

## MINISTÉRIO DA HABITAÇÃO, URBANISMO E CONSTRUÇÃO

Gabinete do Ministro

**Decreto n.º 862/76**  
de 22 de Dezembro

Neste diploma é regulamentado o direito de preferência da Administração nas alienações, a título oneroso, de terrenos ou edifícios previsto na lei.

A regulamentação adoptada assenta nas seguintes ideias fundamentais: simplificar as relações e comunicações entre os particulares e a Administração; impedir situações de dúvida ou incerteza sobre a observância dos deveres impostos àqueles e a esta; reduzir ao mínimo possível o embaraço ou paralisação que a existência do direito de preferência pode projectar nos negócios jurídicos.

Dentro destas preocupações, fixam-se os prazos que se reputam adequados para as diversas comunicações que o direito de preferência implica.

Impõe-se, no caso de pluralidade de proprietários vendedores, a designação de um único ou de mandatário, para a recepção das comunicações da Administração, como meio de simplificar e abreviar o expediente processual. Com o mesmo objectivo, obriga-se a constituição de mandatário residente no País, quando o interessado ou interessados se encontrem no estrangeiro.

Impõe-se o uso, para as comunicações, ou de carta registada, com aviso de recepção, ou de entrega directa nos serviços, mas sempre com duplicado, para menção do respectivo recebimento, único meio de prova admitido para o facto.

Atribuem-se efeitos, consoante os casos, à falta de comunicação ou resposta dentro dos prazos fixados. Nestes termos:

O Governo decreta, nos termos da alínea c) do artigo 202.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º O direito de preferência concedido à Administração ao abrigo dos artigos 27.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, é regulado pelas disposições seguintes:

Art. 2.º As portarias que estabelecerem o direito de preferência indicarão a pessoa colectiva ou pessoas colectivas a quem o mesmo é conferido e as entidades às quais os particulares deverão fazer a comunicação a que se refere o artigo seguinte.

Art. 3.º — 1. Os particulares que pretendam alienar imóveis abrangidos pelo direito de preferência devem comunicar a alienação pretendida à entidade competente para o efeito.

2. A comunicação deverá conter:

- a) A identificação do participante e a indicação da sua residência ou de outro local certo para onde deverá ser enviada a resposta da Administração;
- b) A identificação conveniente do imóvel ou dos imóveis, com a menção da sua situação e composição, dos ónus e encargos que sobre eles incidem e das respectivas inscrição matricial e descrição no registo predial;
- c) A indicação do preço estipulado para a venda do imóvel ou de cada um deles.

3. Quando o participante residir no estrangeiro deverá juntar procuração, passada a mandatário residente no País, para o representar nas relações com a Administração respeitantes ao direito de preferência.

4. A comunicação deverá ser feita mediante participação em duplicado, com a assinatura reconhecida, apresentada directamente no serviço competente ou enviada pelo registo do correio.

5. Se forem vários os vendedores, a participação será assinada por todos, ou com sua procuração, mas nela deverá ser indicado um dos proprietários para receber as comunicações da Administração, as quais produzirão efeitos em relação a todos; o proprietário indicado para esse efeito não poderá residir no estrangeiro, salvo se todos se encontrarem nestas condições, mas sem prejuízo, então, do disposto no n.º 3.

6. Na falta da indicação expressa exigida no número anterior, considera-se indicado o proprietário, residente no País, mencionado em primeiro lugar na participação.

7. A prova da comunicação imposta pelo n.º 1 só poderá ser feita através de recibo passado pelos serviços competentes para a sua recepção no duplicado da participação, com a menção da data da sua apresentação.

Art. 4.º — 1. A entidade que receber a participação deverá transmiti-la desde logo aos órgãos competentes da pessoa ou pessoas colectivas que gozem do direito de preferência, se a elas não pertencer.

2. Quando mais de uma pessoa colectiva gozar do direito de preferência, deverão decidir com urgência sobre o seu exercício, atendendo à ordem de prioridade que eventualmente tenha sido estabelecida.

Art. 5.º — 1. Quando a participação dos particulares não contiver os elementos legalmente exigidos, a Administração solicitará as indicações complementares necessárias, mediante officio expedido pelo registo do correio, com aviso de recepção, para a respectiva residência ou o outro local indicado para o efeito.

2. O officio considera-se recebido pelo particular na data da entrega constante do aviso de recepção, ou, se não for possível a entrega, por não ser encontrada pessoa a quem seja feita, na data em que tal facto conste daquele aviso.

3. Se não for recebido pedido de indicações complementares dentro do prazo de trinta dias a contar da apresentação da participação, nos termos dos n.ºs 4 e 7 do artigo 3.º, considera-se suprida qualquer deficiência de participação, salvo o disposto no número seguinte.

4. Na falta de indicação da residência ou de outro local para onde deverá ser enviada a resposta da Administração ou de procuração, exigidas na alínea a) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 3.º, considera-se como não tendo sido feita a participação.

Art. 6.º O particular vendedor deverá prestar os esclarecimentos complementares solicitados pela Administração mediante participação adicional em duplicado, dirigida directamente à entidade que tenha solicitado os esclarecimentos, com observância do disposto nos n.ºs 4 e 7 do artigo 3.º

Art. 7.º — 1. Se a Administração desejar exercer o direito de preferência, fará a necessária comunica-

ção ao particular, indicando o preço que oferece, se não aceitar o convencionado.

2. A comunicação da Administração será enviada pelo registo do correio, com aviso de recepção, de forma a poder ser recebida dentro do prazo de quarenta e cinco dias, a contar do recebimento da participação pela entidade a que se refere o n.º 1 do artigo 3.º, ou, se tiver havido pedido de esclarecimentos, a contar do recebimento da participação adicional a que se refere o artigo anterior.

3. É aplicável ao recebimento da comunicação da Administração o disposto no n.º 2 do artigo 5.º

4. Na falta de recebimento de comunicação da Administração dentro do prazo fixado no n.º 2, considera-se ter havido renúncia ao exercício do direito de preferência.

Art. 8.º — 1. Se a Administração aceitar o preço convencionado na comunicação a que se refere o artigo anterior, fixará o dia, hora e local para a celebração da escritura, a realizar no prazo máximo de 90 dias, salvo o disposto nos n.ºs 3 e 4.

2. A data da celebração da escritura tem de ser comunicada ao particular com uma antecedência não inferior a 10 dias.

3. A não celebração da escritura por facto imputável ao particular confere à Administração o poder de, no prazo de 90 dias, requerer sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, salvo se a Administração marcar novo dia e hora para a escritura, a pedido do particular, formulado no prazo de 10 dias, com justificação do facto.

4. A não celebração da escritura por facto imputável à Administração implica a caducidade do direito de preferência e fá-la incorrer em responsabilidade civil pelos danos causados ao particular, salva a possibilidade de prorrogação do prazo para a escritura por período não superior a 30 dias e com fundamento em motivo justificado.

Art. 9.º — 1. Se a Administração não tiver aceitado o preço convencionado, o particular deverá participar directamente à entidade que lhe tiver feito a comunicação a que se refere o artigo 7.º se aceita o preço oferecido pela Administração.

2. A participação deverá ser apresentada em duplicado, nos termos estabelecidos no n.º 4 do ar-

tigo 3.º, de forma a poder ser recebida dentro do prazo de 15 dias, a contar da data da entrega da comunicação ordenada no n.º 1 do artigo 7.º ou da data em que a mesma se considera feita.

3. É aplicável à prova do envio da participação a que se refere o número anterior o disposto no n.º 7 do artigo 3.º

Art. 10.º Se o particular aceitar o preço oferecido pela Administração, esta fixará e comunicará o dia, hora e local para a celebração da escritura, com observância do disposto no artigo 8.º

Art. 11.º — 1. Se o particular não aceitar o preço oferecido pela Administração, seguir-se-ão os termos aplicáveis do processo de expropriação por utilidade pública.

2. Considera-se que o particular não aceita o preço oferecido pela Administração se não responder no prazo fixado no n.º 2 do artigo 9.º

Art. 12.º Os prazos estabelecidos no presente diploma são elevados ao dobro quando sejam necessárias comunicações entre o continente e as ilhas adjacentes, ou inversamente.

Art. 13.º — 1. Os notários não poderão celebrar escritura de transmissão a título oneroso de imóveis sujeitos ao direito de preferência previsto no artigo 1.º sem a prova de terem sido cumpridas as formalidades legais estabelecidas para a manifestação de vontade sobre o exercício daquele direito.

2. O disposto no número anterior é extensivo à prática, por outras entidades, de actos que envolvam a transmissão de bens sujeitos ao direito de preferência.

3. São nulos os actos praticados com inobservância do disposto nos números anteriores.

*Mário Soares — Henrique Teixeira Queirós de Barros — Joaquim Jorge de Pinho Campinos — António de Almeida Santos — Henrique Medina Carreira — Eduardo Ribeiro Pereira.*

Promulgado em 4 de Dezembro de 1976.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO RAMALHO EANES.