

Relatório de Execução da Penhora

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 na Rua da Prata, n.º 45, 3.º Esq., 1200-365 Lisboa

Réu/Requerido: Sr. João da Silva, NIF 219 876 543, residente na Avenida da República, n.º 112, 2.º Dto., 4000-234 Porto

Mandatários: Dr. Ana Martins (OA 12345) – Escritório de Advocacia Martins & Associados; Dr. Luís Pereira (OA 67890) – Escritório de Advocacia Pereira & Filhos

Juiz: Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa

Data do Relatório: 18 de fevereiro de 2026

1. Introdução

O presente relatório tem por objetivo apresentar, de forma detalhada e pormenorizada, o estado de desenvolvimento da execução da penhora decretada nos autos acima identificados, bem como o montante arrecadado até à presente data, incluindo rendas vencidas, juros moratórios, custas processuais e indemnização por obras não autorizadas.

2. Fundamentação Legal

A penhora foi determinada com base nos artigos 782.º a 792.º do **Código de Processo Civil** (CPC) e no artigo 1087.º do **Código Civil**, que prevê a caducidade do contrato de arrendamento comercial por incumprimento de pagamento de duas rendas consecutivas.

3. Descrição dos Bens Penhorados

N.º	Descrição do Bem	Localização	Valor de Avaliação (€)	Percentagem de Penhora	Valor Penhorado (€)
1	Veículo ligeiro – Toyota Corolla 2018, matrícula 12-34-AB	Parque de estacionamento da Rua da Boavista, 15, Lisboa	12 500,00	60 %	7 500,00
2	Conta bancária – Banco Santander, NIB 0035 1234 5678 9012 3456	Conta corrente n.º 00123456789	22 300,00	100 %	22 300,00
3	Quotas da empresa “TechSolutions, SA”, NIF 504 987 321	Sede social – Rua das Indústrias, 78, 4100-210 Porto	15 000,00	50 %	7 500,00

Nº	Descrição do Bem	Localização	Valor de Avaliação (€)	Percentagem de Penhora	Valor Penhorado (€)
4	Equipamento informático – 10 computadores portáteis (marca Dell)	Escritório do réu – Avenida da República, 112, 2.º Dto., Porto	9 800,00	70 %	6 860,00
Total			59 600,00		44 160,00

Obs.: O valor de avaliação foi realizado por perito nomeado nos autos (Perito Judicial Dr. Carlos Fonseca, OA 11223) em 12 de janeiro de 2026.

4. Procedimentos Executivos Realizados

Data	Ato Executivo	Observações
05/01/2026	Citação do Réu para apresentação de bens	Réu foi citado por carta registada com aviso de receção; não apresentou bens adicionais.
12/01/2026	Nomeação de Perito para avaliação dos bens	Perícia concluída em 12/01/2026, com relatório anexo.
20/01/2026	Penhora de Conta Bancária – ordem de bloqueio ao Banco Santander	Bloqueio efetivo em 22/01/2026; débito de 22 300,00 € realizado em 25/01/2026.
27/01/2026	Leilão Judicial dos bens móveis (veículo e equipamento informático)	Leilão realizado em 04/02/2026; arrecadação de 13 800,00 € (veículo 7 500,00 € + equipamento 6 300,00 €).
08/02/2026	Transferência de Quotas da “TechSolutions, SA”	Quotas foram transferidas ao credor; valor liquidado em 10/02/2026 – 7 500,00 €.
15/02/2026	Depósito Judicial – recebimento de valores remanescentes	Depósito de 2 560,00 € referente a juros moratórios e custas.

5. Montante Arrecadado

5.1. Rendas em Dívida

- Rendas vencidas (8 meses): $8 \times 1\,800,00 \text{ €} = 14\,400,00 \text{ €}$
- Juros moratórios (taxa legal de 4 % ao ano, calculados até 18/02/2026): 1 152,00 €

5.2. Indemnização por Obras Não Autorizadas

- Custo das obras realizadas sem autorização: 5 300,00 €

5.3. Custas Processuais e Despesas Executivas

- Custas judiciais: 1 200,00 €

- Despesas de peritagem: 800,00 €
- Despesas de leilão: 600,00 €

5.4. Total Arrecadado

Item	Valor (€)
Valor penhorado (bens)	44 160,00
Rendas vencidas	14 400,00
Juros moratórios	1 152,00
Indemnização obras	5 300,00
Custas e despesas	2 600,00
Total Geral	67 612,00

6. Análise do Resultado

1. **Cobertura Integral da Dívida** – O montante arrecadado (67 612,00 €) supera o total exigido (rendas, juros, indemnização e custas), que ascende a 23 452,00 €.
2. **Excesso de Execução** – O excedente de 44 160,00 € será devolvido ao réu, nos termos do artigo 792.º do CPC, após a dedução de eventuais encargos ainda não liquidados.
3. **Situação da Penhora** – Todos os bens penhorados foram efetivamente realizados, não restando bens a penhorar.

7. Conclusão e Recomendação

Conclui-se que a execução da penhora foi concluída com sucesso, tendo sido satisfeitos integralmente os créditos do autor, bem como as custas e despesas processuais. Recomenda-se:

- a **libertação do depósito judicial** relativo ao excedente, mediante requerimento ao tribunal;
- a **intimação do réu** para que, no prazo de 10 dias, apresente eventual impugnação ao excesso de execução, caso exista;
- a **arquivação dos autos** após a homologação da extinção da execução, nos termos do artigo 795.º do CPC.

8. Anexos

1. **Relatório Pericial** – Dr. Carlos Fonseca, Perito Judicial (data: 12/01/2026).
2. **Despacho de Bloqueio de Conta Bancária** – Banco Santander (data: 22/01/2026).
3. **Ata de Leilão Judicial** – Leiloeiro Oficial António Ribeiro (data: 04/02/2026).
4. **Comprovativo de Transferência das Quotas** – “TechSolutions, SA” (data: 10/02/2026).
5. **Recibo de Depósito Judicial** – Tribunal de Lisboa (data: 15/02/2026).

Elaborado por:

Dr. Ana Martins – Ordem dos Advogados 12345

Dr. Luís Pereira – Ordem dos Advogados 67890

Escritório de Advocacia Martins & Associados

Rua da Prata, nº 45, 3.º Esq., 1200-365 Lisboa

Telefone: +351 213 456 789 | Email: ana.martins@maadv.pt

Este relatório foi submetido ao Juízo da Vara Cível de Lisboa para apreciação e decisão final.