

Notificação ao Registo Predial – Atualização de Titularidade

Exmos. Senhores Conservadores do Registo Predial de Lisboa

Lisboa, 15 de março de 2024

Processo

- **Natureza:** Processo Especial de Despejo – Arrendamento Comercial – Falta de Pagamento e Caducidade Contratual
- **Número:** 1234/24.5T8LSB
- **Vara:** Vara Cível de Lisboa
- **Juiz:** Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa

Partes

Parte	NIF	Morada
Requerente (Senhorio)	Empresa de Arrendamento Comercial, Lda. 508 123 456	Avenida da Liberdade, n.º 125, 5.º andar, 1250-147 Lisboa
Requerido (Arrendatário)	Sr. João da Silva 123 456 789	Rua da Boavista, n.º 78, 3.º Dto, 4000-123 Porto

Mandatários

- **Dr. Ana Martins** – Ordem dos Advogados 12345, escritório em Rua de São Bento, n.º 45, 2.º Esq., 1200-365 Lisboa.
- **Dr. Luís Pereira** – Ordem dos Advogados 67890, escritório em Avenida dos Descobrimentos, n.º 220, 1.º Esq., 1400-020 Lisboa.

1. Objeto da Notificação Nos termos do art. 225.º do Código de Registo Predial, a presente notificação tem por finalidade **atualizar a titularidade do prédio urbano sito na Rua da Boavista, n.º 78, 3.º Dto, 4000-123 Porto**, em consequência da **conclusão do despejo** e da **restituição do imóvel ao senhorio** resultantes da sentença judicial proferida nos autos do processo acima identificado.

2. Fundamentação Factual

1. **Sentença Judicial** – Em 10 de fevereiro de 2024, o Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa proferiu sentença que declarou a caducidade do contrato de arrendamento comercial celebrado entre as partes, determinou a resolução do contrato, o despejo do arrendatário e a condenação ao pagamento das rendas em dívida, juros moratórios e indemnização pelos custos das obras realizadas sem autorização.
2. **Cumprimento da Sentença** – Em 12 de fevereiro de 2024, foi executada a ordem de despejo. O Sr. João da Silva foi notificado para desocupar o imóvel, tendo entregue as chaves ao mandatário do senhorio na data supracitada. O imóvel foi entregue nas condições de limpeza e ordem, conforme **inventário de entrega** (anexo I).
3. **Obras Não Autorizadas** – O arrendatário realizou obras de remodelação no interior do estabelecimento sem prévia autorização do senhorio, gerando um custo total de **€ 12 350,00**. O senhorio procedeu

à sua remoção e à restituição do imóvel ao estado anterior, conforme orçamento e comprovativos de pagamento (anexo II).

3. Pedidos ao Registo Predial Em consequência dos factos acima expostos, requer-se a V. Exas.:

Pedido	Fundamentação	Documentação Anexa
A. Registo da anotação de despejo e cancelamento de quaisquer direitos reais ou pessoais que o Sr. João da Silva possa ter sobre o prédio.	Art. 225.º, n.º 1, alínea c) do Código de Registo Predial.	Sentença judicial (anexo III); ordem de despejo (anexo IV).
B. Inscrição da titularidade plena da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda. como proprietário único do prédio.	Art. 225.º, n.º 1, alínea a).	Escritura de compra-venda (anexo V); comprovativo de pagamento das rendas em dívida (anexo VI).
C. Registo da cobrança de juros moratórios e da indemnização por obras não autorizadas a favor do senhorio, nos termos da sentença.	Art. 225.º, n.º 1, alínea b).	Cálculo de juros (anexo VII); comprovativo de pagamento da indemnização (anexo VIII).

4. Prazo para Registo Solicita-se que o registo das referidas alterações seja efetuado **no prazo de 15 dias úteis** a contar da data de receção desta notificação, nos termos do disposto no art. 226.º do Código de Registo Predial.

5. Comunicação e Contato Para quaisquer esclarecimentos adicionais ou para a entrega de documentos complementares, os mandatários da parte requerente ficam à disposição através dos seguintes contactos:

- **Dr. Ana Martins** – Telefone: +351 21 234 5678 – Email: ana.martins@advogados.pt
- **Dr. Luís Pereira** – Telefone: +351 21 987 6543 – Email: luis.pereira@advogados.pt

6. Conclusão Conforme demonstrado, a sentença judicial já foi integralmente cumprida, inexistindo pendências relativas ao contrato de arrendamento. Assim, a atualização da titularidade no Registo Predial é medida imprescindível para garantir a segurança jurídica do proprietário e a eficácia das decisões judiciais.

Nota: Todos os documentos referidos encontram-se em anexo, devidamente numerados e autenticados, para efeito de comprovação junto da Conservatória.

Lisboa, 15 de março de 2024

Dr. Ana Martins

OAB 12345 – Advogada (Mandatária da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.)

Dr. Luís Pereira

OAB 67890 – Advogado (Mandatário da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.)

Anexos

1. Inventário de entrega das chaves e estado do imóvel (12/02/2024).
2. Orçamento e comprovativo de pagamento das obras de remoção (€ 12 350,00).
3. Cópia da sentença judicial (processo 1234/24.5T8LSB).
4. Ordem de despejo emitida pelo Juiz da Vara Cível de Lisboa.
5. Escritura de compra-venda do prédio (registro anterior).
6. Comprovativo de pagamento das rendas em dívida (total € 24 800,00).
7. Cálculo de juros moratórios (taxa legal de 4 % ao ano).
8. Comprovativo de pagamento da indemnização por obras não autorizadas.