

Despacho – Concessão de Juízo de Urgência

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

Autor/Requerente: Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., NIF 514 789 321, sede na Rua da Boavista, n.º 45, 3.º Esq., 1200-066 Lisboa

Réu/Requerido: Sr. João da Silva, NIF 222 333 444, residente na Avenida das Descobertas, n.º 12, 2.º Dto., 1400-018 Lisboa

Mandatários: Dr. Ana Martins (OA 12345) e Dr. Luís Pereira (OA 67890) – Advogados da Requerente

Juiz: Juiz de Direito da 1.ª Secção Cível da Vara Cível de Lisboa

Lisboa, 15 de março de 2024

I. Fundamentação de facto

1. A Requerente celebrou, em 01 de janeiro de 2020, contrato de arrendamento comercial com o Réu, relativo ao estabelecimento comercial situado na Rua da Prata, n.º 78, 2.º, 1150-025 Lisboa, pelo prazo de cinco (5) anos, com início em 01 de janeiro de 2020 e termo em 31 de dezembro de 2024, ao valor mensal de € 2 500,00 (dois mil e quinhentos euros).
2. O Réu deixou de pagar as rendas referentes aos meses de julho a fevereiro de 2024 (totalizando oito (8) meses em dívida), totalizando a dívida principal de **€ 20 000,00**.
3. Em virtude da mora superior a três (3) meses, a Requerente notificou o Réu, em 05 de março de 2024, por carta registada com aviso de receção, de que, nos termos do artigo 1091.º do Código Civil, o contrato caducaria automaticamente, sendo exigível a entrega do imóvel e o pagamento das quantias em dívida, acrescidas de juros moratórios ao tipo legal (artigo 408.º do Código Civil) e de indemnização pelos danos causados pelas obras realizadas sem prévia autorização (valor estimado em € 5 000,00).
4. O Réu não respondeu à notificação e permanece a ocupar o imóvel, impedindo a Requerente de proceder à sua reconstituição para novo arrendamento.

II. Fundamentação de direito

5. Nos termos do artigo 1053.º do Código Civil, a caducidade do contrato de arrendamento comercial produz a sua resolução automática, permitindo ao senhorio requerer a entrega da coisa arrendada.
6. O artigo 567.º, n.º 2, alínea d), do Código de Processo Civil autoriza a concessão de medida cautelar de despejo imediato quando demonstrada a urgência e o risco de prejuízo irreparável ou de difícil reparação, como é o caso em apreço, em que a ocupação indevida impede a exploração comercial do imóvel e gera perdas patrimoniais à Requerente.
7. O pedido de medida de urgência está devidamente fundamentado no risco de continuação da ocupação e na necessidade de salvaguardar o direito de propriedade da Requerente, bem como na impossibilidade de aguardar a tramitação normal do processo sem prejuízos significativos.

III. Decisão

8. **Concede-se, em caráter de urgência, a medida de despejo imediato** contra o Sr. João da Silva, determinando a desocupação do imóvel sito na Rua da Prata, n.º 78, 2.º, 1150-025 Lisboa, no prazo máximo de **trinta (30) dias** a contar da notificação deste despacho, sob pena de **coação coerciva** nos termos do artigo 570.º do CPC.
9. **Nomeia-se** o Sr. Joaquim Mendes, oficial de justiça da Comarca de Lisboa, para proceder à prática da coação coerciva, caso o Réu não desocupe o imóvel no prazo referido, devendo o oficial expedir o competente mandado de despejo e, se necessário, autorizar a utilização de força pública, nos termos do artigo 571.º do CPC.

10. **Fica o Réu obrigado a:**

Obrigação	Prazo
Desocupação total do imóvel, entregando as chaves � Requerente ou ao seu mandat�rio, e a entrega do imóvel em bom estado de conservação, salvo o desgaste natural decorrente da sua utilização.	30 dias a contar da notificação deste despacho
Pagamento da d�vida principal de � 20 000,00 (vinte mil euros), acrescida de juros moratórios ao tipo legal a contar de 01 de julho de 2024, bem como da indemnização de � 5 000,00 (cinco mil euros) pelos custos das obras não autorizadas.	Até à data da efetiva desocupação, mediante depósito judicial ou pagamento direto � Requerente
Pagamento das custas processuais e dos honorários do oficial de justiça referentes à coação coerciva, caso se faça necessária.	No prazo de 10 dias após a efetiva desocupação

11. **Intima-se** o Réu, por carta registada com aviso de receção, para que tome ciência da presente decisão e cumpra integralmente as obrigações acima descritas.
12. **Intima-se** a Requerente, através do seu mandat rio, para que, caso o Réu não cumpra o prazo estabelecido, apresente ao tribunal, no prazo de cinco (5) dias, o requerimento de execução forçada da medida de despejo, bem como a documentação comprobatória do valor da d vida e dos custos das obras.
13. **Regula-se** o depósito judicial da quantia de **  25 000,00** (vinte e cinco mil euros), correspondente à soma da d vida principal, juros estimados até à data de pagamento e indemnização, a ser efetuado na conta da Sec  o Cível da Vara Cível de Lisboa, sob o número de processo 1234/24.5T8LSB, até ao dia 30 de março de 2024, como garantia do cumprimento da obrigação pecuniária.
14. **Fica o presente despacho publicado** no Boletim de Informação Judicial da Comarca de Lisboa e afixado no mural da secretaria da Vara Cível, nos termos do artigo 572.é do CPC.
15. **Custas:** As custas processuais e as despesas com a coação coerciva são suportadas pelo Réu, nos termos do artigo 84.é do CPC.

Assim decidido, publicado e notificado, na presença dos mandat rios das partes.

Juiz de Direito da 1.  Secção Cível da Vara Cível de Lisboa

Notificação:

- Sr. João da Silva – por carta registada com aviso de receção.
- Empresa de Arrendamento Comercial, Lda. – por meio do seu mandat rio, Dr. Ana Martins (OA 12345).