



## Consultório Urbanístico

**SONIA AFONSO VASQUES**  
ASSOCIADA DA PARES ADVOGADOS

sv@paresadvogados.com  
www.paresadvogados.com

**Sou comproprietário de um estabelecimento comercial destinado a arrendamento. O outro comproprietário celebrou um contrato de arrendamento para este imóvel, indicando apenas o seu nome na qualidade de senhorio, assinado por ele e pelo respetivo arrendatário, sem que eu constasse e assinasse o dito contrato na condição de comproprietário. O arrendatário, antes de assinar o contrato, teve conhecimento que o imóvel pertence a dois comproprietários. O valor da renda é para dividir pelos 2 comproprietários, sendo que tinha informado previamente que pretendia uma renda mais elevada, ou então não dava o acordo à celebração do contrato. Como terceiro outorgante, estão preenchidos os dados de um fiador, que não assinou o contrato de arrendamento. Por não constar no contrato de arrendamento como comproprietário e não aceitar o valor da renda que estipulei para mim (e que até à data não recebi qualquer montante), que procedimentos devo tomar na defesa dos meus direitos?**

(Jesus Ferreira)

**Envie-nos as suas questões para:**  
[consultoriourbanistico@impresa.pt](mailto:consultoriourbanistico@impresa.pt)

De acordo com o regime da compropriedade previsto no Código Civil, o comproprietário de um prédio não pode, sem o consentimento dos restantes comproprietários, ceder a terceiros, a título de arrendamento, o gozo desse mesmo prédio. Se o fizer, o contrato de arrendamento será ineficaz em relação aos comproprietários que não o tinham celebrado ou que não tenham prestado o seu consentimento por escrito (não sendo suficiente o consentimento oral ou tácito) em momento anterior ou posterior à celebração do contrato. A estes comproprietários assiste, a todo o tempo, o direito de iniciar uma "ação de reivindicação", ou seja, exigir judicialmente que o inquilino reconheça o seu direito de propriedade e, em consequência, restitua o imóvel que tomou de arrendamento. A ação de reivindicação é, por isso, o meio judicial através do qual o comproprietário que não arrendou nem consentiu no arrendamento poderá vir a obter a restituição do imóvel e o ressarcimento dos prejuízos sofridos. Outra consequência da ineficácia do contrato de arrendamento face àqueles comproprietários é a supressão do direito de preferência que o inquilino teria em caso de venda do prédio, uma vez que o seu estatuto de inquilino não pode ser afirmado perante a totalidade dos comproprietários. A falta de assinatura do fiador, que surge identificado no contrato de arrendamento nessa qualidade, tem por efeito que este não assume a responsabilidade (perante o senhorio) pelo cumprimento das obrigações assumidas pelo inquilino, sejam elas o pagamento das rendas ou, em caso de extinção do contrato, a indemnização decorrente do atraso na entrega do imóvel arrendado ou os prejuízos respeitantes aos estragos que o imóvel apresenta.