação chegada serodidamente ao conhecimento do mesmo titular, a lei assegura a êste o direito de substituir-se ao adquirente, se não puder opôr-se-lhe a prova da renúncia ao exercício do seu direito no primeiro

caso, ou, no segundo caso, de que teve tempo bastante para vir optar.

Anteriormente à reforma introduzida no artigo 815.º do Código Civil pelo decreto 19.126, de 16 de Dezembro de 1930, era corrente na jurisprudência e na doutrina de que tal renúncia poderia ser manifestada por palavras, por escrito ou por actos de que necessariamente se deduzisse (1).

Chegou-se até a julgar que, autorizando-se dois vizinhos, um a abrir uma janela sôbre o prédio do outro e êste a construir uma parede encostada ao muro que circundava um pátio que lhe pertencia, tais autorizações constituíam renúncia recíproca de direitos, que não carecia de ser reduzida a escrito, desde que foi feita antes da reforma daquele artigo 815.º (2).

E nem mesmo se exigia que a resposta fôsse expressa, bastando a indirecta como a de um locatário comercial a que o senhorio falou na alienação do prédio com indicação de preço, e que se limitou a dizer que não tinha dinheiro para o comprar (3).

Mas, antes da nova forma dada ao artigo 815.º, pelo acrescentamento do § único, já havia quem considerasse indispensável o documento escrito, sem poder o consentimento suprir-se ou subentender-se de outro modo para prova da renúncia, quando esta dissesse respeito a direitos imobiliários (4).

Tal contradição de julgados resulta fundamentalmente da confusão que muitas vezes se tem estabelecido na doutrina e na jurisprudência àcêrca dos conceitos de renúncia e alienação: aquela,

(1) Acs. Sup. Trib. Just. 12-7.º 910 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 25.º 175; *Direito*, 43.º 280), 16-10.º 917 e 2-7.º 920 (*Gaz. Rel. Lx.ª* 31.º 316 e 34.º 274); Prof. Alberto dos Reis, no *Bol. Fac. Dir.*, 3.º 340.

(2) Ac. Sup. Trib. Just. 2-5.º 939 (*Col. Of.*, 38 192).

(3) Ac. Sup. Trib. Just. 16-2.º 932 (*Col. Of.*, 31.º 47; *Gaz. Rel. Lx.ª*, 46.º 42).

A êste ac. fez a redação da *Gaz.* o mais acerbo e justificado comentário. Tendo-se pretendido ver um acto de renúncia no facto de um exequente se haver abtido de fazer registrar a penhora sôbre os bens hipotecados a outro, credor, foi tal pretensão o significado de abandono do direito (ac. Sup. Trib. Just. 21-4.º 939, na *Col. Of.*, 38.º 164).

(4) Acs. Sup. Trib. Just. 6-12.º 918 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 33.º 107); *Rel. Lx.ª*, 4-2.º 99 (*Gaz. Rel. Lx.ª*, 12.º 527).

um negócio jurídico unilateral, consistindo num abandono do próprio direito e não na transferência dele a favor de alguém, posto que esta transferência venha a efectivar-se por virtude da lei ou pela prática de um acto posterior, como o do primeiro ocupante, por exemplo, no caso de abandono do direito de propriedade; esta — a alienação — resolvendo-se numa diminuição do próprio património em favor do património de outrem, tomando assim natureza contratual, pela necessidade da aceitação por parte da pessoa a favor de quem se deu a transmissão (1).

Sendo assim, só por se ver *renúncia* onde há *alienação*, pôde dizer-se que a autorização de abrir janelas sobre o prédio vizinho sem guardar o intervalo legal e a construção de parede em terreno alheio, sejam uma renúncia recíproca, e que sendo anteriores à reforma de 1930, possam provar-se por qualquer forma, e não sejam antes duas alienações de direitos imobiliários, que só por documento escrito podem efectuar-se.

Depois da referida reforma do artigo 815.º, continuando a ser lícito a qualquer renunciar ao seu direito, excepto nos casos em que a lei o proibir, a renúncia só pode provar-se por documento escrito, assinado pelo renunciante; e no caso de êle não saber ou não poder escrever, com intervenção de duas testemunhas e reconhecimento notarial (2).

Sendo já impossível, depois disso, admitir-se outra forma que não seja a escrita, somente para actos de renúncia anteriores à reforma têm continuado a admitir-se outros meios de prova, com o fundamento de o § único do artigo 815.º ser uma disposição inovadora e não interpretativa, não tendo assim o novo preceito que aplicar-se senão aos casos ocorridos posteriormente à sua vi-

(1) Cfr. Guilherme Moreira, *Instuições de Direito Civil*, vol. II, 2.ª ed., pág. 266; José Tavares, *Os princípios Fundamentais do Direito Civil*, vol. II, pág. 399.

(2) Acs. Sup. Trib. Just. 6-12.º-932 (*Col. Of.*, 31.º 303; *Gaz. Rel. Lx.ª* 46.º 259); e *Rel. Lx.ª* 1-3.º 930 (*Gaz. Rel. Lx.ª* 43.º 339). Segundo se lê na explicação ou justificação sumária oficial da reforma «a adição do § único tem por fim evitar o grande abuso que se estava praticando de obter por me.o de testemunhas falsas a prova da renúncia de direitos importantes, como o de opção».

gência (1), a pesar de a melhor doutrina ser a que attribue carácter interpretativo àquele §, visto que veio sancionar uma das correntes de interpretação já anteriormente afirmadas, e em consequência sustenta a sua aplicação imediata a todos os casos, sejam êles anteriores ou posteriores à reforma (2).

No caso especial da preferênciã no trespasse de estabelecimentos comerciais, foi já objecto de controvérsia se do facto de o senhorio ter autorizado a sublocação se deve deprender que êle tenha renunciado ao direito de preferênciã. Mas a solução judicial foi negativa, não obstante dizer-se na lei (dec. 5.411, art. 55.º) que no trespasse se comprehende a sublocação do prédio ou parte do prédio em que o estabelecimento esteja instalado (3).

Discutiu-se também já nos tribunais se, tratando-se de um comerciante em nome individual casado, seria indispensável o consentimento da mulher para a renúnciã, inclinando-se a jurisprudência à negativa, por dever considerar-se o não uso do direito de preferênciã um acto de administração (4).

José Pinto Loureiro

(Do vol. II, do livro em publicação: *Manual do Inquilinato*).

(1) Acs. Sup. Trib. Just. 5-6.º 934 (*Rev. Leg. Jur.*, 67.º 221), 8-2.º 935 (*Col. Of.*, 34.º 40; *Rev. Leg. Jur.*, 67.º 361) e *Rel. Lx.* 27-2.º 932 (*Rev. Just.*, 17.º 75).

Tendo-se interposto recurso para o Tribunal Pleno com base na contradicção de julgados, anterior e posteriormente à vigência do § único do artigo 815.º, foi tal recurso rejeitado, por não haver tal contradicção, nem necessidade de proferir assento sôbre a matéria (ac. Sup. Trib. Just. 18-5.º 934, na *Col. Of.*, 33.º 151)..

(2) Ac. Sup. Trib. Just. 6-12.º 932 (*Gaz. Rel. Lx.* 46.º 259); *Gaz. Rel. Lx.* 46.º 43.

(3) Ac. Sup. Trib. Just. 11-12.º 931 (*Col. Of.*, 30.º 261; *Rev. Leg. Jur.*, 64.º 283).

(4) Acs. Sup. Trib. Just. 11-4.º 930 (*Col. Of.*, 29.º 89), 25-2.º 938 (*Col. Of.*, 37.º 80); *Rel. Lx.* 6-3.º 901 (*Gaz. Rel. Lx.* 14.º 579) e 30-6.º 937 (*Gaz. Rel. Lx.* 51.º 224); Dias Ferreira, Código Civil Anotado, 2.ª ed., III, 174; *Rev. Leg. Jur.*, 24.º 586 e 27.º 8; Cunha Gonçalves, *Tratado*, vol. 8.º, pág. 492.