

Civil & Contratos

DIREITO DE PREFERÊNCIA PROPRIETÁRIOS DE TERRENOS CONFINANTES

Sabia que (?) os proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de venda, dação em cumprimento ou aforamento de qualquer dos prédios a quem não seja proprietário confinante.

Sabia que (?) sendo vários os proprietários com direito de preferência, este direito cabe:

> No caso de alienação de prédio encravado, ao proprietário que estiver onerado com a servidão de passagem;

> Nos outros casos, ao proprietário que, pela preferência, obtenha a área que mais se aproxime da unidade de cultura fixada para a respectiva zona.

> Estando os preferentes em igualdade de circunstâncias, abrir-se-á licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.

Sabia que (?) não gozam do direito de preferência os proprietários de terrenos confinantes quando:

> Algum dos terrenos constitua parte componente de um prédio urbano ou se destine a algum fim que não seja a cultura;

> A alienação abranja um conjunto de prédios que, embora dispersos, formem uma exploração agrícola de tipo familiar.

Sabia que (?) são pressupostos daquele direito legal de preferência que:

> Tenha sido vendido ou dado em cumprimento um prédio rústico;

> O preferente seja dono/proprietário de um prédio rústico confinante com o prédio alienado;

> Pelo menos, um daqueles prédios tenha uma área inferior à unidade de cultura;

> O adquirente do prédio não seja proprietário de prédio rústico confinante.

Sabia que (?) este direito legal de preferência deve ser exercido, pelo preferente, no prazo de 6 meses, contados a partir da data do conhecimento pelo mesmo dos elementos essenciais da alienação, e desde que deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da acção.

Sabia que (?) a comunicação da intenção venda ou do seu projecto (bem assim como a resposta do preferente) tanto pode ser feita judicial como extrajudicialmente, ou seja, poderá sê-lo por qualquer forma ou meio legalmente admissível – nomeadamente por via verbal, embora seja sempre preferível e aconselhável a via documental – sendo essencial que ocorra de forma clara e inequívoca.

Sabia que (?) a comunicação ao preferente do projecto de venda e das cláusulas do respetivo contrato deve reportar-se a um negócio concreto, abrangendo todos os elementos ou fatores que possam influir na formação da vontade e decisão de preferir ou não, designadamente, o preço, as condições do seu pagamento e o conhecimento da pessoa adquirente ou comprador.

Sabia que (?) numa acção judicial na qual se exerça o direito de preferência quem a instaura tem ónus de provar a verificação dos respectivos requisitos, tendo ainda de proceder ao depósito do preço devido (contraprestação paga, *tout court*, pelo adquirente ao vendedor/alienante, i.e., o custo monetário correspondente ao valor da coisa alienada, não abrangendo, assim, qualquer outro tipo de despesas, relacionadas ou ocasionadas pelo negócio, as quais a existirem, e a não terem sido depositadas, devem ser reclamadas pelo credor por via reconvenção na própria acção ou então em acção própria).

Sabia que (?) naquela acção judicial o vendedor e/ou comprador possui(em) o ónus de demonstrar/provar que foi dado conhecimento àquele da venda ou do projecto de venda e dos seus elementos essenciais, ou que caducou o direito do mesmo, quer por não ter sido exercido dentro do prazo legalmente estipulado para o efeito, quer por não ter depositado o preço devido no prazo legal fixado para o efeito, ou, por fim, então que ocorre uma das situações de excepção do exercício daquele direito.

As publicações da FMS - Sociedade de Advogados, S.P., R.L., possuem fins meramente informativos. O seu conteúdo não é vinculativo, não constitui aconselhamento jurídico, nem implica a existência de uma relação entre Advogado e Cliente.

