

1 ~~10~~  
216  
M

*Américo Costa*

*M*

## I - RELATÓRIO

Entre ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~,  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Lda» foi celebrado, em  
04/08/89, um contrato de exploração, através do qual as primeiras  
cederam à sociedade um prédio rústico, situado no concelho de  
Portimão.

No referido contrato, a cláusula 7ª estipulava que todas  
as questões emergentes da interpretação e aplicação do contrato  
seriam resolvidas por um tribunal arbitral.

Invocando o incumprimento do contrato de exploração, as  
três cedentes submeteram o diferendo ao tribunal arbitral, que,  
passando a funcionar no Supremo Tribunal de Justiça, ficou a ser  
constituído pelo conselheiro jubilado, Américo Fernando de Campos  
Costa, como árbitro-presidente, e pelos árbitros-adjuntos, Dr.  
Eduardo Norte Santos Silva, nomeado pelas AA., e o Dr. António  
Figueiredo Carvalho, designado pelo Presidente da Relação de  
Lisboa ao abrigo do art. 12º/1 da Lei nº 31/86, de 29 de Agosto.

*Manfreda*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

O litigio tem por objecto determinar se foi violado o contrato de exploração de 04/08/89 pela «~~XXXXXXXXXX~~<sup>R</sup>» e se, em consequência, as AA. podem reclamar, por falta de pagamento, em 01/03/93, a retribuição no montante de 4.127.123\$00 e a de igual importância, em 01/09/93, com liquidação dos respectivos juros e, bem assim, se as AA. podem rescindir o mesmo contrato com a consequente entrega do estabelecimento cedido em exploração e solicitar ainda as indemnizações devidas.

Proposta a acção nos termos acabados de referir e concretizado o montante da indemnização em 8.790.771\$80, na contestação a R. arguiu a excepção da incompetência do tribunal, impugnou parte da matéria de facto alegada na p.i., deduziu um pedido reconvençional e formulou um pedido de apoio judiciário.

Pendem agravos, quer do acórdão que rejeitou liminarmente o pedido de apoio judiciário e da parte da acta da instalação do tribunal que fez a indicação do objecto do litigio, quer das decisões respeitantes à competência do tribunal arbitral e à reconvenção.

Realizada a audiência de discussão e julgamento, cumpre decidir.

21/8  
13

Manifesto

RM

**II - FUNDAMENTOS**

**A - OS FACTOS**

De interesse para a decisão da causa, consideram-se provados os seguintes factos:

1º - Em 04/08/89, foi celebrado uma escritura pública da qual consta designadamente o seguinte:

«Contrato de Exploração

No dia quatro de Agosto de mil novecentos e oitenta e nove, compareceram como outorgantes:

Primeiro: - a) [redacted] A

[redacted] (...), que outorga por si e como procuradora de [redacted] A

[redacted] (...)

b) [redacted] A

[redacted] (...)

Segundo: - P [redacted]

[redacted] (...) e V [redacted] (...), que

outorgam como gerentes e em representação da sociedade comercial

por quotas « [redacted] Limitada »

(...).

4  
13/11/19  
M.  
Hampelata  
441

Pelas primeiras outorgantes, nas qualidades em que figuram, foi dito:

Que são proprietárias do prédio rústico sito na ~~.....~~ freguesia da ~~.....~~, concelho de Portimão, inscrito na respectiva matriz sob o artigo ~~...~~ da secção ~~...~~ (...), no qual existe um estabelecimento de exploração de aquacultura e salina.

Que, pela presente escritura cedem à representada dos segundos outorgantes, o direito de exploração da salina e aquacultura referidas, com todas as coisas mobiliárias que a integram, bem como uma casa de guarda contígua e um armazém, destinado ao arquivo do material utilizado na exploração.

A sociedade representada dos segundos outorgantes servir-se-á de todas as coisas, móveis ou imóveis, existentes nos locais cedidos, aí compreendidas a casa do guarda e o armazém referidos anteriormente, bem como disporá livremente dos bens e produtos resultantes da sua actividade como entidade exploradora.

Que a referida exploração se regulará pelas cláusulas constantes do documento complementar elaborado nos termos do número 2 do artigo 78º do Código do Notariado (...).

Documento complementar organizado nos termos

*Alfonso...*

5  
*[Signature]*  
250  
M

do número 2 do artigo 78º do Código do Notariado (...).

**PRIMEIRA**

A exploração será exercida pela cessionária, por sua conta, risco e responsabilidade.

Todos os eventuais prejuízos resultantes da exploração do estabelecimento, causados ao prédio ou a terceiros, serão responsabilidade da cessionária.

**SEGUNDA**

A exploração do estabelecimento considera-se, para todos os efeitos, iniciada em 1 de Junho de 1988 e durará pelo prazo de onze anos e três meses, terminando, portanto, em 31 de Agosto de 1999 sem prejuízo do disposto na última parte do número três da cláusula quinta.

**TERCEIRA**

1. No primeiro ano e três meses de vigência deste contrato, de 1 de Junho de 1988 a 31 de Setembro de 1989, a cessionária pagou às cedentes 500.000\$00 por semestre, no primeiro dia útil de cada semestre e 250.000\$00 no último trimestre.

2. A retribuição devida pela cessionária às cedentes é:

a) No período que se inicia em 1 de Setembro de 1989,

3.000.000\$00 por semestre, a pagar no primeiro dia útil de cada semestre, sem prejuízo do disposto no número três da presente cláusula.

6  
13/12

Handwritten signature

b) Nos anos subsequentes, isto é, a partir de 1 de Setembro de 1990, a quantia referida na alínea a) supra será actualizada anualmente, de acordo com os índices de inflação registados pelo Instituto Nacional de Estatística referentes aos doze meses anteriores sem habitação e as cedentes terão direito ainda, a título de retribuição, a 2% do montante anual da facturação que resultar da exploração efectuada no estabelecimento ora cedido, a liquidar até ao dia 15 de Abril de cada ano.

3. Se no dia 1 de Setembro de 1999, a propriedade onde está instalado o estabelecimento não se encontrar totalmente disponibilizada, a cessionária terá direito a, à sua livre opção, considerar válido o presente contrato, pagando a retribuição estipulada na alínea a) do número dois da presente cláusula, ou rescindir o presente contrato, para todos os efeitos legais (...)

#### QUARTA

Todas as contribuições, impostos, taxas e demais encargos devidos em consequência da exploração, nomeadamente de contribuição industrial, serão responsabilidade da cessionária.

#### QUINTA

1º - A cessionária fica autorizada a efectuar no estabelecimento as obras de benfeitorias que repute adequadas à exploração, as quais ficarão a fazer parte integrante do prédio,

*Handwritten notes:*  
7  
252  
M.  
Handwritten signature  
Handwritten initials

sem prejuízo do disposto nos nºs seguintes» (Doc. de fls. 25);

2º - A escritura referida no nº anterior tinha sido precedida de um contrato-promessa de cessão de exploração, datado de 28/07/88, que continha fundamentalmente as mesmas cláusulas da escritura (Doc. de fls. 139 e art. 3º da p.i. e art. 46º da contestação);

3º - Em 01/03/93 e em 01/09/93, venceram-se as retribuições de 3.000.000\$, devidas pela R. às AA. e que, actualizadas nos termos da alínea b) da cláusula 3ª, perfaziam cada uma delas a importância de 4.127.123\$00 (Doc. de fls. 25 e art. 5º da p.i. e art. 47º da contestação);

4º - As AA. solicitaram várias vezes o pagamento das retribuições em dívida, mas a R. não satisfaz tal pagamento (art. 6º da p.i., art. 47º da contestação e Doc. de fls. 50);

5º - Por carta registada com aviso de recepção, de 16/05/93, as AA. comunicaram à R. que declaravam resolvido o contrato de exploração, devido ao não pagamento das retribuições em dívida, solicitando a devolução do estabelecimento de salina e aquacultura, objecto do contrato ora resolvido (art. 7º da p.i. e art. 47º da contestação e Doc. de fls. 51);

6º - Entre o 2º semestre de 1993 e começos de 1994, as AA. foram contactadas por uma entidade interessada em adquirir o prédio rústico onde se situava o estabelecimento de aquacultura e por

253  
8  
A

Monteiro  
41

outra que pretendia explorar o mesmo estabelecimento, mas, devido a este estar ainda ocupado pela R., tais contactos cessaram, impossibilitando as AA. de efectuar quaisquer negócios acerca do dito estabelecimento (Depoimento das testemunhas ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, apesar de os seus depoimentos se reportarem fundamentalmente a informações que lhes foram transmitidas pelas próprias AA. acerca de terem sido contactadas por duas entidades. O tribunal fundou, porém, a sua convicção sobretudo nas regras da experiência da vida (art. 349º do CC), segundo as quais, findo um contrato que assegurava a um dos outorgantes um rendimento anual de cerca de 8.000 contos, ele procura de imediato realizar novo negócio, ainda que porventura mediante uma remuneração muito mais modesta, não existindo, porém, no mundo empresarial, quem se arrisque a celebrar um negócio relativo a um terreno, que não está a ser ocupado pelo seu proprietário e que, ainda por cima, está a ser objecto de uma causa pendente num tribunal).

**B - O DIREITO**

1. A R. não nega a falta de pagamento das retribuições, na importância de 4.127.123\$00, limitando-se a asseverar que tal



9 <sup>254</sup>  
B

Handwritten signature and initials.

resultou de dificuldades econômicas, totalmente imprevistas (arts. 48º a 50º da contestação).

Invoca-se, assim, a mera dificultas praestandi, a qual, face às regras estabelecidas nos arts. 790º a 797º do CC, não extingue a obrigação do devedor, nem evita a mora.

Teria, deste modo, a R. de pagar as duas retribuições no quantitativo de 4.127.123\$00 cada uma, porque assim o exigiria o art. 762º/1 do CC.

2. Simplesmente, reclamam as AA. o pagamento dos juros de mora relativos à importância de 8.254.246\$00 a partir de 01/03/93, mas, a tal respeito, convém fazer duas observações.

Por um lado, há duas retribuições semestrais distintas, no montante de 4.127.123\$00, mas uma venceu-se efectivamente em 01/03/93, enquanto o vencimento da outra só ocorreria em 01/09/93. Por isso, a mora respeitante à 2ª retribuição apenas se verificaria em 01/09/93.

Por outro lado, resolvido o contrato em 16/05/93, é óbvio que as AA. deixaram de ter direito à remuneração de

10 <sup>253</sup>  
M/A

*Handwritten signature*  
*Handwritten initials*

4.127.123\$00, vencida em 01/09/93. Podem ter jus a tal importância unicamente a título de indemnização.

3. Quanto ao pedido de indemnização de valor não inferior a 8.790.771\$00, pelos lucros cessantes, mais os respectivos juros de mora, atenta a prova produzida e constante do quesito 6º, têm as AA. efectivamente direito a ser indemnizadas pelos prejuízos sofridos em resultado de a R. não ter restituído o estabelecimento, após a resolução do contrato.

Não se tendo conseguido apurar o montante desses prejuízos, o seu quantitativo deve ser fixado em execução de sentença.

A este respeito, não deixará oportunamente de se considerar o disposto na cláusula 5ª do contrato de exploração e da verificação ou não dos requisitos do direito de retenção (arts. 754º do CC) - aspectos para os quais o tribunal arbitral, dadas as suas características, chama a especial atenção.

4. Solicita-se que o tribunal declare resolvido o contrato e que ordene a consequente entrega do estabelecimento e seus componentes às AA.

*Albuquerque*  
*SM*

No entanto, de harmonia com o art. 436º/1 do CC, a resolução dos contratos pode fazer-se mediante declaração à outra parte e tal declaração já se verificou através da carta de 16/05/93, junta a fls. 51.

Não tem, assim, o tribunal de declarar resolvido o contrato, só lhe restando decretar a devolução de tudo o que foi cedido à A., nos termos prescritos nos arts. 433º e 289/1 do CC.

### III - DECISÃO

O Tribunal Arbitral julga procedente em parte a acção e condena a R. nos seguintes termos:

a) A pagar às AA. a importância de 4.127.123\$00, com juros de mora, à taxa de 15%, desde 01/03/93, até o seu efectivo pagamento, absolvendo a R. de satisfazer igual montante;

b) A pagar às AA. a indemnização pelos lucros cessantes a liquidar em execução de sentença, acrescida de juros, à taxa de 15%, a partir da citação;

c) A restituir às AA. o prédio e mais objectos que constam do contrato de exploração.

Mais se condena AA. e R. no pagamento dos honorários e encargos administrativos, no proporção do vencido.

Notifique o presente acórdão e, oportunamente, proceda ao depósito na secretaria-geral do Tribunal Judicial de Lisboa e à respectiva notificação, nos termos do art. 24º da Lei nº 31/86.

Lisboa, 14 de Julho de 1994

*António de Fátima Costa*

*António*

António Figueiredo Cavalho.