

ACÇÃO DE POSSE JUDICIAL AVULSA — EFICÁCIA DO  
ARRENDAMENTO — LEGALIZAÇÃO DE OCUPAÇÃO POR  
ACTO ADMINISTRATIVO — INCOMPETÊNCIA  
DO FORO COMUM

ACÓRDÃO DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 13-4-1977

(Colectânea de Jurisprudência, Ano II, T. 2, págs. 404 e segs. — 1977)

*I — No processo de posse judicial avulsa, não pode discutir-se a validade, subsistência e eficácia jurídica do contrato de arrendamento, invocado pelo réu para fundamentar a respectiva opposição. II — Deve relegar-se para o foro administrativo a questão da pretensa incompetência e ilegitimidade da Câmara Municipal de Lisboa para, em substituição dos donos do andar ocupado pelo réu, outorgar contrato de arrendamento com o ocupante, nos termos do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril. III — O contrato de arrendamento, assim celebrado, tem-se como válido e eficaz, enquanto subsistente, por não ter sido atacado pelos meios próprios o acto administrativo de que promanou ou a que se reconduziu a sua celebração. IV — Tal contrato é, portanto, título legítimo de atribuição ao réu do uso e fruição do andar mencionado. V — O processo de posse ou entrega judicial avulsa só tem aplicação, quando o requerente tenha a seu favor um título translativo da propriedade, mas sem a efectiva transmissão da posse ou entrega material dos bens transmitidos, por estes se encontrarem em poder de alguém, que se recusa a entregá-los ou a colocá-los à sua disposição. Não se verificam os respectivos fundamentos ou pressupostos, no caso de esbulho ou ocupação de um andar, sem título, se o proprietário, ao adquiri-lo anteriormente por sucessão, logo tinha entrado na efectiva posse dele. VI — Neste último*

*caso, para o fim desejado da entrega do andar, dispõe o proprietário da acção possessória de restituição de posse.*

Acordam em conferência, no Tribunal da Relação de Lisboa:

Maria Clemente, propôs no Tribunal Cível da Comarca de Lisboa, vindo a caber por distribuição ao 11.º Juízo respectivo, a acção especial de posse judicial avulsa, nos termos dos artigos 1044.º e segs. do Código de Processo Civil, contra Pilar Fernandez, viúva, alegando em fundamento da mesma:

- a) Em compropriedade com sua mãe e seus irmãos é dona e legítima possuidora do prédio urbano sito nesta Cidade de Lisboa, descrito na 8.ª Conservatória do Registo Predial da mesma Cidade, sob o n.º 8798, a fls. 142 do Livro B-28 e aí inscrito, em seu nome e nos dos seus demais comproprietários, pela inscrição n.º 23 393, a fls. 81 do Livro G-31, conforme se prova pela competente certidão que apresenta;
- b) Do 2.º andar, lado esquerdo, do prédio em referência era inquilina D. Aurora Fernandez, falecida no estado de viúva e sem descendentes que com ela co-habitassem, em meados de Agosto de 1975;
- c) No aludido andar passou a viver, há algum tempo, a ora demandada irmã da locatária falecida, dita Pilar Fernandez, a qual não sendo sucessora do direito ao arrendamento e sabendo não o ser insiste, porém, em não desocupar o mesmo andar, tendo resultado infrutíferas todas as diligências sucessivamente feitas no sentido de tal desocupação;
- d) A ré, mencionada Pilar Fernandez está, assim, a ocupar o andar em questão indevidamente e sem título bastante e legítimo que autorize a situação.

Concluiu, do referido, a pedir que, julgada procedente e provada a acção, fosse ordenada a entrega judicial à autora da posse do citado 2.º andar esquerdo do prédio a ela e sua mãe e seus irmãos pretencente e a ré condenada a ver reconhecida essa posse para todos os efeitos legais.

Citada a ré, em tempo contestou, aduzindo:

- a) Vive no andar em causa há vários anos, co-habitando aí com sua falecida irmã, referida na petição inicial;
- b) E agora ocupa e habita o mesmo andar legitimada por título legal competente — contrato de arrendamento, celebrado em 30 de Março de 1976, pela Câmara Municipal de Lisboa, em substituição do senhorio nos termos e ao abrigo dos Decretos-Lei n.ºs 198-A/75 e 445/74, e cujo título por fotocópia se junta;
- c) A validade deste contrato de arrendamento não pode ser posta

em causa nos presentes autos, pelo menos não é esta instância — o foro comum — a própria e competente para o efeito;

- d) Querendo a autora discutir tal validade, deveria e deverá fazê-lo, através do recurso adequado, na instância competente, que só pode ser o foro administrativo;
- e) De resto, se nem a acção de despejo pode servir para apreciar a validade dum contrato celebrado por uma entidade administrativa competente, à luz da legislação especial que lhe confere tal poder (vd. nomeadamente os Decretos-Lei n.º 198-A/75 e 445/74) também esta acção de posse judicial avulsa, não pode ter fundamento.

Deve pois a acção — concluiu — ser julgada de imediato improcedente, com as legais consequências, pois se não verificam os fundamentos invocados, ou, pelo menos, sempre o tribunal comum se considerará incompetente.

Juntou fotocópia do contrato de arrendamento e pediu lhe fosse concedido o benefício da assistência judiciária, para dispensa de prévio pagamento de preparos e custas, alegando o condicionalismo pertinente.

A autora respondeu alegando em síntese que o contrato de arrendamento invocado pela contestante e celebrado pela Câmara Municipal de Lisboa no âmbito dos Decretos-Lei n.º 198-A/75 e 445/74 é ineficaz e inoperante dado que os proprietários do prédio não se constituíram em infracção do disposto nos citados diplomas, pelo que a Câmara Municipal não podia arrogar-se o direito de, em nome dos mesmos, fazer tal contrato.

Foi concedido à ré o benefício da assistência judiciária requerido na decisão a seguir proferida pelo M.<sup>mo</sup> Juiz e na mesma, conhecendo, logo e sem demais, do pedido, o douto Magistrado firmado em que a validade e eficácia do contrato de arrendamento invocado e provado nos autos pela demandada só no foro administrativo podiam ser discutidas por a outorga da Câmara Municipal de Lisboa, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril, conferir ao dito contrato a natureza de acto administrativo e como tal sujeito à apreciação, apenas, daquele foro e em que, assim, tinha de haver-se o mesmo contrato como título legítimo de atribuição à ré, do uso e fruição do andar em causa, julgou a acção improcedente e, em consequência, absolveu a ré do pedido.

Não se conformou a autora com o decidido, pelo que o impugnou pelo competente recurso de apelação, que em tempo e com legitimidade interpôs, formulando na respectiva alegação na sintetização dos seus fundamentos, as seguintes conclusões:

- a) A ré, ora apelada, invocou e juntou aos autos, para se opor ao pedido de entrega judicial do local em causa, um chamado contrato de arrendamento, outorgado entre ela e a Câmara

- Municipal de Lisboa segundo dela consta, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 4 do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril;
- b) A aliás, douta sentença recorrida, sem embargo da autora, ora apelante, ter impugnado a «legitimidade» do invocado título, nos termos do 2.º período da 2.ª parte do n.º 2 do artigo 1049.º do Código de Processo Civil relegou ao «foro administrativo» essa questão;
  - c) A decisão recorrida contentou-se com a simples existência material do documento junto pela ré, ora apelada;
  - d) Cabia, todavia, ao M.º Julgador apreciar e valorar a legalidade do uso e fruição por parte da ré, ora apelada, com base no indicado «título», ou seja conhecer se o mesmo era ou não legítimo à face do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril;
  - e) Os autos continham e contém todos os elementos de prova para a apreciação desse ponto fulcral dos autos, pelo que o M.º Juiz não se deveria ter absterido de valorar intrinsecamente a prova da «legitimidade» do título;
  - f) Deste modo, foram ofendidos o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril e o disposto no n.º 2 do artigo 1049.º do Código de Processo Civil.

Contra-alegou a ré, na sua posição de apelada, em apoio da sentença recorrida dizendo que esta teve razão ao afirmar, em relação ao contrato de arrendamento dos autos, que «para o foro comum apenas há que contar com a existência do acto, que subsiste enquanto não atacado pelos meios próprios» bem como ao concluir que «estando a ré no gozo do andar locado por virtude de tal título apenas pode ser conferida à autora a posse do andar locado que não prejudique o seu gozo pela ré».

O Ex.º Procurador da República nada requereu na vista que lhe foi dada do processo nos termos e para os efeitos do artigo 707.º, n.º 1 do Código de Processo Civil.

É cumprido que foi também o disposto no n.º 2 do mesmo artigo, cabe decidir:

Assim e tudo visto:

No processo de posse judicial não pode discutir-se a validade, subsistência e eficácia jurídica do contrato de arrendamento invocado pelo réu a fundamentar a respectiva oposição — acórdãos da Relação de Luanda, de 6 de Junho de 1961 (Acórdãos do mesmo Tribunal 1961, 454), da Relação do Porto, de 1 de Maio de 1963 (*Jur. Rel.*, 9-590) e do Supremo Tribunal de Justiça, de 21 de Junho de 1960 (*Boletim*, 98-472, com anotação de jurisprudência em igual sentido).

Mas ainda que assim se não entenda, considerando-se o processo referido pelo próprio para tal discussão, conforme admite certa corrente jurisprudencial (Cfr. anotação do último acórdão citado), certo é

que no caso em presença e como se colhe dos autos não está em jogo a validade ou os efeitos do contrato de arrendamento titulado pelo documento de fls. 16 e 17 mas sim a pretensa incompetência ou legitimidade da intervenção da Câmara Municipal de Lisboa para o outorgar, nos termos do artigo 1.º, n.º 4, alínea a) do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril, por não se verificarem as condições de facto aí estabelecidas e de que dependia a admissibilidade dessa intervenção.

Providenciando sobre a ocupação de fogos devolutos determinou o citado diploma, no n.º 1 do respectivo artigo 1.º, que as ocupações de tais fogos, levadas a efeito para fins habitacionais, antes da entrada em vigor do mesmo diploma em prédios pertencentes a entidades públicas ou privadas, serão imediatamente legalizadas através da celebração de contrato de arrendamento, considerando-se devolutos — n.º 2, alínea a) do mesmo artigo — os fogos em relação aos quais, à data da ocupação se encontrasse excedido o prazo de sessenta dias, contado a partir da data da cessação do último arrendamento ou da data da concessão da licença de utilização ou ainda da data da celebração do contrato de compra do fogo, quando este se destina a arrendamento.

O mencionado contrato de arrendamento — dispõe o n.º 3 do mesmo artigo — será obrigatoriamente celebrado pelo senhorio no prazo de trinta dias a contar da entrada em vigor do Decreto-Lei em referência. E se o não fizer, será o mesmo imediatamente celebrado em nome dele, senhorio, pela respectiva Câmara Municipal ou, mediante delegação desta, pela Junta de Freguesia da localização do fogo — estabelece o falado n.º 4, alínea a) do artigo 1.º deste Decreto-Lei n.º 198-A/75, ao abrigo do qual e como nele se diz foi outorgado o contrato titulado pelo documento de fls. 16 e 17, mas ilegitimamente na tese da apelante.

São actos de Administração, no conceito do Prof. Marcello Caetano (*Manual de Direito Administrativo*, I, pág. 407) todos aqueles que sejam praticados por órgãos das pessoas colectivas de direito público, no exercício das suas funções.

E neles se contam os chamados «actos administrativos» que na lição do mesmo douto Professor se traduzem na «conduta voluntária de um órgão da Administração, que, no exercício de um poder público e para prossecução de interesses postos por lei a seu cargo, produza efeitos jurídicos num caso concreto».

Por outras palavras, conduta voluntária de um órgão administrativo, no exercício de um poder público, de que resulte a aplicação de normas jurídicas a um caso concreto.

Ora não pode abstrair-se tal realidade jurídico-administrativa do caso em presença, em que houve, como é de reconhecer, uma deliberação da Câmara Municipal de Lisboa, no exercício dos seus poderes públicos, conferidos pela lei — Decreto-Lei acima referido — de aplicar as respectivas normas jurídicas ao caso concreto, seja a celebração do contrato

de arrendamento com a ré e ora apelada, tratando-se portanto de uma resolução final — acto definitivo — que obriga por si e cuja execução a lei permite independentemente de sentença judicial — acto executório.

É como resulta do artigo 815.º do Código Administrativo o contencioso administrativo abrange as deliberações e decisões definitivas e executórias da Administração Pública quando arguidas de incompetência, excesso de poder ou violação da lei.

Bem e justificadamente se decidiu, a nosso ver, na sentença recorrida, considerando e julgando-se relegável para o foro administrativo a suscitada questão da pretensa incompetência e ilegitimidade da Câmara Municipal de Lisboa para outorgar, em substituição dos donos do andar ocupado pela ré, o contrato de arrendamento celebrado, tendo-se este como válido, eficaz enquanto subsistente, por não atacado pelos meios próprios, o acto administrativo de que promanou ou a que se reconduziu a sua celebração e portanto tal contrato como título legítimo de atribuição à ora apelada do uso e fruição do andar mencionado.

Mas, em nosso entender, ainda e também a acção tinha de improceder por se não verificarem os pressupostos legais da posse ou entrega judicial avulsa.

Na verdade, o processo da espécie, como resulta do disposto nos artigos 1044.º e segs. do Código de Processo Civil, só tem aplicação quando o requerente tenha a seu favor um título translativo da propriedade e tenha apenas a posse jurídica da coisa ou bens, por efeito do mesmo título mas não a posse material e efectiva dos mesmos, objecto da transmissão da posse ou entrega material da coisa transmitida.

Ora, no caso dos autos, quando a autora adquiriu, com os restantes actuais proprietários, o prédio de que faz parte o andar locado por sucessão, entrou logo na posse efectiva dele juntamente com aqueles, e o que ela refere é que essa posse lhe foi esbuihada posteriormente pela ora apelada, ocupando o andar em causa sem título, segundo a sua versão, e por conseguinte, ilegal e abusivamente desde o termo do arrendamento feito a sua falecida irmã e por morte desta.

É assim manifesto e de reconhecer que a autora ora apelante não provou os fundamentos ou pressupostos da posse ou entrega judicial avulsa, isto embora pudesse dispor da acção possessória de restituição de posse para o fim desejado da entrega do andar.

Face ao exposto e sem necessidade de alongarmo-nos em mais considerações, dada a correcta decisão da dita sentença recorrida nega-se provimento ao recurso e se confirma a mesma sentença, com custas pela apelante.

Lisboa, 13 de Abril de 1977

**HENRIQUE JUSTINO ROCHA FERREIRA**  
**RUI DE MATOS CORTE-REAL e**  
**SEBASTIAO DE BARROS E SA GOMES**

## ANOTAÇÃO

*Pelo Dr. Luís Pedro Moitinho de Almeida*

I — Ao contrário do acórdão que anotamos, entendemos que no processo de posse judicial avulsa se pode e se deve discutir a validade, subsistência e eficácia jurídica do contrato de arrendamento invocado pela contestante. E que dispõe o artigo 1049-2 do Código de Processo Civil, referindo-se ao contestante de posse judicial avulsa:

«quando prove que está no uso e fruição da coisa por virtude de título legítimo, ao requerente só pode ser conferida posse que não prejudique o uso e fruição do contestante, a menos que mostre ter feito cessar pelo meio competente esse título».

Ora, seria impossível dar cumprimento à referida disposição legal sem que o Tribunal averiguasse a validade, subsistência e eficácia jurídica do título que a contestante invocava como legítimo: o contrato de arrendamento.

O actual artigo 1049-2 do Código de Processo Civil corresponde ao antigo artigo 1047.º, que ALBERTO DOS REIS (*Processos Especiais*, I, pp. 459 e ss.) nos diz ter tido por fim evitar «a tentação dos proprietários em se socorrerem da posse judicial para conseguirem, por *via obliqua e indirecta*, aquilo que não lhes era facultado por *via directa*: o despejo dos arrendatários».

Agora se, independentemente do artigo 1049-2 do Código de Processo Civil, o processo de posse judicial avulsa era o próprio para o fim em vista, é assunto que abordaremos ao tratarmos do sumariado em V e em VI.

II, III e IV — Aqui a doutrina do acórdão afigura-se nos verdadeiramente insustentável.

A autora, na sua resposta, alegou, segundo o acórdão refere, que o arrendamento compulsivo, celebrado pela Câmara Municipal em nome dos senhorios, «é ineficaz e inoperante», dado que os senhorios não infringiram nenhuma disposição legal susceptível de condicionar tal arrendamento compulsivo.

Se o processo fosse o próprio — mas não era — teria sido essencial averiguar se existiu ou não o condicionalismo do arrendamento compulsivo pois, a não ter existido, tinha manifesta razão a autora ao considerar tal arrendamento «ineficaz e inoperante», isto pela mesma razão porque são *ineficazes* as deliberações sociais, em relação a terceiros e aos próprios sócios que revestem a qualidade de terceiros por virtude de direitos creditórios ou extra corporativos, quando tenham sido ofendidos tais direitos . Nestes sentido:

- A. FERRER CORREIA (*Lições de Direito Comercial*, II, pp. 366 e ss.; *Estudos Jurídicos*, II, p. 95; *Rev. Leg. Jur.*, 95, p. 324; *Revista de Direito e Estudos Sociais*, III, p. 394);
- VAZ SERRA (*Rev. Leg. Jur.*, 103, pp. 439 e ss.);
- ALBERTO PIMENTA (*Suspensão e anulação de deliberações sociais*, in *Rev. Trib.*, 80, p. 261);
- L. P. MOITINHO DE ALMEIDA (*Anulação de deliberações sociais*, pp. 10 e 11);
- S. T. J., 11-4-1969 (*B. M. J.*, 186, p. 236);
- S. T. J., 17-2-1970 (*B. M. J.*, 194, p. 247).

O contrato de arrendamento compulsivo foi uma inovação do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril (hoje revogado

pelo artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 294/77, de 20 de Julho) (1) para, segundo se diz no respectivo preâmbulo, penalizar «actuações abusivas de proprietários que não lançaram oportunamente no mercado, como lhes impunha a legislação vigente, fogos devolutos». E foi também aberração jurídica, porque, sendo o *contrato* um negócio jurídico bilateral que pressupõe o mútuo consenso das partes contratantes, mesmo tratando-se de contrato de adesão, não devia poder ser imposto a uma das referidas partes contra a vontade desta.

Contrariamente ao decidido no acórdão, afigura-se-nos que pertence aos tribunais comuns, e não ao foro administrativo, o conhecimento das irregularidades de constituição dos contratos de arrendamento compulsivos, conforme decidiu o mesmo Tribunal da Relação de Lisboa em seu acórdão de 18-11-1977 (*B. M. J.*, 273, p. 309) que, deste modo, ultrapassou e no bom sentido a doutrina do acórdão que estamos anotando.

É que nem todos os actos praticados pelas Câmaras Municipais são actos administrativos, como é o caso da outorga nos arrendamentos, simples declarações negociais respeitantes a contratos civis. Por isso, não podendo o contrato de arrendamento compulsivo, que é um contrato civil, ser qualificado como contrato administrativo, não pode enquadrar-se no artigo 815.º do Código Administrativo, pelo que escapa à competência do foro administrativo, ficando abrangido pelo foro comum, nos termos dos artigos 816.º do Código Administrativo e 66.º do Código de Processo Civil. Neste sentido podemos também apontar o Parecer-Proposta do Serviço do Provedor de Justiça, proferido no Processo 76/R. 1489 — B-4.

V — Neste ponto o acórdão que anotamos merece o nosso inteiro aplauso.

---

(1) Por virtude da revogação do Decreto-Lei n.º 198-A/75 e da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 294/77, são actualmente os Tribunais (e não já as Câmaras Municipais) que se podem substituir ao senhorio no arrendamento, mas apenas para o efeito de regularização de ocupações efectuadas até 14-4-1975 quando regularizáveis.

O processo de *posse ou entrega judicial*, também chamado *posse judicial avulsa*, pressuõe que o esbulhado não seja apenas possuidor da coisa esbulhada, mas também proprietário (Dominus) dela, já que o artigo 1044.º do Código de Processo Civil lhe exige que tenha, a seu favor, um título translativo de propriedade, definitivamente registado ou em condições de o ser.

Está assim o artigo 1044.º do Código de Processo Civil intimamente relacionado com o artigo 8.º do Código do Registo Predial, segundo o qual « o registo definitivo constitui presunção não só de que o direito registado existe mas de que ele pertence à pessoa em cujo nome esteja inscrito, nos precisos termos em que o registo o define ».

Assim a posse obtida através do processo de posse ou entrega judicial distingue-se, por um lado, da posse obtida através das acções possessórias e, por outro lado, da posse como acto de execução para a entrega de coisa certa, a que se refere o artigo 930.º do Código de Processo Civil. Enquanto a posse obtida através das acções possessórias pressupõe uma turbação ou um esbulho, a posse judicial avulsa não tem o aspecto de reacção contra um acto turbativo ou espoliativo, destinando-se à posse material e efectiva da coisa transmitida. Quanto à investidura da posse referida no artigo 930.º do Código de Processo Civil, ela aparece apenas como sanção para o executado que não cumpriu a obrigação, imposta no título executivo, de entregar ao exequente a coisa que é objecto da execução.

Do exposto se conclui que o processo de posse ou entrega judicial ou posse judicial avulsa, não é de aplicar quando o proprietário da coisa já teve a posse dela mas a perdeu. Do contrário resultaria a inutilidade das acções possessórias e das acções de reivindicação.

Neste sentido:

- ALBERTO DOS REIS (*Processos Especiais*, I, p. 460);
- MANUEL SALVADOR (*Elementos da reivindicação*, pp. 22 e 23);
- SOTTO MAYOR (*Decisões doutrinárias*, p. 27).

VI — Admitindo que a acção possessória de restituição de posse é meio próprio para a autora obter a entrega do andar de que se diz esbulhada, é de considerar que tal meio se encontra sujeito ao curto prazo de caducidade de 1 ano, nos termos dos artigos 1282.º e 1267.º-1, alínea *d*) do Código Civil. Por isso, se passou mais de 1 ano sobre o esbulho, não seria da acção possessória de restituição de posse mas sim da acção de processo comum, de reivindicação, ao abrigo do artigo 1311.º do Código Civil, que a autora deveria socorrer-se, conforme, para os casos gerais, entendemos no nosso modesto trabalho *Restituição de posse e ocupações de imóveis* (2.ª edição, pp. 152 e 153).

Não fixa a lei prazo para a acção de reivindicação, contra a qual podem todavia ser opostos, se vier a ser caso disso, os prazos de usucapião previsto nos artigos 1294.º, 1295.º e 1296.º do Código Civil, visto se tratar de um andar e, conseqüentemente, de um imóvel. Todavia não se nos afigura provável que a usucapião pudesse vir a ocorrer porque, baseando a ré a sua posse no arrendamento, é mera possuidora a título precário, já que possui em nome dos senhorios, isto é, da autora e dos demais comproprietários desta (loc. cit., pp. 64 e 65). A menos que viesse a haver inversão do título, que é um dos modos da aquisição da posse (Código Civil, artigo 1263.º, alínea *d*) e que pode conduzir à usucapião (Código Civil, artigo 1287.º).

Mas, no caso em análise, seriam as acções de restituição de posse ou de reivindicação aquelas de que a autora devia socorrer-se? Entendemos que não.

A acção de restituição de posse pressupõe o esbulho e, para que este se verifique, necessário se torna que o possuidor tenha sido privado da retenção ou fruição do objecto possuído, ou da possibilidade de o continuar. Neste sentido:

- MANUEL RODRIGUES (*A posse*, p. 400);
- RIBEIRO DE MAGALHÃES (*Manual das acções possessórias e seu processo*, p. 149);
- L. P. MOITINHO DE ALMEIDA (*Restituição de posse e ocupações de imóveis*, 2.ª edição, p. 100).

Ora, no caso do acórdão, tratava-se de um arrendamento que, por ter falecido a arrendatária sem que o arrendamento tivesse sido transmitido, caducou nos termos da alínea *d*) do artigo 1051.º do Código Civil e do artigo 1111.º do mesmo Código.

A ré, que se diz irmã da inquilina falecida, não praticou qualquer esbulho, visto que se limitou a *continuar* na casa onde há anos vivia, segundo diz, com a falecida irmã. O meio da acção de restituição de posse é, conseqüentemente, de arrear.

A acção de reivindicação pareceria, à primeira vista, surgir como o meio próprio, já que o esbulho não é pressuposto da referida acção. E que, tendo caducado o arrendamento, deixou de existir a relação locador-locatário, o que pareceria excluir o recurso à acção de despejo, que tem, em princípio, por base, um arrendamento em vigor.

Porém o artigo 970.º-1 do Código de Processo Civil, estabelece que «para obter a entrega do prédio com fundamento na caducidade do arrendamento são competentes os meios regulados nos artigos antecedentes», isto é, a acção de despejo.

Era pois a acção de despejo com fundamento na caducidade do arrendamento que a autora devia propor contra a ré para obter a entrega do andar que estivera arrendado à irmã da ré e que esta detinha.

Não nos refere o acórdão que anotamos datas e demais elementos que nos permitam aquilatar se a ré gozava ou não do direito de preferência, relativamente a novo arrendamento do andar para habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio.