

SUBARRENDAMENTO
DIREITO DE PREFERENCIA

(ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA,
DE 9 DE DEZEMBRO DE 1980)*

SUMÁRIO:

O conceito de subarrendamento, como base do direito de preferência, estatuído no artigo 1.º, n.º 1, alínea a), do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio (na redacção dada ao n.º 1 pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho) é o que se extrai da noção e regime consagrados no Código Civil.

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Rosália Maria Tavares Cabral propôs contra Fernando, Augusto Baptista Ribeiro e mulher Celeste Nascimento Dias, todos com os sinais dos autos, acção ordinária de reivindicação, pedindo que os demandados fossem condenados a reconhecer à autora o direito de propriedade do 1.º andar, esquerdo, do seu prédio identificado no artigo 1.º da petição, que abusivamente ocupam e, por isso, condenados ainda a restituí-lo e a pagarem a indemnização pelos prejuízos sofridos pela ocupação, a liquidar em execução de sentença.

Contestaram os réus, reconhecendo o direito de propriedade da autora e, invocando a qualidade de sublocatários do dito andar, pediram o reconhecimento do direito de preferência em relação ao novo arrendamento daquele andar.

A acção prosseguiu seus termos, sendo julgada procedente, quanto ao pedido principal e ao pedido consequência, por sentença que, apelada

* Bol. 302, pág. 269.

pelos réus, foi confirmada por acórdão da Relação de que vem a presente revista, ainda dos réus, com os fundamentos seguintes:

- 1 — A sentença e o acórdão recorrido ofenderam o artigo 1.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio;
- 2 — Deve ser reconhecido aos recorrentes o direito de preferência em relação ao novo arrendamento do andar em questão;
- 3 — Deve ser concedida a revista com as legais consequências.

A recorrida alegou no sentido de ser confirmada a decisão das instâncias.

E o Exm.º Procurador-Geral Adjunto neste Supremo Tribunal nada teve a requerer.

Tudo visto, cumpre decidir:

1. Com interesse para a solução do recurso, vem provada a matéria de facto seguinte:

- a) Em 1 de Janeiro de 1956 foi arrendado o aludido andar a António Ferreira pela renda mensal de 500\$00, conforme título de fls. 6;
- b) Este António Ferreira faleceu em 2 de Março de 1978, ficando a morar no mesmo andar a sua viúva Maria de Jesus Ferreira que faleceu em 22 de Abril de 1978;
- c) Os réus estão a habitar aquele andar sem contrato de arrendamento nem recibo de renda;
- d) A autora nunca passou qualquer recibo de renda do andar, em nome dos réus;
- e) Estes, apesar de instados pela autora, continuaram a ocupar o andar desde 22 de Abril de 1978, data do falecimento da dita inquilina, contra a vontade da autora;
- f) Os réus, em 11 de Março de 1978, começaram a habitar no andar com a referida Maria de Jesus para tratar desta que estava em precário estado de saúde;
- g) As rendas, posteriores ao falecimento da inquilina Maria de Jesus, foram recusadas pela autora.

2. Não entra no âmbito deste recurso a procedência do pedido principal (reconhecimento do direito de propriedade da autora em relação ao andar em questão) que foi logo objecto de reconhecimento na contestação dos réus e nas sucessivas posições que assumiram no decurso do processo; igualmente está fora daquele âmbito o pedido de indemnização formulado pela autor, quanto à ilícita ocupação do andar, visto que, em face da correspondente omissão de pronúncia na sentença, a autora não deduziu qualquer impugnação, sanando-se a nulidade do artigo 668.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil.

Fica apenas no objecto do recurso apreciar a existência ou não de sublocação como base do direito de preferência previsto na alínea a) do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76.

3. O artigo 1.º, n.º 1, alínea *a*), do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio (na redacção dada ao n.º 1 pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho) dispõe que:

«o subarrendatário goza do direito de preferência relativamente ao novo arrendamento para habitação, no caso de caducidade do anterior por morte do respectivo titular, ainda que não fosse o primitivo arrendatário, e no caso de resolução com fundamento nas alíneas *a*), *d*) a *g*) e *j*) do artigo 1.º do Código Civil».

Ora, os réus não invocaram, como base do alegado direito de preferência, a qualidade preferencial prevista na alínea *b*) daquele preceito (coabitantes com a arrendatária) porque coabitavam com esta no andar há menos de cinco anos; estes alegaram a qualidade de subarrendatários, alicerçados na alínea *a*) citada.

Porém, os recorrentes não alegaram nem provaram qualquer sublocação válida, de resto, proibida pela cláusula 3.ª do contrato de arrendamento, salvo «no caso de autorização escrita do senhorio, reconhecida por notário»; e, por outro lado, os factos que provaram (ver alíneas *b*) a *g*) do n.º 1 do aresto) não podem servir de base fáctica a integrar o conceito de subarrendamento ou sublocação, definido coincidentemente na doutrina e na jurisprudência em acordo com a noção e regime do Código Civil (artigos 1.º 060.º, 1.º 061.º, 1.º 022.º, 1.º 023.º, 1.º 031.º, 1.º 038.º, alínea *a*), 1.º 039.º, 1.º 057, 1.º 059.º, 1.º 088.º, e 1.º 089.º), para o efeito do citado artigo 1.º, n.º 1, alínea *a*), que assenta no conceito comum do direito civil, uma vez que este último diploma não descreveu conceito especial e diverso daquele e só leva a tutela do direito à habitação aos casos claramente previstos no aludido artigo 1.º que, por ser recente e harmónico com as circunstâncias do tempo que o ditaram, não necessita de qualquer interpretação actualista à luz do artigo 9.º do Código Civil que aponta também para o primacial princípio da *unidade do sistema jurídico* na linha seguida nas instâncias e ora confirmada.

4. Assim, não provando os réus os factos que levariam à invocada qualidade preferencial de subarrendatários, nem tendo qualquer recibo de renda que nunca pagaram à autora até à caducidade do arrendamento por morte da inquilina (n.º 1 do artigo 1.º 051.º do citado Código), passou desde aquela morte a ser ilícita e abusiva a ocupação do andar pelos réus, faltando-lhes o título locativo obrigacional que seria impeditivo da procedência do pedido consequência (restituição do andar questionado) — artigo 1.º 311.º, n.º 1 e 2; e, deste modo, a acção devia proceder como procedeu nas instâncias que não violaram os preceitos legais invocados pelos réus, que não contrariaram o artigo 65.º da Constituição na infundada e abandonada tese dos recorrentes.

Improcedem, pois, as conclusões da alegação dos recorrentes, impondo-se a confirmação do acórdão sob recurso que, vem infundado e impregnado de contumácia a roçar pela lide maliciosa dos recorrentes.

5. Nos termos expostos e em conclusão, negam a revista e confirmam o acórdão recorrido.

Custas pelos recorrentes, com o agravamento de 10 % do imposto de justiça, pela actividade contumaz dos vencidos (artigo 51.º do Código das Custas Judiciais).

Lisboa, 9 de Dezembro de 1980.

António Furtado dos Santos (Relator) — *Rui Corte Real* — *Moreira da Silva*.

ANOTAÇÃO

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. Este acórdão, muito embora não mereça qualquer reparo, visto que temos por absolutamente acertada a sua decisão e os fundamentos que a alicerçam, sugere-nos algumas considerações por nele se terem por resolvidos problemas que nem sempre tem sido objecto de solução unânime por parte daqueles que tem tido necessidade de os afrontar.

Queremos referir-nos aos problemas relativos à forma de processo que nele se empregou, forma de processo comum, por se tratar de uma acção de reivindicação, não obstante no acórdão se haver referido que os réus invocaram a qualidade de subarrendatários que, segundo eles, lhes dava o direito de preferência referido no artigo 1.º, n.º 1, alínea a), do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, com a redacção que ao n.º 1 foi dada pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho.

Para melhor entendimento dos problemas que o acórdão nos sugere convém referir os seus termos, evidenciando o que há de essencial no seu relatório, onde se expõe, embora sucintamente, o que nas instâncias foi decidido e como o litígio foi delineado sobre a matéria de facto e de direito.

2. Segundo relata o acórdão, as instâncias deram como provado que em 1 de Janeiro de 1956 foi celebrado um con-

trato de arrendamento de um andar, conforme título junto aos autos, mediante a renda de 500\$00. Tendo falecido o arrendatário, sucedeu-lhe no arrendamento sua mulher que faleceu, posteriormente, em Abril de 1978.

Por morte desta ficaram os réus a habitar o andar contra quem foi proposta, pela senhoria, uma acção de reivindicação e a condenação deles numa indemnização pelos prejuízos resultante da sua indevida ocupação.

Os réus, que habitavam o andar arrendado desde 11 de Março de 1978, para tratar da arrendatária que se encontrava em precário estado de saúde, continuaram a habitá-lo, invocando um contrato de sublocação, na acção de reivindicação contra eles proposta, na qual se pedia também, como já se disse, a sua condenação numa indemnização resultante dos prejuízos sofridos pela indevida ocupação.

Por força dessa sublocação, os R.R. invocaram o direito de preferência que aos sublocatários é reconhecido pelo artigo 1.º, n.º 1, alínea *a*), do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, com a redacção que lhe foi dada pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 Julho, onde se diz expressamente que o sublocatário goza do direito de preferência relativamente ao novo arrendamento para habitação, no caso de caducidade do anterior, por morte do respectivo titular, ainda que não fosse o primitivo arrendatário e no caso de resolução com fundamento nas alíneas *a*), *d*) a *g*) e *j*) do artigo 1093.º do Código Civil.

No dizer do acórdão, os réus «não alegaram nem provaram qualquer sublocação válida, de resto proibida pela cláusula 3.ª do contrato de arrendamento «salvo no caso de autorização escrita do senhorio, reconhecida por Notário» e, por outro lado, os factos (ver alíneas *b*) a *g*) do n.º 1 do aresto) não podem servir de base fáctica a integrar o conceito de subarrendamento ou sublocação, definido coincidentemente na doutrina e na jurisprudência em acordo com a noção e regime do Código Civil (arts. 1060.º, 1061.º, 1022.º, 1023.º, 1031.º, 1038.º, alínea *a*), 1039.º, 1057.º, 1059.º, 1088.º, e 1089.º) para efeito do citado artigo 10.º, n.º 1, alínea *a*), ...».

Não se provando «os factos que levariam à invocada qua-

lidade preferencial de subarrendatários, nem tendo qualquer recibo de renda que nunca pagaram à autora até à caducidade do arrendamento por morte da inquilina, (n.º 1 do artigo 1051.º) passou desde aquela morte a ser ilícita e abusiva a ocupação do andar pelos réus».

E, assim, a acção de reivindicação e de indemnização procederam nas instâncias com significativo aplauso do Supremo.

3. Não obstante os ocupantes terem invocado uma sublocação do andar arrendado, para evitar a restituição pedida na acção de reivindicação, ao abrigo do n.º 2 do artigo 1311.º do Código Civil, o proprietário desse andar usou do processo comum contra os ocupantes dele, uma vez que os não reconheceu como sublocatários.

Apurou-se, em todo o caso, que o andar cuja entrega foi pedida na acção havia sido dado de arrendamento e que este caducou com a morte da arrendatária, a quem havia sido transmitido em 22 de Abril de 1978.

Ora, em face do artigo 970.º do Código de Processo Civil, para obter a entrega do prédio com fundamento na caducidade do arrendamento, o processo de que deve lançar-se mão é o processo especial de despejo e não o processo comum e, por isso, parece, à primeira vista, que no caso presente se lançou mão de um processo que não era o adequado para obter a entrega do andar que havia sido dado de arrendamento e que caducou com a morte do arrendatário.

Com efeito, adoptando o critério simplista que transparece do artigo 460.º do Código de Processo Civil, do qual se extrai a regra de que cada processo especial deve ser aplicado ao caso para o qual a lei expressamente o estabeleceu (1), parece que indevidamente se usou do processo comum, quando devia ter-se usado o processo contemplado no citado artigo 970.º

Não se diz, porém, no acordão, que a A. haja invocado a caducidade do contrato de arrendamento para pedir a restituição do andar que haiva sido arrendado. Certamente

(1) Alberto dos Reis, *Processos Especiais*, pág. 2.

invocou o direito de propriedade, ou melhor, os factos que lhe deram origem e a ocupação abusiva por parte dos réus.

Se assim foi, não pode deixar de haver-se como meio próprio o processo utilizado pela A., visto que é através da petição inicial que há-de determinar-se se o processo utilizado é aquele que a lei determina, atendendo ao fim para o qual a lei estabeleceu o processo especial (2).

A Lei substantiva — alínea *d*) do artigo 1051.º do Código Civil — estabelece a caducidade do arrendamento por morte do locatário, com a excepção consignada no artigo 1111.º do mesmo diploma legislativo, visto que nele se declara expressamente que o arrendamento não caduca por morte do arrendatário, ou daquele a quem houver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto ou deixar parentes ou afins na linha recta que com ele vivessem, pelo menos, há um ano.

Antes da entrada em vigor do Código de Processo Civil de 1939 era controversa a questão de saber qual o processo que devia empregar-se para obter a entrega do prédio arrendado quando caducasse o arrendamento, mas nem por isso as dúvidas acabaram, face ao artigo 977.º, § 1.º, desse Código, que declarava aplicável o processo especial de despejo a todos os casos em que se pretenda fazer cessar imediatamente o arrendamento, seja qual for o motivo (3).

Ao comentar a Lei 2030, de 22 de 1948, Antunes Varela e Dias da Fonseca (4) emitiram a opinião de que o artigo 43.º dessa Lei «resolve expressamente o problema e altera o disposto no § 1.º do artigo 977.º do Código de Processo Civil,

(2) Alberto dos Reis, *ob. cit.*, pág. 20.

(3) Vide o Assento do Sup. Trib. de Just. de 23-9-29, *Diário do Governo*, I Série, de 3-8-29; *Rev. dos Trib.*, 57, pág. 290; Galvão Teles, *Arrendamento*, Lições, págs. 310 e segs. e ainda a *Rev. de Leg. e de Jur.*, 80, págs. 33 e segs.

(4) *Inquilinato*, pág. 66, Alberto dos Reis, *Processos Especiais*, vol. I, págs. 231 e segs. e Pinto Loureiro, *Tratado da locação*, vol. III, págs. 309 e segs.

na medida em que para as referidas acções de caducidade se manda aplicar, não apenas o processo especial de despejo imediato, mas também qualquer dos outros dois meios mencionados no artigo 970.º do mesmo Código; a *notificação avulsa* (artigo 970.º, II e 975.º) e o *aviso extrajudicial* (artigo 970.º, § 2.º).

Tanto no Projecto de Sá Carneiro como no Contra Projecto da Câmara Corporativa que deram lugar à Lei 2 030 (5) se entendeu que nos casos de caducidade do arrendamento não há razão para recorrer ao processo comum e que o processo especial de despejo é o meio idóneo para pedir a entrega do andar arrendado com esse fundamento, muito embora o artigo 43.º da mesma Lei se refira tão somente ao despejo fundado na resolução do arrendamento (6).

O artigo 970.º do Código de Processo Civil, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 44 129, de 28 de Dezembro de 1961, arrumou definitivamente a questão, uma vez que declara expressamente que são competentes os meios regulados nos artigos anteriores: a *notificação avulsa* e o *aviso extrajudicial*.

Assim tem sido julgado, podendo dizer-se que, à face da doutrina e jurisprudência correntes, o processo especial de despejo é o meio competente para pedir a entrega dos prédios arrendados com o fundamento na caducidade do arrendamento (7).

Não obstante o que acaba de dizer-se, temos como certo

(5) *Diário das Sessões*, pág. 470 (9).

(6) — Vide nosso Estudo, *Da Caducidade do Contrato de Arrendamento de Prédios Urbanos*, pág. 10, Separata de *O Direito*, ano 92, fasc. n.º 4, pág. 306.

(7) Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. II, pág. 315; João de Matos, *Acções de Despejos e outros meios de cessação do arrendamento no novo Código Civil*, págs. 14 e 15; Pais de Sousa, *Extinção do Arrendamento Urbano*, pág. 316 e segs.; José Gualberto de Sá Carneiro, *Rev. dos Trib.* 87, pág. 296; Acs. da Rel. do Porto, de 23-4-976, *Colectânea*, ano I, Tomo 1.º, pág. 158 e de 5-7-976, *Bol.* 252, pág. 201 e da Relação de Lisboa, de 31-3-976, *Colectânea I*, Tomo 1.º, pág. 468, e do Sup. Trib. de Just. de 14-12-977, *Bol.* 274, pág. 308.

que a A., no caso em apreço, usou do meio próprio para pedir a entrega do andar que indevidamente estava a ser ocupado por quem não era sucessor do arrendatário falecido, se o fundamento da acção não foi a caducidade do arrendamento mas sim quaisquer factos de que derivava o direito propriedade e a indevida ocupação.

4. Pode acontecer, porém, que, operada a caducidade do arrendamento por óbito do locador, fiquem a ocupar o prédio cujo arrendamento caducou pessoas que não podem invocar qualquer título de arrendamento, como no caso do acórdão em análise, e se lance mão da acção de despejo e não da acção de reivindicação para pedir a entrega do prédio arrendado com o fundamento nessa caducidade e na ocupação ilegal dessas pessoas.

Em tal caso, não pode deixar de ter-se como meio processual idóneo para pedir a entrega do prédio arrendado o processo de despejo. Assim o determina o artigo 970.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, como já vimos.

Por isso, julgou-se já que, havendo recusa na entrega do andar arrendado por pessoa que o ocupa e que não tenha sucedido no direito de arrendamento, o meio judicial próprio que o senhorio deve usar é, não a acção comum de reivindicação, mas sim a *acção especial de despejo* (8).

Simplemente, na acção que deu lugar a este julgado a acção teve como fundamento a caducidade do arrendamento e como pedido a entrega do andar que havia sido arrendado, que caducou por óbito do locador.

Todavia, julgou-se já, também, que, se a acção tem como fundamento ou causa de pedir a caducidade do arrendamento e a ocupação ilegal daí resultante, se não houver correspondência entre o arrendamento e o ocupante, o dono do prédio tem de intentar acção de reivindicação. Nesta, a causa de pedir é a ocupação ilícita conjugada com o direito de propriedade.

(8) Ac. da Rel. de Lisboa, de 31-3-976, *Colectânea*, ano I, Tomo 2, pág. 467.

Consequentemente, a acção a propor contra quem não esteja nas condições do artigo 1111.º do Código Civil, para obter a entrega do prédio, é a de reivindicação. Intentando-se a acção de despejo, a consequência é o réu ser parte ilegítima (9).

Não nos parece exacta semelhante jurisprudência que mereceu o aplauso de António Pais de Sousa (10). Na verdade, uma tal jurisprudência parece confundir a questão do erro do meio processual empregado com a questão da legitimidade.

Quando se propõe uma acção contra quem não está nas condições do artigo 1111.º do Código Civil, e se invoca a propriedade do prédio cujo arrendamento caducou, a acção é de reivindicação, e não de despejo, sendo partes legítimas os ocupantes que sem título legítimo ocupam o prédio cuja entrega lhe é pedida.

Se se usar a acção de despejo contra eles, invocando a caducidade do arrendamento, não pode deixar de ter-se como meio próprio para pedir a entrega com fundamento na caducidade a acção de despejo, porque assim o impõe o artigo 970.º já citado.

A legitimidade dos ocupantes está assegurada em face do prejuízo que lhe causa a perda da demanda e por terem a posição de sujeitos da relação jurídica controvertida — artigo 26.º, n.º 2 e 3 do Código de Processo Civil.

Por isso se julgou, a nosso ver com todo o acerto, na Relação de Lisboa (11), que, na acção de despejo fundada na caducidade do arrendamento por óbito do locatário, tem legitimidade passiva quem se encontre na posse ou detenção do imóvel e o próprio acordão de 23-4-979, já citado, assim o reconheceu, quando se pronunciou no sentido de que «essa acção tem como causa de pedir a caducidade do contrato de arrendamento aliada à ocupação ilegal daí resultante, correspondendo-lhe o pedido de despejo ou a restituição do

(9) Ac. da Relação de Lisboa de 23-4-978 *Colectânea*, ano I, Tomo 1, pág. 158.

(10) *Extinção do Arrendamento Urbano*, pág. 317.

(11) Ac. de 5-2-980, *Colectânea*, Ano 5.º, Tomo I, pág. 232.

prédio, a que pode acrescer a declaração de tal caducidade; e terá de ser intentada contra a pessoa que naquelas referidas condições continua a habitar o prédio, pois só ela poderá ser sujeito da relação material controvertida, com interesse directo em contradizer»⁽¹²⁾.

5. Quando o senhorio, em face da morte do arrendatário, não sabe, nem lhe é possível saber, quem são os ocupantes do prédio arrendado e até em que qualidade o ocupam, ou mesmo até quem são os herdeiros do arrendatário, para os fazer cumprir a obrigação que impendia sobre o locador, por força da alínea *i*) do artigo 1038.º do Código Civil, se não forem aqueles que o artigo 1111.º do mesmo Código menciona, uma vez que, por haverem sucedido em todos os direitos e obrigações do locatário, são obrigados a fazer a entrega do prédio arrendado passados três meses sobre a verificação do facto que determinou a caducidade, conforme se infere dos artigos 1051.º, alínea *d*), e artigo 1053.º do Código Civil⁽¹³⁾, contra quem deve ser proposta a acção de despejo ou reivindicação, conforme os casos?

Defendeu-se já que, não havendo arrendamento, a acção de despejo deve ser intentada contra a pessoa ou pessoas que ilegalmente ocupam o andar e que os réus incertos são partes ilegítimas numa acção de despejo com fundamento na caducidade, dado que não são partes nem interessados na relação jurídica controvertida⁽¹⁴⁾. E assim se julgou na sentença cuja decisão o acórdão da Relação de Lisboa de 5-2-980⁽¹⁵⁾ manteve, embora com fundamentos diferentes, e o acórdão nele citado de 22-5-979, que veio a ser revogado pelo

(12) Sobre a legitimidade das partes, vide Prof. Antunes Varela, *Rev. Leg. e de Jur.*, ano 114, págs. 138 e segs.

(13) Vide nossa anotação in *Revista da Ordem*, ano 39, III, pág. 395, onde por lapso se fala em morte do senhorio, em vez do arrendatário.

(14) Maria Adozinda Pereira, *Rev. do Ministério Público*, ano I, vol. 1, págs. 106 e segs.

(15) *Colectânea*, ano V, Tomo I, págs. 234 e segs.

acórdão do Sup. Trib. de Justiça, de 9-1-980, também citado no mesmo acórdão.

O artigo 16.º do Código Civil estabelece que, quando a acção seja proposta contra incertos, são estes representados pelo Ministério Público; se este representar o autor, é nomeado defensor officioso para servir como agente especial do Ministério Público na representação dos incertos, só cessando a representação do Ministério Público quando os citados como incertos se apresentem para intervir como réus e a sua legitimidade se encontre devidamente assegurada.

Não parece poder deixar de considerar-se como incertos aqueles que são do autor desconhecidos, a quem é impossível saber quem são aqueles contra quem a acção deve ser proposta.

Não basta, porém, intentar a acção contra incertos, para que a legitimidade destes seja reconhecida.

Em nosso entender, como decidiu o acórdão de 5-2-980, que já referimos, e o acórdão do Supremo por ele citado, torna-se necessário alegar factos que inculquem a legitimidade dos incertos, isto é, a impossibilidade de identificação dos ocupantes.

Se assim se não entendesse, ficariam em grande número de casos impossibilitados os senhorios de propor acções de despejo ou reivindicação, quando lhes é impossível saber quem exerce a ocupação ilegal dos seus prédios, como aconteceu, com certa vulgaridade, nos últimos tempos.

6. O acórdão anotado, negando aos réus o direito de preferência por eles invocado, aplicou correctamente as disposições legais que citou.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, estamos em crer que deixou de ter interesse, como até aqui, o direito de preferência estatuído no Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de Maio, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho.

Na verdade, tendo sido revogado o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, já não há a obrigatoriedade de celebrar arrendamentos com aqueles a quem a lei atribui direito de pre-

ferência pela renda que resultava da aplicação do mesmo Decreto-Lei, o que deu lugar a situações verdadeiramente calamitosas, e, por iso, o Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho, alterando o regime dos novos contratos de arrendamento para os fogos já existentes que entretanto vagarem, veio dificultar o direito de preferência referido quando não torná-lo praticamente inutilizável.