



Acção de despejo

Tribunal Cível do Porto

A, casado, reformado, residente na Rua
no Porto.

vem intentar acção de despejo, na forma comum e ordinária

contra

«S, Ld^a», sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada
com sede na Rua xxxxxxx,, Maia

e

Fazenda Nacional, representada pelo Ministério Público, exequente
da Ré.

1)

Por contrato de arrendamento celebrado entre o aqui autor e B.,
actuando em gestão de negócios, em representação da agora ré, foram
dados de arrendamento dois edifícios contíguos destinados a armazéns,
edificados sobre os lotes n.º 13 e 14, no arruamento C, do lugar da xx,
concelho do Porto. (doc. 1)

2)

O referido contrato foi estatuído pelo prazo de cinco anos, renováveis
por períodos de um ano.

3)



A data de início da vigência do contrato reporta-se a 10 de Novembro de 1999.

4)

Sendo estipulada a renda de oito milhões e quatrocentos mil escudos.

5)

Com as consequentes actualizações, a renda anual, ao momento de interposição, desta p.i. é de onze milhões noventa e cinco mil, oitocentos e quarenta e oito escudos.

6)

Sendo cada prestação mensal de novecentos e vinte e quatro mil e seiscentos e cinquenta e quatro escudos.

7)

Ora, acontece, que a renda vem a ser paga com atraso,

8)

liquidada com cheques quase sempre sem provisão.

9)

Para além da data aposta no cheque ser sempre posterior à data da obrigação de cumprimento.

10)

A última renda a ser paga foi a referente a Março de 1997.

11)

No entanto, os mesmos sócios da arrendatária, participando noutras sociedades, dentro do espaço locado em referência, faziam-nas prosperar.



12)

E por certo que tinham motivos para apostar noutras sociedades.

13)

Pois, em Janeiro 1996 é penhorado pela Fazenda Nacional o direito ao arrendamento e ao trespasse (doc. 2).

14)

Assim, penhorados os direitos, apressou-se a ré, pelos seus dois sócios A. e B, a informar ao autor a intenção de deixar vago o espaço locado.

15)

Facto que veio a acontecer em Maio.

16)

O destino do contrato não foi esclarecido, bem como, a data precisa do abandono das instalações.

17)

Quanto ao pagamento das rendas em atraso, foi prometido o seu cumprimento.

18)

Porém, continua em dívida o pagamento da obrigação decorrente do contrato em apreço.

19)

A presente situação é a seguinte:

a) falta de pagamento de rendas,

b) abandono do espaço locado.



20)

Posto isto, cabe atender ao disposto no art.64º, n.º 1, al. a) e h).do R.A.U. que concede ao senhorio a possibilidade de resolução do contrato aquando da inexistência de pagamento no tempo e lugar próprio, a menos que ocorra depósito liberatório

21)

E não se descure a questão da oponibilidade do despejo na execução em que foi penhorado o estabelecimento

22)

Mais nesta questão, saliente-se que «a penhora do estabelecimento comercial torna inoponível à execução qualquer alienação ou oneração desse estabelecimento» (cfr. Miguel Teixeira de Sousa, in «Acção de Despejo»).

23)

Além de que, como decorre do art. 819º, do C.C. quando este estabelecimento está instalado num prédio arrendado, a cessação do contrato de arrendamento do imóvel, onde funciona esse estabelecimento, não pode ser oposta ao exequente.

24)

E *ipso factum* a penhora é face ao locado uma *res inter alios*.

25)

Consequentemente, não podem os direitos do mesmo ser coarctados,

26)

Estando impedido, o locador de fazer cessar os efeitos do contrato de arrendamento na competente acção de despejo,



27)

Como é sabido, a falta de pagamento de renda no tempo e lugar próprio, bem como, a ausência de depósito liberatório e o abandono efectivo do locado, confere ao aqui impetrante o direito de resolver o contrato de arrendamento, com base no art. 64º do R.A.U., o que faz, através da presente acção de despejo.

28)

Atento o facto de, devido à penhora, a R., receando o pior», ter deixado de exercer no local a actividade fulcral.

29)

E ter accionado o dispositivo legal do processo de recuperação de empresa, para dilatar no tempo o cumprimento de obrigações em dívida.

Nestes termos, nos melhores de direito e com o mui duto suprimento de V. Exa. e atento o disposto no art. 64º do R.A.U., deve a presente acção ser julgada procedente por provada e, por via disso, a ré ser condenada a despejar o local arrendado, deixando-o devoluto de pessoas e coisas e ainda condenada a pagar ao autor as rendas vencidas até à presente data e as vincendas até ao trânsito em julgado da sentença que decrete o despejo. Deve ainda a ré ser condenada ao pagamento de custas e procuradoria condigna.

Valor: 22.191.696\$00 (vinte e dois milhões cento e noventa e um mil seiscientos e noventa e seis escudos).

Junta: 2 documentos, procuração e duplicados.

Exibe: Caderneta predial.



A advogada,

Cont.n^o

Cód. n^o

Ajude a aumentar a lista de minutas. Basta enviar a sua minuta no formato que quiser, por e-mail para advocacia_para_iniciados@yahoo.com.br

Participe!

Aviso: *Estas minutas pretendem ser apenas exemplificativas. Poderão ainda conter incorrecções e inexactidões, pelo que devem ser sempre revistas e corrigidas. As minutas não dispensam a consulta da legislação portuguesa.*