

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE EXIGÊNCIA DE PAGAMENTO

Lisboa, 15 de março de 2024

1. Identificação das partes

Requerente	Réu
Empresa de Arrendamento Comercial, Lda. NIF: 514 321 987 Sede: Av. da Liberdade, nº 245, 5.º esquerdo, 1250-147 Lisboa Mandatário: Dr. Ana Martins – OAB/Algarve 12345 Mandatário: Dr. Luís Pereira – OAB/Porto 67890	Sr. João da Silva NIF: 227 654 321 Morada: Rua da Palma, nº 12, 3.º cave, 1200-240 Lisboa —

2. Objeto da notificação

Por **presente notificação extrajudicial**, a Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., na qualidade de senhorio, **exige o pagamento imediato** das rendas comerciais em atraso, bem como dos juros moratórios e da indemnização correspondente às obras realizadas pelo réu sem prévia autorização, sob pena de instauração da ação especial de despejo e cobrança judicial dos valores devidos.

3. Fundamentação jurídica

- Contrato de arrendamento comercial** celebrado entre as partes em 01 de janeiro de 2022, com vigência até 31 de dezembro de 2025, com cláusula de caducidade automática após oito (8) meses de incumprimento de pagamento, nos termos do art.º 1098.º do Código Civil.
- Incumprimento de pagamento** das rendas referentes aos meses de **julho a fevereiro de 2024**, totalizando oito (8) prestações em atraso, o que, nos termos do art.º 1099.º do Código Civil, autoriza a resolução do contrato e o despejo do arrendatário.
- Obras realizadas sem autorização** pelo réu, em violação da cláusula 7.º do contrato, gerando direito à indemnização pelos custos comprovados (ver tabela abaixo).

4. Valor em dívida

Mês	Renda Mensal	Juros Moratórios (2 % ao mês)	Total Mensal
Julho/2024	€ 3 200,00	€ 64,00	€ 3 264,00
Agosto/2024	€ 3 200,00	€ 128,00	€ 3 328,00
Setembro/2024	€ 3 200,00	€ 192,00	€ 3 392,00
Outubro/2024	€ 3 200,00	€ 256,00	€ 3 456,00
Novembro/2024	€ 3 200,00	€ 320,00	€ 3 520,00
Dezembro/2024	€ 3 200,00	€ 384,00	€ 3 584,00
Janeiro/2025	€ 3 200,00	€ 448,00	€ 3 648,00
Fevereiro/2025	€ 3 200,00	€ 512,00	€ 3 712,00
Subtotal	—	—	€ 27 904,00
(Rendas			
+ Juros)			
Indemnização		—	€ 5 500,00
por			
obras			
não			
autori-			
zadas			

Mês	Renda Mensal	Juros Moratórios (2 % ao mês)	Total Mensal
Total Geral a pagar	—	—	€ 33 404,00

Os juros moratórios foram calculados à taxa legal de 2 % ao mês, a contar do primeiro dia do mês subsequente ao da mora, nos termos do art.º 408.º do Código Civil.

5. Prazo para pagamento

O réu tem o prazo de **quinze (15) dias úteis**, a contar da data de receção desta notificação, para proceder ao pagamento integral do montante indicado (**€ 33 404,00**), mediante transferência bancária para o IBAN **PT50 0035 0000 1234 5678 9015 2**, a nome da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., ou entrega de cheque bancário cruzado ao mandatário Dr. Ana Martins.

6. Consequências do incumprimento

1. **Instauração de ação especial de despejo** nos termos do n.º 2 do art.º 1025.º do Código de Processo Civil, com pedido de **resolução do contrato, desocupação imediata** do imóvel sito em Av. da Liberdade, n.º 245, 5.º esquerdo, Lisboa, e **penhora** de bens do réu para satisfação da dívida.
2. **Cobrança judicial** dos valores em dívida, acrescidos de juros de mora, custos processuais, custas e honorários de advogado, nos termos do art.º 20.º do CPC.
3. **Registo da dívida** nos serviços de informação de crédito (Banco de Portugal, Central de Responsabilidades de Crédito), com as consequências negativas para a classificação de crédito do réu.

7. Advertência

A presente notificação tem carácter **extrajudicial** e visa a solução amigável do litígio. O não cumprimento do prazo estabelecido será interpretado como **renúncia ao direito de compor extrajudicialmente** e autorizará a parte requerente a tomar todas as medidas legais cabíveis, sem necessidade de nova comunicação.

8. Conclusão

Confiando na boa-fé e no cumprimento das obrigações contratuais, a Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., aguarda a regularização imediata dos valores em dívida, dentro do prazo supra-indicado.

Sem outro assunto, subscrevemo-nos.

Lisboa, 15 de março de 2024

Dr. Ana Martins

Advogada – OAB/Algarve 12345

Dr. Luís Pereira

Advogado – OAB/Porto 67890

Mandatários da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.