

CERTIDÃO DE CADUCIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Rua da Prata, n.º 15 – 1150-274 Lisboa

Telefone: +351 213 123 456 – Fax: +351 213 654 321

Processo: 1234/24.5T8LSB – Processo Especial de Despejo – Arrendamento Comercial – Falta de Pagamento e Caducidade Contratual

Juiz: Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa

Data de emissão: 22 de fevereiro de 2026

1. Identificação das partes

Parte	Designação	NIF	Morada
Requerente (Senhorio)	Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.	508 123 456	Av. da República, n.º 210 – 1050-190 Lisboa
Requerido (Arrendatário)	Sr. João da Silva	215 987 654	Rua do Carmo, n.º 37 – 1200-345 Lisboa

2. Antecedentes factuais

1. **Contrato de arrendamento comercial** celebrado entre as partes em **15 de maio de 2020**, com vigência de **dez anos**, tendo como objeto o estabelecimento comercial situado no **Lote 12, Loja 3, Edifício Central, Rua da Prata, Lisboa**, devidamente inscrito na Conservatória do Registo Predial sob o número **12345/2020**.
2. O contrato prevê, em seu artigo 6.º, o pagamento mensal da renda no valor de **€ 3 500,00 (três mil e quinhentos euros)**, a ser efetuado até ao quinto dia útil de cada mês.
3. O arrendatário incorreu em mora a partir de **1 de setembro de 2023**, deixando de pagar as rendas dos meses de setembro de 2023 a abril de 2024, totalizando **8 (oito) meses** em dívida, correspondentes a **€ 28 000,00 (vinte e oito mil euros)**.
4. Em **10 de maio de 2024**, o senhorio notificou o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, para pagamento das rendas em atraso, concedendo-lhe **30 (trinta) dias** para regularizar a situação, sob pena de resolução do contrato nos termos do artigo 1072.º do Código Civil.
5. Decorrido o prazo, o arrendatário não efetuou o pagamento nem respondeu à notificação, permanecendo em mora.
6. Em **20 de junho de 2024**, o senhorio procedeu à realização de obras de conservação e reparação no imóvel, necessárias para a manutenção da estrutura, sem prévia autorização do arrendatário, incorrendo em custos de **€ 12 500,00 (doze mil e quinhentos euros)**, devidamente documentados por faturas emitidas pela empresa de obras “Construções Lisboa – Lda.” (NIF 502 789 123).

3. Fundamentação jurídica

- **Artigo 1072.º do Código Civil** – O contrato de arrendamento comercial caduca automaticamente quando o arrendatário deixa de pagar duas rendas consecutivas ou, em caso de mora prolongada, quando o prazo de mora ultrapassa três meses, sendo a caducidade declarada judicialmente.
- **Artigo 1089.º do Código Civil** – A caducidade produz efeitos retroativos ao dia em que se verificou a mora que a originou, permitindo a resolução do contrato e a restituição do bem ao senhorio.

- **Artigo 567.º do Código de Processo Civil** – A Conservatória do Registo Predial tem competência para certificar a caducidade de contratos de arrendamento, quando devidamente comprovada nos autos.

4. Decisão

Em cumprimento da decisão proferida nos autos do processo acima identificado, e após análise dos documentos apresentados (contrato de arrendamento, notificações, faturas de obras e comprovativos de mora), a Conservatória do Registo Predial de Lisboa **certifica** que:

- O **contrato de arrendamento comercial** celebrado entre **Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.** e **Sr. João da Silva** caducou em **30 de setembro de 2023**, data em que se verificou a primeira mora que deu início ao período de três meses de incumprimento.
- A caducidade produz efeitos retroativos a essa data, tornando nula a obrigação do arrendatário de permanecer no imóvel a partir de **1 de outubro de 2023**.
- O senhorio tem o direito de requerer o despejo do arrendatário, bem como a cobrança das rendas em dívida, juros moratórios e a indemnização pelos custos das obras realizadas sem autorização, nos termos da legislação aplicável.

5. Registo da certidão

A presente certidão será inscrita no **Registo Predial** da propriedade descrita na **Folha 12, Livro 3**, sob o número **12345/2020**, e ficará disponível para consulta pública a partir da data de sua emissão.

6. Disposições finais

- Esta certidão tem fé pública e produz todos os efeitos legais perante a administração da justiça, entidades públicas e privadas.
- Qualquer impugnação a esta certidão deverá ser apresentada nos termos do artigo 564.º do Código de Processo Civil, no prazo de **15 (quinze) dias** a contar da data da sua divulgação.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2026

Dr. António Ribeiro

Chefe de Serviços – Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Carimbo e selo da Conservatória