

DESPACHO DE DECISÃO

Processo n.º 1234/24.5T8LSB

Vara Cível da Comarca de Lisboa

Autor / Requerente: Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., pessoa coletiva n.º 504 123 456, com sede na Rua da Prata, 45, 1200-317 Lisboa.

Réu / Requerido: João da Silva, pessoa singular n.º 219 876 543, residente na Avenida das Descobertas, 12-B, 1500-225 Lisboa.

Mandatários:

- Dr. Ana Martins, OAB n.º 12345, escritório em Rua de São Bento, 78, 1200-821 Lisboa.
- Dr. Luis Pereira, OAB n.º 67890, escritório em Rua da Boavista, 34, 4100-150 Porto.

Juiz de Direito: Dr. Carlos Azevedo

Lisboa, 15 de março de 2024

Vistos

1. O presente **Processo Especial de Despejo – Arrendamento Comercial – Falta de Pagamento e Caducidade Contratual**, instaurado por **Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.** contra **João da Silva**, com os respetivos mandatários legalmente constituídos.
2. A petição inicial, acompanhada dos documentos comprovativos da dívida (faturas de rendas em atraso, extratos bancários, relatório de obras realizadas sem autorização) e do requerimento de medida cautelar de **desocupação provisória** do imóvel sito na Rua da Liberdade, 23, 1200-145 Lisboa.
3. A contestação apresentada pelo réu, na qual reconhece a existência da dívida, mas alega boa-fé quanto às obras realizadas, requerendo a concessão de prazo para regularização.
4. As audiências de conciliação e de instrução realizadas em 02 e 10 de fevereiro de 2024, respectivamente, nas quais não foi obtido acordo entre as partes.
5. Os requerimentos formulados na petição inicial, a saber:
 - a) **Resolução** do contrato de arrendamento comercial;
 - b) **Despejo** do réu e dos seus ocupantes;
 - c) **Cobrança** das rendas em dívida, acrescidas de juros moratórios;
 - d) **Indemnização** pelos custos das obras realizadas sem autorização prévia;
 - e) **Concessão** de medida cautelar de desocupação provisória, nos termos do art. 1029.º do Código de Processo Civil.

Considerando

Fundamentação	Previsão Legal
O incumprimento de pagamento de rendas por período superior a seis meses autoriza, nos termos do art. 1085.º, n.º 2 do Código Civil, a caducidade do contrato de arrendamento comercial.	CC, art. 1085.º, n.º 2
A existência de dívida provada (total de € 18 720,00) e a falta de pagamento de juros moratórios legitima a sua cobrança.	CPC, art. 562.º

Fundamentação	Previsão Legal
As obras realizadas pelo réu sem autorização constituem violação das cláusulas contratuais, gerando direito à indemnização.	CC, art. 483.º
A medida cautelar de desocupação provisória é cabível para assegurar a eficácia da decisão de despejo, nos termos do art. 1029.º, n.º 2 do CPC.	CPC, art. 1029.º, n.º 2
O réu não apresentou prova suficiente para justificar a retenção do imóvel ou a suspensão da dívida.	CPC, art. 562.º, n.º 2

Decisão

- Admite-se** a medida cautelar requerida, determinando a **desocupação provisória** do imóvel sito na Rua da Liberdade, 23, 1200-145 Lisboa, no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, a contar da notificação deste despacho, sob pena de execução coerciva, nos termos do art. 1029.º, n.º 2 do CPC.
- Julga-se procedente** o pedido principal, nos termos seguintes:
 - Resolução** do contrato de arrendamento comercial celebrado entre as partes em 01 de janeiro de 2018, por caducidade, nos termos do art. 1085.º, n.º 2 do CC.
 - Despejo** definitivo do réu, dos seus familiares, bem como de quaisquer terceiros que ocupem o imóvel, devendo o réu proceder à entrega das chaves ao senhorio no prazo de **30 (trinta) dias** a contar da notificação desta decisão.
 - Cobrança** das rendas em dívida, conforme discriminado na tabela abaixo:

Período	Valor da Renda Mensal	Meses em Dívida	Subtotal
01/2023 a 08/2023	€ 1 560,00	8	€ 12 480,00
09/2023 a 12/2023 (pré-cobrança)	€ 1 560,00	4	€ 6 240,00
Total	—	—	€ 18 720,00

- Juros moratórios** à taxa legal de **4 % ao ano**, calculados a partir de 01 de setembro de 2023 até à data da efetiva liquidação, nos termos do art. 408.º do CC.
 - Indemnização** pelos custos das obras realizadas sem autorização, no valor de **€ 5 300,00**, conforme orçamento anexo (doc. 12).
- Condena-se** o réu ao pagamento das quantias referidas nos pontos c), d) e e), acrescidas de custas processuais e dos honorários de advogado, fixados em **10 %** do valor total da dívida (excluindo custas), nos termos do art. 84.º do CPC.
 - Intima-se** o réu, por meio de notificação pessoal, para que proceda à desocupação e à entrega das chaves, bem como ao pagamento das quantias devidas, no prazo estabelecido.
 - Intima-se** o senhorio, por meio do seu mandatário, para que, caso o réu não cumpra a desocupação no prazo legal, solicite a execução coerciva da medida cautelar, apresentando os documentos necessários.
 - Regista-se** nos autos a **presunção de caducidade** do contrato, nos termos do art. 1085.º, n.º 2 do CC, ficando o contrato sem efeito a partir de 01 de setembro de 2023.
 - Arquiva-se** o presente processo com resolução, nos termos do art. 702.º do CPC, ficando o réu sujeito à execução forçada caso não cumpra as obrigações aqui fixadas.

Notifique

- **Ao Réu:** João da Silva, residente na Avenida das Descobertas, 12-B, 1500-225 Lisboa, por meio de notificação pessoal, com aviso de recebimento.
- **Ao Autor:** Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., por meio dos seus mandatários, Dr. Ana Martins e Dr. Luis Pereira, com cópia para o Ministério Público, nos termos do art. 73.º, n.º 1 do CPC.

Publique-se e cumpra-se.

Lisboa, 15 de março de 2024

Dr. Carlos Azevedo

Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa