

O DIREITO DE PREFERÊNCIA NO ARRENDAMENTO URBANO ANGOLANO E AS CONSEQUÊNCIAS DA SUA VIOLAÇÃO.¹

João Maria Nzango dos Santos²

“A verdadeira medida de um homem não se vê na forma como ele se comporta em momentos de conforto e conveniência, mas em como se mantém em tempos de controvérsia e desafio.”

Martin Luther King

Resumo

Este artigo tem como objectivo elucidar aos ilustres concidadãos que o contrato de arrendamento, quando celebrado com as formalidades exigidas por lei, atribui ao arrendatário o direito de ser preferido em caso de venda do imóvel arrendado. Quando se fala, na verdade, de compra e venda, fala-se muito do direito de preferência, contudo, poucos sabem o que realmente esse instituto jurídico significa. Deste modo, importa referir que o direito de preferência pode ser definido como a faculdade de chamar para si, em igualdade de condições com prioridade sobre terceiros, a venda ou dação em cumprimento de alguma coisa. No arrendamento urbano, esse direito dá ao arrendatário o direito de ser preferido quando haja a pretensão de venda do bem que se figura como o objecto do referido contrato. De salientar que o direito de preferência proveniente do arrendamento urbano é um direito legal de preferência e não um direito convencional de preferência, por constar lei. O senhorio, por este motivo, tem a obrigação de comunicar ao arrendatário quando pretender alienar o imóvel que foi tomado por arrendamento, sendo que, violando este direito salvaguardado pela ordem jurídica ao arrendatário, poderão surgir algumas consequências jurídicas próprias. Porquanto, o direito de preferência é um direito real de aquisição, podendo o arrendatário recorrer a instâncias judiciais para haver para si o bem alienado, desde que cumpra com os pressupostos previstos por lei. Assim sendo, farei uma pequena abordagem das situações jurídicas que concedem o direito de preferência a determinados sujeitos no ordenamento jurídico angolano, como é o caso do contrato de arrendamento urbano que será, particularmente, o objecto do nosso estudo, isto é, apresentarei um esboço do direito de preferência no arrendamento urbano angolano, assim como, as consequências da sua violação.

Palavras-chave: Arrendamento urbano, direito de preferência, senhorio, arrendatário, violação da preferência, consequência jurídica.

¹ Artigo para Julaw – Revista Jurídica Digital (www.julaw.co.ao).

² Estudante Finalista do Curso de Direito pelo Instituto Superior Politécnico Lusíada de Cabinda.

1. Introdução

Os contratos em geral são fontes das obrigações. Pois, neles emergem direitos e obrigações as partes. Nos contratos, encontramos sujeitos com posições activas e outros com posições passivas, respectivamente. Havendo um vínculo contratual entre sujeitos, há sempre um bem ou serviço que é o objecto do contrato. O contrato de arrendamento, todavia, não é afastado dessa realidade, visto que, nele encontramos como sujeitos: O senhorio com a posição activa e, com a posição passiva temos o arrendatário ³. O objecto, portanto, são, apenas, as coisas imóveis como: os prédios rústicos e urbanos, entre outros.
4

Sempre que se celebra o contrato de arrendamento, os sujeitos do referido contrato adquirem direitos e obrigações próprios que o mesmo os atribui. Dos quais, para o senhorio o principal é o de receber o valor acordado para o pagamento da renda, atempadamente. Para o arrendatário, o direito mais importante é o de usar o imóvel pelo tempo convencionado, desde que cumpra com as suas obrigações de sujeito passivo.

A falta de cultura jurídica, no entanto, tem feito com que muitas pessoas, na sociedade angolana, ignorassem alguns direitos que a nossa lei os tem atribuído, como é o caso do direito de preferência que é atribuído ao arrendatário no momento em que o senhorio pretender alienar o imóvel que aquele tomou por arrendamento.

Temos visto situações em que o senhorio aliena o seu imóvel que se encontra arrendado a um terceiro, depois disso, apresenta o novo proprietário do referido imóvel ao arrendatário passados alguns dias e, em certos casos, o novo proprietário acaba despejando o arrendatário por ter outras finalidades para com o imóvel.

2

Podemos notar que o arrendatário, em muitos casos, almejava comprar o imóvel que tinha tomado por arrendamento já há muitos anos, logo que houvesse a pretensão de venda do mesmo por parte do senhorio, porém, aceita o ocorrido por acreditar que nada mais poderá fazer com a situação, ignorando, assim, que tem um direito com força jurídica para anular a venda feita ao terceiro e comprar o referido imóvel.

2. O Direito de preferência

2.1. Noção

O direito de preferência é uma obrigatoriedade ou privilégio garantido por lei. Esse direito surge quando se assume a obrigação de, em igualdade de condição, escolher determinada pessoa a outra parte como seu contraente, no caso de pretensão da venda ou dação em cumprimento de determinada coisa.

É designado como um direito real de aquisição. Menezes Leitão define direitos reais de aquisição como sendo aqueles em que é conferida ao seu titular a possibilidade de pelo

³ Também conhecido, vulgarmente, por inquilino.

⁴ Cfr. artigo 204º do Código Civil.

seu exercício vir a adquirir um direito real sobre determinada coisa ⁵. No direito de preferência o que importa ao preferido é, de facto, a possibilidade de adquirir a coisa alienada por quem está vinculado a dar preferência, com a violação do seu direito.

Pois, o titular do direito real é protegido contra os efeitos de actos jurídicos, relativos à coisa que constitui o seu objecto.⁶

2.2. Breve História

Na realidade, mesmo havendo diferença com as características que o direito de preferência apresenta actualmente, já existem várias referências ao direito de preferência no direito romano, no contexto da alienação de bens comuns pelos co-herdeiros, no contexto da enfiteuse e no contexto da cláusula constituída nos contratos de compra e venda (*pactum protimiseos* ⁷).

Quanto ao direito de preferência no contexto da alienação de bens comuns pelos co-herdeiros, a finalidade era o de preservar a integridade da propriedade da família contra intervenções de estranhos, os co-herdeiros eram atribuídos uma preferência na aquisição dos bens comuns, estabelecendo reciprocamente entre os mesmos uma obrigação de alienação na circunstância de estes decidirem alienar o bem comum, sob pena de pagamento de uma pena estipulada.⁸

Igualmente, por causa da tradição e do costume, esta obrigação acabou por ser improrrogável e se estender a todos os comproprietários de prédios indivisos..⁹

3

Quanto ao direito de preferência no contexto da compra e venda, já existe a referência ao *pactum protimiseos* no direito romano, isto é, o vendedor reservava para si o direito de preferência em igualdade de condições se o comprador decidisse revender o bem adquirido ¹⁰. O preferido, no entanto, só tinha o direito à indemnização no caso da alienação a terceiro em violação do pacto. Dito de outro modo, o preferido não tinha o direito de exercer a preferência em relação ao terceiro. Importa salientar que, a obrigação resultante do pacto de preferência era considerada como um *non facere*, por não vender a estranhos, no direito romano.

Foram reconhecidas várias formas de preferência no direito medieval português. É a situação do direito de avoenga e do direito de opção ¹¹.

No que diz respeito ao direito de avoenga, com o objectivo de protecção do património familiar, os parentes mais próximos dos proprietários de bens de raiz eram atribuídos a preferência, na circunstância da alienação ou oneração desses bens.

⁵ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direitos Reais*, Coimbra, Almedina, 2009, p. 100.

⁶ JOSÉ, António Filipe Garcez, *Direitos Reais*, Lisboa, 2006, p. 6.

⁷ Conhecido como Pacto na compra e venda romana, que permaneceu, de forma geral, nas mesmas afeições das previstas na codificação actual de Portugal e de outros países.

⁸ NUNES, António Rodrigues, *Do pacto de preferência tendo por objecto a venda de imóveis*, p. 193.

⁹ ALMEIDA, Teodoro Bastos de, *Boa-fé e notificação para preferência*, 2002, p. 441.

¹⁰ PINTO, Eduardo Vera-Cruz, *O direito das obrigações em Roma* (III Parte), p. 155.

¹¹ ALMEIDA, Teodoro Bastos de, *Op. Cit.*, p. 442.

Bastos de Almeida defendeu que essa necessidade de protecção do património da família é determinada por dois factores: o reforço da coesão da família determinado pela insegurança daquela época e a valorização da propriedade imobiliária.

Para além disso, o Código Civil português de 1867 criou vários novos direitos legais de preferência, por exemplo: o direito do comproprietário na alienação a terceiros da quota sobre coisa indivisível (art. 1566º), o direito recíproco do censuário e do censuísta na alienação ou dação em pagamento do prédio censítico ou da pensão ou prestação anual (art. 1708º), e o direito recíproco do posseiro e do quinhoeiro na alienação ou dação em pagamento da posse ou quinhão do posseiro e na alienação ou dação em pagamento do quinhão por parte dos quinhoeiros (art. 2195º).

2.3. Pacto de Preferência e o Direito de Preferência

O pacto de preferência consiste na convenção pela qual alguém assume a obrigação de dar preferência a outrem na venda de determinada coisa. (Cfr. artigo 414º CC).

Acreditamos que havendo essa obrigatoriedade, o preferente limita o seu direito a liberdade contratual, no que tange a liberdade de celebração, que consiste na faculdade que é atribuída as partes de celebrarem ou não os contratos. Dando lugar, consequentemente, a autonomia privada, de contratar se quiser e não contratar se não quiser, ou seja, havendo o pacto de preferência, o preferente fica obrigado a comunicar, em primeiro lugar, o sujeito que preferiu no pacto, para que este manifeste a vontade de comprar o referido bem ou não. Se o preferido manifestar à vontade, positivamente, até a caducidade do seu direito, o obrigado fica impedido de contratar com terceiros.

4

Podemos afirmar que o pacto de preferência é uma das fontes para que o direito de preferência possa ser constituído. É, porém, importante salientar que o direito de preferência constituído através de um pacto de preferência é um direito convencional de preferência, isto é, havendo a pretensão da venda do bem, como objecto do pacto, o preferido adquire esse direito somente por força do pacto de preferência convencional.

A constituição do direito de preferência, todavia, não está condicionada ao pacto de preferência, pelo facto de existirem ao lado dos direitos convencionais de preferência, os direitos legais de preferência. Nesse contexto, podemos defender que o direito de preferência pode ser originado através de duas fontes importante, a saber:

-  Fonte legal;
-  Fonte convencional.

Quando se fala de fonte legal, compreendemos que se fala do conjunto de direitos de preferência previstos no código civil e legislação civil avulsa. Como exemplo temos: o direito de preferência de comproprietários (art. 1409º CC); o direito de preferência de co-herdeiros (art. 2130º CC); direito de preferência do arrendatário (art.111º da Lei do

Arrendamento Urbano ¹²). Sempre que a constituição depender de uma fonte legal, o obrigado só poderá alienar o bem a terceiros, se o preferente não quiser exercer o seu direito quando for comunicado da pretensão de venda do referido bem, ou quando haja a caducidade do referido direito.

Falamos da fonte convencional quando o direito de preferência se constitui por meio de um pacto. Nessa fonte, o obrigado à preferência pode, antes da celebração do pacto de preferência, em regra, decidir contratar, livremente, com qualquer pessoa. Depois da celebração do pacto, no entanto, já não poderá contratar com terceiros sem, previamente, oferecer ao preferido a possibilidade de exercer o seu direito.

3. O Direito de preferência no arrendamento urbano angolano

Não podemos prosseguir com a nossa abordagem sem, antes, termos uma pequena noção do arrendamento no direito angolano.¹³

O arrendamento é uma das modalidades do contrato de locação, que se distingue do aluguer, porquanto este incide sobre coisas imóveis e aquele sobre coisas móveis ¹⁴. Certamente existem vários tipos de arrendamento, porém, importa-nos desenvolver, especificamente, sobre o arrendamento urbano, que tem por finalidade à habitação de pessoas, atendendo as múltiplas necessidades humanas.

Arrendamento urbano - é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição. (Cfr. Art. 2º LAU).

Nessa modalidade de contrato, também, impera o princípio da liberdade contratual que se consubstancia na faculdade que as partes têm de livremente fixar o conteúdo do referido contrato, bem como, incluir nele as cláusulas que lhes prouver, como está previsto no nº1 do artigo 405º do CC.

O nosso ordenamento jurídico parte do princípio da liberdade de forma nos contratos (Cfr. art. 219.º do Código Civil). Todavia, em certos casos, exige que as declarações negociais obedeçam a determinada forma, mais ou menos solene, como condição de validade de certos negócios. É o caso do contrato de arrendamento urbano que a própria lei determina como condição da sua validade a forma escrita. (*Vide* art. 8º LAU).

Quando o contrato de arrendamento urbano é validamente celebrado, os contraentes adquirem direitos e deveres próprios do tipo de contrato; pois, nisso se reflecte os efeitos jurídicos que os contratos atribuem as partes.

¹² Doravante será designado por LAU.

¹³ O arrendamento que me refiro aqui é aquele que tem por finalidade à habitação.

¹⁴ Distinção elaborada nos termos do artigo 1023º CC.

No conjunto de direitos atribuídos ao arrendatário, entretanto, encontramos o direito de preferência, em caso de o senhorio decidir vender o imóvel que foi tomado por arrendamento. Esse direito, no arrendamento, aparece como um direito legal de preferência. Visto que, a própria lei já o prevê, sem que haja a necessidade de se celebrar um pacto de preferência. Basta, no entanto, que haja um contrato de arrendamento urbano, associado a pretensão de venda do referido bem imóvel por parte do senhorio, o arrendatário adquire, com isso, o direito de ser preferido como o potencial comprador, podendo aceitar o exercício do seu direito ou não. Sendo que, para este, não há uma obrigatoriedade de comprar o referido bem imóvel.

3.1. Enquadramento legal

A Constituição da República de Angola, sendo a lei suprema do nosso ordenamento jurídico, assegura o direito à habitação para todos os cidadãos quando prevê no seu art. 85º “Todo o cidadão tem direito à habitação e à qualidade de vida”.

Pela importância que esse direito possui, houve uma necessidade de se elaborar leis ordinárias para que possam regula-lo de um modo específico.

Além do Código Civil que constitui o diploma básico regulador do contrato de arrendamento em geral, existem outras leis civis avulsas para o efeito. É o caso do Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961. Esse decreto regula o arrendamento dos prédios urbanos, tendo, porém, ressalvado a aplicação das disposições do Código Civil de 1867, quer gerais, quer próprias do contrato de locação, desde que não o contrariem.

O direito de preferência no arrendamento urbano está previsto na Secção V - Do Direito de Preferência, concretamente no artigo 111.º e seguintes da lei n.º 26/15 de 26 de Outubro (Lei de Arrendamento Urbano). Entretanto, o nº1 do artigo 111º dispõe que “As pessoas referidas no artigo 104.º, sucessivamente e pela ordem nele estabelecido, têm direito de preferência na compra do local arrendado”.

3.2. Relevância jurídica do direito de preferência havendo execução judicial do imóvel arrendado

No âmbito da liberdade contratual, o senhorio pode vincular-se numa das diversas modalidades de contratos que existem, ocupando a posição passiva, isto é, como devedor. Havendo incumprimento de alguma obrigação, a lei dispõe que, regra geral, pelo cumprimento da obrigação respondem todos os bens do devedor susceptíveis a penhora, previsto no artigo 601º CC.

Caso haja propositura de acção executiva contra o senhorio, em que o seu credor pretende o cumprimento da obrigação, nos termos do art. 817º CC e 4º nº3 CPC, e a

referida acção for julgada procedente, o imóvel arrendado poderá ser objecto de penhora na fase de nomeação de bens que está previsto no art. 833º e seguintes do CPC.¹⁵

A pergunta que pode ser levantada nessa hipótese seria o de sabermos como ficaria o direito de preferência do arrendatário em caso de venda judicial do referido imóvel. Quid iuris?

Ao respondermos essa questão, veremos a relevância jurídica que esse direito tem, especialmente, no arrendamento urbano.

Gostaria, em resposta, dizer que a lei salvaguarda o direito de preferência do arrendatário até a fase da venda judicial do bem imóvel. Aliás, anteriormente já foi abordado que esse direito surge, apenas, havendo a pretensão de venda ou dação em cumprimento do referido bem. Porquanto, no momento da venda judicial do imóvel arrendado, a lei prevê que os titulares do direito de preferência devem ser notificados para exercerem o seu direito, na alienação dos bens e, na notificação tem de constar o dia e a hora da arrematação, como prevê o artigo 892º CPC.

Assim, com este respaldo legal, o arrendatário será notificado pelo privilégio que lhe é atribuído para exercer o seu direito na compra do imóvel que tomou por arrendamento no momento em que ocorrer a venda judicial.

7

4. Comunicação para preferência

A lei de arrendamento urbano, no nº3 do artigo 111º, preceitua que “é aplicável ao direito de preferência previsto no presente artigo, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil”.

Nestes termos, de acordo com o artigo 416º, n.º 1 do CC, o obrigado querendo vender a coisa, deverá realizar a comunicação. Ou seja, quando o obrigado à preferência tomar a decisão de alienação da coisa sujeita à preferência, deve informar ao preferido, através da comunicação, para que este possa exercer o seu direito.

4.1. Forma da comunicação

No domínio dos negócios jurídicos, a forma é o meio pelo qual se exterioriza a manifestação da vontade necessária a que as declarações dos sujeitos daqueles possam produzir efeitos jurídicos.

A comunicação (extrajudicial) para preferência prevista no n.º 1 do art. 416º CC leva ao conhecimento do preferido a constituição do seu direito de preferir. A lei, contudo, não exige qualquer formalidade especial para se fazer a comunicação. A doutrina, porém,

¹⁵ Abreviação para “Código de Processo Civil”.

sustenta que esta pode ser feita por qualquer forma, particularmente, por uma simples declaração verbal.¹⁶

4.2. Efeitos jurídicos

Realizada a comunicação, existem, portanto, dois efeitos jurídicos que tal acto pode produzir, mormente:

1. Extinção da obrigação de comunicar;

Depois do senhorio comunicar ao arrendatário que o seu direito de preferência se constituiu e das condições que deverá respeitar se o quiser exercer, extingue-se a sua obrigação de comunicar e deverá esperar o pronunciamento do preferente que poderá ser por uma manifestação de vontade positiva ou negativa.

2. Determinação do prazo para o exercício do direito de preferência.

Este prazo começa a contar depois que a comunicação chegar ao conhecimento do preferente, podendo este, nos termos do nº2 do artigo 416º CC, exercer-lo no prazo de 8 (oito) dias, sob pena de caducidade, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo.

5. Consequências jurídicas da violação da preferência

8

Nas comunidades angolanas, tem sido frequente observarmos venda de casas arrendadas por parte dos seus proprietários (senhorio), sem dar a possibilidade ao arrendatário de exercer o seu direito de preferência e, em nenhum dos casos, ouvimos qualquer responsabilização por este facto.

Contudo, quando o direito de preferência for violado, no arrendamento urbano, isto é, quando o senhorio vender o objecto do arrendamento a terceiro sem comunicar o projecto de venda ao preferido (arrendatário) e os elementos constitutivos do referido contrato, surtirão consequências próprias, porém, para a nossa abordagem, importa cingirmo-nos na acção de preferência.

5.1. Acção de preferência

Tendo em conta que o direito de preferência, no arrendamento urbano, tem como fonte a própria lei, sendo, pois, de fonte legal, havendo a sua violação, o nº3 do art. 111º da LAU, dispõe que se deve aplicar, subsidiariamente, o disposto do artigo 1410º do CC.

Assim sendo, o nº1 do art. 1410º do CC, dispõe que «o comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data

¹⁶ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, Op. Cit., pp. 254 - 255; e TELES, Inocêncio Galvão, *Manual dos contratos em geral*, p. 237.

em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite o preço devido nos 15 dias seguintes à propositura da acção».

Autores como Antunes Varela e Manuel de Andrade ¹⁷ defendem que esta norma atribui ao preferido um direito de se substituir ao terceiro que contratou ilicitamente com o obrigado à preferência.

A acção de preferência, no entanto, terá como finalidade anular o contrato de compra e venda entre o obrigado (senhorio) e o terceiro, dando, seguidamente, a possibilidade ao arrendatário de adquirir o imóvel como o objecto do contrato, contanto que cumpra com os pressupostos previstos no artigo 1410º supra detalhado.

Conclusões

Depois da abordagem realizada sobre o direito de preferência no arrendamento urbano e as consequências da sua violação, chegamos as seguintes conclusões:

1. O arrendamento urbano é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição;
2. O direito de preferência atribuí ao seu titular uma prioridade sobre certo terceiro havendo a pretensão de venda de determinado bem nas mesmas condições ajustadas entre o obrigado à preferência e aquele terceiro;
3. O direito de preferência no arrendamento urbano é um direito legal de preferência por ter como fonte a própria lei, divergindo-se do direito convencional de preferência advindo de um pacto de preferência;
4. Uma vez constituído o direito de preferência, o obrigado à preferência não terá a liberdade para decidir em não contratar com o preferido na venda ou dação em cumprimento do imóvel arrendado;
5. O senhorio, querendo alienar o imóvel que foi tomado por arrendamento, tem a obrigação de comunicar ao arrendatário para que este possa manifestar a vontade de adquirir ou não o referido imóvel, por intermédio de uma declaração de vontade positiva ou negativa;
6. Havendo violação desse dever de comunicar e, concomitantemente, a violação do direito de preferência do arrendatário, surtiram consequências jurídicas próprias previstas por lei;

¹⁷ VARELA, João de Matos Antunes, *Código civil anotado*, Vol. III., p. 380; e ANDRADE, Manuel A. Domingues de, *Teoria geral da relação jurídica*, Vol. I., p. 14.

7. O preferido terá direito de recorrer à acção de preferência, caso o obrigado à preferência tenha vendido ou dado em cumprimento a terceiro a coisa sujeita à preferência, sem ter realizado a comunicação. Ou tendo realizado tal comunicação sem ter esperado pela resposta do preferido; ou ainda, sem ter contratado com o preferido em face da declaração positiva de preferência.
8. A acção de preferência terá como finalidade anular a venda do referido bem imóvel arrendado, celebrado ilicitamente entre o senhorio e o terceiro, e o arrendatário poderá adquirir o mesmo, desde que cumpra com os pressupostos previstos por lei para o efeito.

Sugestões

Depois da abordagem do tema, propomos duas sugestões fundamentais a se ter em conta para se celebrar um contrato de arrendamento urbano, para que o mesmo tenha força jurídica capaz de salvaguardar o direito de preferência do arrendatário, assim sendo:

1. Quando se celebra um contrato de arrendamento, sugiro que se observa as formalidades exigidas por lei para o efeito. Pois, esta modalidade de contrato exige determinada formalidade para a sua validade. Pretendo, com isso, explicar que o contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.
2. Se o contrato não for reduzido a escrito aquando a sua celebração, para se mitigar os efeitos da inobservância da forma legal, sempre que se efectuar o pagamento da prestação que corresponde a renda mensal acordado pelas partes, é importante exigir um recibo que comprove tal pagamento e, preferivelmente, com a assinatura do senhorio, declarando que recebeu o referido pagamento.

Obedecendo com as sugestões acima detalhadas, acreditamos que, desse jeito, os arrendatários poderão fazer valer o seu direito de preferência, visto que, haverá força jurídica em caso de violação desse direito, sendo que cumpridas as formalidades exigidas, o contrato escrito poderá servir como ónus da prova no exercício da acção de preferência.

Cabinda, 06 de Outubro de 2020

João Maria Nzango dos Santos

Bibliografia

ALMEIDA, Teodoro Bastos de, *Boa-fé e notificação para preferência*, in BFD, Coimbra, Vol.78, 2002;

ANDRADE, Manuel A. Domingues de, *Teoria geral da relação jurídica*, Vol. II, Almedina, Coimbra, 1987;

JOSÉ, António Filipe Garcez, *Direitos Reais*, Ad usum privatum, Colectânea da Universidade Autónoma de Lisboa, Lisboa, 2006;

LEI, Cheok Ian, *A tutela do direito de preferência*, in Dissertação de Mestrado para obtenção do título de Mestre em Ciências Jurídico-Civilísticas pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, 2017;

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 2009;

NUNES, António Rodrigues, *Do pacto de preferência tendo por objecto a venda de imóveis*, in Suplemento ao BFD, Coimbra, 1947;

PINTO, Eduardo Vera-Cruz, *O direito das obrigações em Roma (III Parte)*, in RJ, 1997;

TELES, Inocêncio Galvão, *Manual dos contratos em geral*, 4ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2002;

VARELA, João de Matos Antunes, *Das obrigações em geral*, Vol. I, 10ª edição, Almedina, Coimbra, 2015.

Legislação Consultada

Código Civil;

Código de Processo Civil;

Código Civil português de 1867;

Lei n.º 26/15 de 26 de Outubro (Lei do Arrendamento Urbano Angolano).