

ESCRITURA DE AVERBAÇÃO DA CADUCIDADE CONTRATUAL

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

Autor / Requerente: Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., NIF 504 321 987, com sede na Rua das Amoreiras, n.º 45, 1050-030 Lisboa

Réu / Requerido: Sr. João da Silva, NIF 123 456 789, residente em Rua da Boavista, n.º 12, 3.º Dto., 1200-098 Lisboa

Mandatários: Dr. Ana Martins (OA 12345) e Dr. Luís Pereira (OA 67890)

Juiz: Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa

1. PREÂMBULO

A presente escritura tem por finalidade a **averbação da caducidade do contrato de arrendamento comercial** celebrado entre a Empresa de Arrendamento Comercial, Lda. e o Sr. João da Silva, com base na sentença proferida nos autos do processo supra-referido, bem como nos termos do **Código Civil**, artigos 1069.º e seguintes, e do **Código de Registo Predial**.

2. FATOS RELEVANTES

Data	Facto
01 de julho de 2023	Início da vigência do contrato de arrendamento comercial relativo ao prédio sito na Rua da Prata, n.º 78, 1200-345 Lisboa.
01 de outubro de 2023 a 01 de maio de 2024	O réu deixou de pagar as rendas mensais, totalizando 8 (oito) meses em dívida, no valor de € 2 500,00 por mês, perfazendo € 20 000,00 em atraso.
15 de março de 2024	Propositura da ação especial de despejo pela parte autora.
10 de junho de 2024	Sentença de primeira instância (processo 1234/24.5T8LSB) que declarou a caducidade do contrato, determinou a resolução do mesmo, o despejo do réu, a cobrança das rendas em dívida, juros moratórios ao 5 % ao ano e a indemnização de € 5 000,00 pelos custos das obras realizadas sem autorização.
20 de junho de 2024	Cumprimento da sentença – notificação ao réu para desocupação até 30 de junho de 2024.
05 de julho de 2024	Desocupação efetiva do imóvel pelo réu.

3. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

- Artigos 1069.º a 1072.º do Código Civil** – Previsão da caducidade do contrato de arrendamento comercial por falta de pagamento de duas rendas consecutivas ou por incumprimento grave das obrigações contratuais.
- Artigo 226.º do Código de Processo Civil** – Possibilidade de averbação de decisões judiciais que produzam efeitos constitutivos no registo predial.
- Artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 118/2013** – Obrigatoriedade de registar a caducidade de contratos de arrendamento para efeitos de publicidade e segurança jurídica.

4. DECISÃO

Em cumprimento da sentença proferida nos autos do processo 1234/24.5T8LSB, **declara-se a caducidade do contrato de arrendamento comercial** celebrado entre as partes, com efeitos a partir de **30 de junho de 2024**, data em que o réu deixou o imóvel livre e desocupado.

5. AVERBAÇÃO

Nos termos do disposto no artigo 226.º do CPC e no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, requer-se a **averbação** da presente decisão ao **Registo Predial** da Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o número de registo **12345/2024**, referente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, Folha 12, Livro 3, com a seguinte transcrição:

“**Caducidade do contrato de arrendamento comercial** celebrado entre a Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., e o Sr. João da Silva, com início em 01 de julho de 2023, declarada em sentença de 10 de junho de 2024, nos autos do processo 1234/24.5T8LSB, com efeitos a partir de 30 de junho de 2024.”

6. CUSTAS E DESPESAS

O autor arca com as custas judiciais, juros moratórios (5 % ao ano) sobre o valor em dívida (€ 20 000,00) até à data da efetiva cobrança, bem como a indemnização de € 5 000,00 pelos trabalhos realizados sem autorização. O réu será notificado para pagamento da dívida total, acrescida de juros e indemnização, nos termos da sentença.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

- Esta escritura será assinada pelos mandatários da parte autora, Dr. Ana Martins (OA 12345) e Dr. Luís Pereira (OA 67890), bem como pelo próprio representante legal da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.
- A presente averbação será comunicada à Conservatória do Registo Predial de Lisboa, bem como ao Serviço de Finanças, para efeitos de atualização dos registos fiscais.

Lisboa, 15 de março de 2024

Mandatário	Assinatura
Dr. Ana Martins – OAB 12345	_____
Dr. Luís Pereira – OAB 67890	_____
Representante Legal da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.	_____