

Despacho – Decisão sobre Restituição da Caução

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

Vara: Vara Cível da Comarca de Lisboa

Autor / Requerente: Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., NIF 504 123 456, com sede na Av. das Nações Unidas, 45, 1400-038 Lisboa

Réu / Requerido: João da Silva, NIF 212 345 678, residente em Rua da Boavista, 12, 3.º Dto., 1200-067 Lisboa

Mandatários: Dr.ª Ana Martins (OA 12345) – Advogada da Requerente; Dr. Luís Pereira (OA 67890) – Advogado do Requerido

Juiz: Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa, Dr. Carlos Mendes

Data: 22 de fevereiro de 2026

I. Relatório

1. **Objeto da ação** – A Requerente ajuizou ação especial de despejo contra o Réu, alegando incumprimento das obrigações de pagamento das rendas comerciais durante oito (8) meses (de maio a dezembro de 2025) e a realização de obras no imóvel arrendado sem autorização prévia, o que, nos termos do artigo 1095.º do Código Civil, gera a caducidade do contrato de arrendamento.
 2. **Caução** – No contrato de arrendamento celebrado em 15 de março de 2023, o Réu entregou à Requerente, a título de caução, a quantia de **€10 000,00 (dez mil euros)**, depositada em conta bancária conjunta nº 0012/00012345-6, do Banco Comercial Português, S.A., a fim de garantir o cumprimento das obrigações contratuais.
 3. **Pedidos da Requerente** – Além da resolução do contrato, despejo do Réu, cobrança das rendas vencidas, juros moratórios e indemnização pelos custos das obras realizadas sem autorização, a Requerente requer a retenção parcial da caução para cobrir os débitos reconhecidos.
 4. **Contestação do Réu** – O Réu reconhece o atraso nas rendas, mas alega que as obras foram necessárias para a conservação do estabelecimento e que a caução deve ser restituída integralmente, sob pena de violação do princípio da boa-fé.
 5. **Provas produzidas** –
 - Contrato de arrendamento (páginas 1-12).
 - Comprovativo de depósito da caução (extrato bancário, data 20/03/2023).
 - Notificações de cobrança das rendas (cópias das cartas de 10/05/2025 a 05/12/2025).
 - Orçamento e facturas das obras realizadas (factura nº 2025/018, valor €3 200,00).
 - Cálculo de juros moratórios (artigo 408.º do CPC).
-

II. Fundamentação Jurídica

1. **Caducidade do contrato** – Nos termos do artigo 1095.º, n.º 1, alínea c) do Código Civil, a falta de pagamento de duas rendas consecutivas autoriza a caducidade do contrato, sendo o atraso de oito (8) rendas incontroverso.
2. **Retenção da caução** – O artigo 1075.º, n.º 2, alínea d) do Código Civil permite ao senhorio reter a caução até à cobertura de eventuais dívidas vencidas e de danos causados ao imóvel, salvo prova em contrário.

3. Cálculo dos valores a reter –

- **Rendas vencidas:** €1 200,00 mensais \times 8 = **€9 600,00**.
- **Juros moratórios:** 4% ao ano sobre o total das rendas vencidas, calculado até a data da presente decisão (22/02/2026) – €9 600,00 \times 0,04 \times (9/12) **€2 880,00**.
- **Custo das obras não autorizadas:** Factura n.º 2025/018 – **€3 200,00**.
- **Total a deduzir:** €9 600,00 + €2 880,00 + €3 200,00 = **€15 680,00**.

Considerando que a caução depositada foi de €10 000,00, a totalidade da mesma será retida para cobrir, na medida do possível, os valores devidos. O excedente de dívida será cobrado por via executiva, nos termos do artigo 703.º do CPC.

4. **Direito ao reembolso parcial** – Não há saldo positivo a restituir ao Réu, pois a soma das obrigações supera o montante da caução.
-

III. Decisão

1. **Retenção da caução** – Declara-se a retenção integral da caução no valor de **€10 000,00 (dez mil euros)**, a fim de compensar, até ao limite disponível, as rendas em dívida, juros moratórios e custos das obras realizadas sem autorização.
 2. **Cobrança do saldo devedor** – Determina-se a cobrança do saldo remanescente de **€5 680,00 (cinco mil seiscentos e oitenta euros)**, a ser executado contra o Réu, nos termos do artigo 703.º do Código de Processo Civil.
 3. **Prazo para devolução de eventual saldo positivo** – Não havendo saldo positivo, não se ordena devolução.
 4. **Comunicação ao Ministério da Justiça** – Notifica-se o Ministério da Justiça, através da Conservatória do Registo Predial de Lisboa, para atualização do registo de garantia da caução, nos termos do artigo 1075.º, n.º 3, do Código Civil.
 5. **Despacho de expedição de mandado** – Determina-se a expedição de mandado de penhora e avaliação dos bens do Réu, para garantir o pagamento do saldo devedor, a ser cumprido pelo oficial de justiça da comarca.
-

IV. Dispositivo

1. **Retém-se** a caução depositada pela parte Ré, no montante de **€10 000,00**, para cobertura das rendas vencidas, juros moratórios e custos das obras não autorizadas.
 2. **Ordena-se** a cobrança do saldo devedor de **€5 680,00**, a ser executado nos autos.
 3. **Notifica-se** a parte Ré, por meio de seu mandatário, Dr. Luís Pereira (OA 67890), da presente decisão, concedendo-lhe o prazo de **5 (cinco) dias úteis** para, caso queira, interpor recurso de apelação nos termos do artigo 562.º do CPC.
 4. **Determina-se** a expedição de mandado de penhora e avaliação, a ser cumprido pelo oficial de justiça da Vara Cível de Lisboa, no prazo de **10 (dez) dias** a contar da notificação.
 5. **Regista-se** nos autos a presente decisão, que passa a integrar o processo como despacho decisório.
-

V. Notificação

Parte	Endereço	Representante	Prazo
Requerente	Av. das Nações Unidas, 45, 1400-038 Lisboa	Dr. ^a Ana Martins (OA 12345)	-
Réu	Rua da Boavista, 12, 3. ^o Dto., 1200-067 Lisboa	Dr. Luís Pereira (OA 67890)	5 dias úteis para recurso

Lisboa, 22 de fevereiro de 2026

Juiz de Direito

Dr. Carlos Mendes

Certifico que a presente decisão foi assinada digitalmente e cumpre todos os requisitos legais de forma e conteúdo.