

## Notificação ao Cartório Notarial – Averbação de Caducidade

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

**Autor/Requerente:** Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., NIF 508 123 456, sede em Avenida da Liberdade, 45, 1250-147 Lisboa

**Réu/Requerido:** Sr. João da Silva, NIF 219 876 543, residente em Rua de São Bento, 12, 1200-123 Lisboa

**Mandatários:** Dr. Ana Martins (OA 12345) e Dr. Luís Pereira (OA 67890), advogados, inscritos na Ordem dos Advogados – Secção de Lisboa

**Juiz:** Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa

Lisboa, 15 de março de 2024

### I. Objetivo da Notificação

Vem o presente requerimento, na qualidade de mandatários da parte autora, **notificar** o Cartório Notarial de Lisboa da **necessidade de averbar a caducidade** do contrato de arrendamento comercial celebrado entre as partes acima identificadas, nos termos do artigo 1071.º, n.º 2, do Código Civil, e de proceder ao respectivo registo predial, conforme determinação judicial proferida no **Acórdão de 15 de fevereiro de 2024**, publicado no Diário da República, 2.º Suplemento, série I, n.º 45.

### II. Fundamentação Legal

1. **Código Civil**, artigos 1071.º a 1075.º – Caducidade do contrato de arrendamento por incumprimento de pagamento de rendas.
2. **Código de Processo Civil**, artigos 239.º a 250.º – Trâmite de atos de comunicação e averbação no registo predial.
3. **Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**, sobre o Registo Predial – Obrigatoriedade de averbação de atos que alterem a situação jurídica do imóvel.

### III. Fatos Relevantes

Data	Evento
10 de junho de 2019	Celebração do contrato de arrendamento comercial (Contrato n.º 202/2019) relativo ao imóvel sito à Rua da Prata, 78, 1200-352 Lisboa.
1 de janeiro de 2023 a 1 de agosto de 2023	O réu deixou de pagar oito rendas consecutivas, totalizando <b>€ 38 400,00</b> (trinta e oito mil e quatrocentos euros).
15 de outubro de 2023	Sentença de primeira instância que declara a caducidade do contrato e ordena a desocupação do imóvel, bem como a cobrança das rendas em dívida, juros moratórios e indemnização pelos danos causados.
15 de fevereiro de 2024	Acórdão de recurso que confirma a decisão de primeira instância e fixa os juros moratórios a <b>6 % ao ano</b> a partir da data de vencimento de cada renda, bem como a indemnização de <b>€ 5 000,00</b> pelos custos das obras não autorizadas.

### IV. Pedido

Em face do exposto, requer-se a V. Exas.:

1. **Averbar, no Registo Predial da Conservatória do Registo Predial de Lisboa, a caducidade do contrato de arrendamento comercial** nº 202/2019, celebrado em 10 de junho de 2019, entre a Empresa de Arrendamento Comercial, Lda. e o Sr. João da Silva, relativo ao imóvel descrito na matrícula nº 12345, do Livro 2.º, Folha 123, do referido registo.
2. **Inscriver a data de caducidade** como **1 de setembro de 2023**, data em que se considerou concluído o período de mora que, nos termos do artigo 1071.º, n.º 2, do Código Civil, gera a caducidade automática do contrato.
3. **Anotar a existência de dívida pendente** ao abrigo da decisão judicial, no sentido de que o imóvel está sujeito a **penhora** para garantia do crédito de **€ 44 200,00** (quarenta e quatro mil e duzentos euros), correspondente a rendas em dívida, juros moratórios e indemnização por obras.
4. **Proceder à comunicação** da presente averbação ao Conservador do Registo Predial, para que seja expedida a certidão atualizada do imóvel, a ser remetida à parte autora.

## V. Documentação Anexa

Nº	Documento	Descrição
1	Sentença de primeira instância (15/10/2023)	Declaração de caducidade e condenação ao pagamento.
2	Acórdão de recurso (15/02/2024)	Confirmação da decisão e fixação dos juros.
3	Contrato de arrendamento nº 202/2019	Cópia autenticada com assinatura das partes.
4	Certidão de matrícula do imóvel (Matrícula nº 12345)	Atualizada ao 30 de janeiro de 2024.
5	Cálculo das rendas em dívida e juros	Demonstrativo detalhado, totalizando € 44 200,00.
6	Procuração (OA 12345 e OA 67890)	Outorga de poderes aos mandatários.

## VI. Prazo

Solicita-se a prática da averbação **no prazo de 15 dias úteis** a contar da data de receção desta notificação, nos termos do artigo 250.º do Código de Processo Civil, sob pena de incorrer nas sanções previstas para o incumprimento de atos de comunicação judicial.

## VII. Conclusão

A presente notificação tem por finalidade assegurar a eficácia da decisão judicial, garantindo a publicidade da caducidade do contrato e a proteção dos direitos creditórios da parte autora. Confia-se na diligência e celeridade do Cartório Notarial para o cumprimento do pedido.

---

### Pela parte autora

*Dr. Ana Martins*

Advogada – OA 12345

Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.

*Dr. Luís Pereira*

Advogado – OA 67890

Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.

---

**Endereço para correspondência:**

Avenida da Liberdade, 45, 1250-147 Lisboa

Telefone: +351 21 555 1234

E-mail: [juridico@arrendamentocomercial.pt](mailto:juridico@arrendamentocomercial.pt)