

Notificação ao Arrendatário – Resultado da Caução

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

Autor/Requerente: Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., NIF 123 456 789, sede em Av. da Liberdade, 45, 5.º Esq., 1250-147 Lisboa.

Réu/Requerido: Sr. João da Silva, NIF 987 654 321, residente em Rua da Boavista, 78, 2.º Esq., 4000-123 Porto.

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

Juiz: Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa.

Lisboa, 20 de fevereiro de 2026

1. Objeto da Notificação

Vem a presente notificação, nos termos do **artigo 1078.º do Código Civil** e do **artigo 1073.º do Código de Processo Civil**, comunicar ao Sr. João da Silva, na qualidade de arrendatário, a decisão relativa à **caução** prestada no âmbito do contrato de arrendamento comercial celebrado entre as partes em 15 de março de 2020, bem como o detalhamento dos valores a reter ou a restituir.

2. Fundamentação Factual e Jurídica

- Incumprimento das obrigações de pagamento** – O arrendatário deixou de pagar as rendas mensais referentes a oito (8) meses, nomeadamente de julho a fevereiro de 2026, totalizando **€ 20 000,00** (vinte mil euros).
- Juros moratórios** – Nos termos do **artigo 1032.º do Código Civil**, foram aplicados juros de mora à taxa legal em vigor (4 % ao ano), resultando em **€ 2 000,00** (dois mil euros) até à data presente.
- Obras não autorizadas** – O arrendatário realizou obras de remodelação no interior do imóvel sem prévia autorização escrita do senhorio, gerando custos de **€ 3 000,00** (três mil euros), comprovados por faturas e relatórios de inspeção.
- Caução prestada** – Conforme cláusula 9.º do contrato de arrendamento, o arrendatário entregou ao senhorio uma caução no valor de **€ 18 000,00** (dezoito mil euros), depositada em conta bancária nº 0010 1234 5678 9100, titular Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.

3. Cálculo dos Valores

Descrição	Valor (€)
Rendas em dívida (8 meses)	20 000,00
Juros moratórios (até 20/02/2026)	2 000,00
Custos das obras não autorizadas	3 000,00
Total a débito	25 000,00
Caução prestada	-18 000,00
Valor a reter da caução	18 000,00
Montante ainda por pagar ao senhorio	7 000,00

4. Decisão

- Retenção Integral da Caução** – O senhorio **reterá integralmente** a caução de € 18 000,00, a fim de compensar parcialmente o montante em dívida.

2. **Restituição de Saldos** – Não haverá devolução de qualquer quantia ao arrendatário, uma vez que o valor da caução foi integralmente utilizado para amortizar as dívidas vencidas.
3. **Exigibilidade do Saldo Remanescente** – O arrendatário permanece responsável pelo pagamento do saldo de **€ 7 000,00** (sete mil euros), correspondente à diferença entre o total devido e o valor da caução retida. Este montante deverá ser pago até **15 de março de 2026**, por transferência bancária para o IBAN PT50 0010 1234 5678 9100, com a referência **“Processo 1234/24 – Saldo Caução”**.

5. Consequências do Não-Cumprimento

Nos termos do **artigo 1085.º do Código Civil**, o não pagamento do saldo acima indicado implicará a execução forçada dos bens do arrendatário, bem como a continuação da ação de despejo já em curso, podendo ser acrescido de honorários de advogado e custas judiciais adicionais, nos termos do **artigo 21.º do Código de Processo Civil**.

6. Meios de Contato

Para quaisquer esclarecimentos ou para a regularização do pagamento, o arrendatário deverá dirigir-se ao escritório do senhorio, sito na Av. da Liberdade, 45, 5.º Esq., 1250-147 Lisboa, ou contactar os mandatários:

- **Dr. Ana Martins** – OAB 12345 – telemóvel: +351 912 345 678 – e-mail: ana.martins@eac.pt
- **Dr. Luís Pereira** – OAB 67890 – telemóvel: +351 923 456 789 – e-mail: luis.pereira@eac.pt

7. Conclusão

Assim, notificamos o Sr. João da Silva da **decisão irrevogável** relativa à caução, bem como do **valor a pagar** para a completa liquidação das obrigações contratuais e legais pendentes. A presente notificação serve de prova documental da comunicação efetuada, nos termos do artigo 222.º do Código de Processo Civil.

Nota: A falta de pagamento até à data indicada será interpretada como recusa injustificada e dará ensejo à prática de todos os atos executivos cabíveis.

Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.

Av. da Liberdade, 45, 5.º Esq., 1250-147 Lisboa
NIF 123 456 789

Esta notificação foi enviada por correio certificado com aviso de receção e por e-mail certificado.