

Notificação à Autoridade Tributária e Aduaneira

Receita de Alugueres – Incumprimento Contratual e Rendimentos em Dívida

Lisboa, 15 de março de 2024

Destinatário:

Autoridade Tributária e Aduaneira – Serviço de Finanças de Lisboa
Rua do Sol 45, 1150-269 Lisboa

Remetente:

Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.

NIF: 514 321 987

Rua das Indústrias, n.º 12, 3.º Esq., 1050-165 Lisboa

Representada por: Dr. Ana Martins (OA 12345) e Dr. Luís Pereira (OA 67890) – Advogados

Assunto: Comunicação de rendimentos de alugueres não pagos e pedido de inclusão de valores em dívida na esfera tributária.

1. Identificação do processo judicial

- **Processo:** Processo Especial de Despejo – Arrendamento Comercial – Falta de Pagamento e Caducidade Contratual
- **Número:** 1234/24.5T8LSB
- **Autor/Requerente:** Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.
- **Réu/Requerido:** Sr. João da Silva, NIF 219 874 562, residente em Rua da Liberdade, n.º 78, 2.º Dto., 1200-345 Lisboa
- **Juiz competente:** Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa

2. Contexto factual

1. Em **12 de julho de 2023**, as partes celebraram contrato de arrendamento comercial relativo ao estabelecimento comercial situado na **Avenida da República, n.º 250, 1050-200 Lisboa**, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, renovável por acordo mútuo.
2. O contrato estipulou uma renda mensal de **€ 2 500,00 (dois mil e quinhentos euros)**, a pagar até ao dia 5 de cada mês, com atualização anual conforme índice de preços ao consumidor.
3. O arrendatário, Sr. João da Silva, deixou de pagar as rendas referentes aos meses de **outubro de 2023 a maio de 2024**, totalizando **8 (oito) meses em dívida**.
4. Em **10 de junho de 2024**, foi interposto o processo de despejo acima referido, tendo sido reconhecida a caducidade do contrato nos termos do artigo 1085.º do Código Civil, bem como a obrigação do arrendatário de liquidar as rendas vencidas, juros moratórios e indemnização por obras não autorizadas.

3. Valores em dívida e juros moratórios

Mês/Período	Renda (€)	Juros moratórios* (€)	Total (€)
Out-2023	2 500,00	125,00	2 625,00
Nov-2023	2 500,00	125,00	2 625,00
Dez-2023	2 500,00	125,00	2 625,00

Mês/Período	Renda (€)	Juros moratórios* (€)	Total (€)
Jan-2024	2 500,00	125,00	2 625,00
Fev-2024	2 500,00	125,00	2 625,00
Mar-2024	2 500,00	125,00	2 625,00
Abr-2024	2 500,00	125,00	2 625,00
Mai-2024	2 500,00	125,00	2 625,00
Total	20 000,00	1 000,00	21 000,00

*Juros moratórios calculados à taxa legal de 4 % ao ano, pro rata die, a contar do dia seguinte ao vencimento de cada renda até à data da presente notificação.

4. Fundamentação jurídica

- **Artigo 1085.º do Código Civil** – Caducidade do contrato por incumprimento das obrigações de pagamento da renda.
- **Artigo 104.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC)** – Os rendimentos provenientes de arrendamento de bens imóveis constituem rendimento tributável, devendo ser incluídos na declaração periódica de rendimentos.
- **Artigo 13.º do Código do IVA** – As prestações de serviços de arrendamento de bens imóveis estão sujeitas a IVA à taxa de 23 %, devendo ser liquidado no momento da entrega da fatura correspondente.

5. Pedido à Autoridade Tributária

1. **Reconhecimento da dívida tributária** relativa aos rendimentos de alugueres não recebidos, nos termos acima discriminados, bem como dos juros moratórios e do IVA correspondente (23 % sobre € 21 000,00, totalizando € 4 830,00).
2. **Emissão de notificação de dívida fiscal** ao arrendatário, Sr. João da Silva, para que proceda ao pagamento integral dos valores devidos, sob pena de execução fiscal.
3. **Inclusão dos valores em dívida** no cadastro de devedores da AT, nos termos do artigo 73.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT).
4. **Comunicação de eventual compensação** ou retenção de valores que a empresa credora venha a receber em sede de execução judicial, para efeitos de quitação parcial da obrigação tributária.

6. Documentação anexa

1. Cópia do contrato de arrendamento comercial (data de celebração: 12 de julho de 2023).
2. Extrato bancário que comprova a ausência de pagamentos relativos aos meses indicados.
3. Cópia da petição inicial e da sentença interlocutória que reconheceu a caducidade do contrato (processo 1234/24.5T8LSB).
4. Cálculo detalhado dos juros moratórios e do IVA (tabela acima).

7. Conclusão

A Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., na qualidade de credora e contribuinte, cumpre o dever de informar a Autoridade Tributária acerca dos rendimentos de alugueres que, embora não tenham sido efetivamente recebidos, constituem obrigação fiscal nos termos da legislação em vigor. Solicita-se, pois, a

adoção das medidas previstas nos pontos 5.1 a 5.4, a fim de garantir a efetiva arrecadação dos tributos devidos e a proteção dos direitos da parte credora.

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos,

Dr. Ana Martins – Advogada (OA 12345)

Dr. Luís Pereira – Advogado (OA 67890)

Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.

Lisboa, 15 de março de 2024