

Reis

ACORDAM EM TRIBUNAL ARBITRAL:

1. Em 1 de Novembro de 1991, foi celebrado, sob a denominação de contrato de licença de exploração, um contrato de instalação de lojista tendo por objecto a loja nº [redacted] do Centro Comercial [redacted], instalado em Lisboa, na loja e sobreloja com entrada pelos nºs [redacted] e [redacted] da Avenida [redacted] e na loja e cave com entrada pelos nºs [redacted] a [redacted] da Rua [redacted], entre a organizadora do centro, a [redacted]^A, S.A., e o comerciante H [redacted] ou firma a constituir, posteriormente substituído, face à cessão havida, por [redacted]^R [redacted], Lda.

Nos termos do compromisso constante do nº 1 do artº 17º do referido contrato, as questões dele emergentes, “quer respeitem ao seu incumprimento quer à interpretação e aplicação das suas cláusulas, serão decididas por um Tribunal arbitral”.

A solicitação da [redacted]^A e para conhecer do litígio tendo por objecto a entrega da loja nº [redacted] do mesmo centro, por força da resolução do contrato de licença de exploração celebrado em 1.11.91, com o sequente pagamento do saldo existente na data da resolução e dos valores

debitados após esta, instalou-se, para funcionar na Delegação Portuguesa da Câmara do Comércio Internacional, o tribunal arbitral com a seguinte composição:

a) Juiz Conselheiro jubilado Dr. Fernando Amâncio Ferreira, escolhido pelos árbitros das partes para presidir ao tribunal;

b) Dr. Edgar Valles, designado pela requerente ^A [REDACTED], S.A.; e

c) Juiz Conselheiro jubilado Dr. João Rolando Queiroga Chaves, designado pelo Presidente da Relação de Lisboa, nos termos do artº 12º, nº 1 da Lei 31/86, de 29 de Agosto, para a requerida ^R [REDACTED] Lda.

2. Na petição inicial desta acção arbitral, a autora [REDACTED], S.A., pede que a ré [REDACTED] Lda, seja condenada a: a) entregar-lhe a loja nº [REDACTED] do Centro Comercial [REDACTED]; b) pagar-lhe o saldo existente à data da resolução do contrato, no montante de 3 609 427\$00, a que haverá que deduzir o valor da caução de 1 562 400\$00, ou seja, a quantia de 2 047 027\$00; e c) pagar-lhe as quantias correspondentes aos prejuízos por ela autora sofridos desde a resolução do contrato até efectiva entrega da loja, somando, na altura da apresentação da petição, a quantia de 2 006 748\$00.

Fu

[REDACTED]
incumprid

Cor

por não ter

Not

conformida

Agosto, ape

na petição i

3. C

admitidos p

elencam, ex

acompanhar

a) A a

denominado

pelos [REDACTED]

[REDACTED]

b) Em

[REDACTED]



Funda-se na resolução do contrato de licença de exploração da loja nº [redacted] do Centro Comercial [redacted] que mantinha com a ré, por esta ter definitivamente incumprido as obrigações a que se encontrava vinculada.

Contestou a ré, mas o seu articulado foi mandado desentranhar dos autos, por não ter pago o preparo inicial da sua responsabilidade.

Notificadas as partes para apresentarem alegações escritas finais, em conformidade com o estatuido no artº 16º, alínea d) da Lei nº 31/86, de 29 de Agosto, apenas a autora o fez, insistindo pela procedência dos pedidos formulados na petição inicial.

3. Com interesse para o julgamento da presente acção consideram-se admitidos por acordo, dada a falta de contestação, os factos que a seguir se elencam, extraídos da petição inicial corrigida e dos documentos que a acompanham.

a) A autora explora, sob a forma de comércio integrado, o estabelecimento denominado "Centro Comercial [redacted]", instalado na loja e sobreloja com entrada pelos nºs [redacted] e [redacted] da Avenida [redacted] e na loja e cave com entrada pelos nºs [redacted] e [redacted] da Rua [redacted].

b) Em 1 de Novembro de 1991, a autora celebrou com H [redacted] [redacted] ou firma a constituir contrato de licença de

exploração da loja nº [redacted] do Centro Comercial [redacted] (adiante designado por contrato).

c) A posição de concessionária foi cedida, em 30 de Maio de 1994, de harmonia com o artº 12º do contrato, à ora ré.

d) Nos termos do artº 4º do contrato, a concessionária obrigou-se a pagar à autora, a título de remuneração pela licença concedida, a quantia anual de 3 510 000\$00, liquidada em doze prestações mensais iguais, com vencimento no dia 1 do mês a que respeitasse.

e) Por força das actualizações previstas no nº 3 do mesmo artigo, as prestações mensais eram, em 1996, do montante de 416 025\$00.

f) Além da remuneração indicada, a concessionária obrigou-se a pagar à autora as despesas próprias decorrentes do funcionamento da loja, designadamente as respeitantes a água, luz, seguros, pessoal, taxas e impostos, e ainda a quota parte das despesas comuns do Centro, em conformidade com o “Regulamento de Funcionamento e Exploração” [artº 5º, alíneas a) e b) do contrato].

g) Segundo o artº 14º do contrato, «a COMPANHIA poderá resolver o (...) Contrato sempre que a CONCESSIONÁRIA não cumpra pontual e integralmente as obrigações dele resultantes, incluindo as normas do ‘Regulamento de funcionamento e Exploração do Centro’».

h)
vinculada.

i) +
infrutífera

j) E
aviso de re
proceder à

l) A
uma ou out
situação gl
vencidas.

m) ()
continuou a
ameaça da re

n) En
recepção, vol
prestações en
próximo.

o) Em
mediante cart

intimando a ré a proceder à liquidação dos débitos e a entregar a loja no prazo de 15 dias, o que ela não fez.

p) A autora estabeleceu um sistema de escrita de conta-corrente, com extractos de conta, em que a débito figuram as quantias devidas pela ré e a crédito as entregas efectuadas, mencionando-se as datas e a origem da dívida.

q) Esse sistema aplicou-se às mensalidades, à quota parte nas despesas comuns do centro, designadas por despesas de condomínio e às despesas de electricidade.

r) Os saldos de cada uma das prestações, à data da resolução contratual, eram os seguintes: mensalidades: 3 131 775\$00; condomínio: 402 556\$00; e electricidade: 75 096\$00. Tudo a perfazer a importância de 3 609 427\$00, à qual deverá ser deduzido o valor da caução no montante de 1 562 400\$00, pelo que a dívida, neste âmbito, será do quantitativo de 2 047 027\$00.

s) A partir da resolução do contrato e até Fevereiro, inclusive, de 1997, e por a ré não ter entregue a loja, resultou para a autora um prejuízo de 2 006 748\$00, com a seguinte discriminação: rendas (Novembro de 1996 a Fevereiro de 1997): 1 664 208\$00; condomínio (quota parte das despesas de Outubro a Dezembro de 1996 e Janeiro e Fevereiro de 1997): 287 540\$00; e electricidade (mesmo período): 55 000\$00.

4. .
não terem
A 1
exploraçã
mediante c
Nos
Civil, é adr
Em
assim, adr
poderem as
direito de re
Norm
contrato, ma
In cas
facto, foi atr
como conce
resultantes,
Exploração d
A clái
como cláusul

4. A esta realidade fáctica apliquemos o direito constituído, por as partes não terem autorizado o julgamento segundo a equidade.

A pretensão da autora filia-se na resolução do contrato de licença de exploração que mantinha com a ré, levada a efeito em 7 de Outubro de 1996, mediante carta registada com aviso de recepção [cf. alínea o) da matéria de facto].

Nos termos do artº 432º, nº 1, como todos os a seguir indicados, do Cód. Civil, é admitida a resolução do contrato fundada na lei ou em convenção.

Em consonância com o princípio da autonomia da vontade das partes é, assim, admitida, ao lado da resolução legal, a resolução convencional. Daí poderem as partes acordar expressamente em atribuir a ambas ou a uma delas o direito de resolver o contrato quando ocorra certo e determinado facto.

Normalmente a cláusula resolutiva expressa é uma cláusula do próprio contrato, mas pode resultar de um acordo ulterior.

In casu, no artº 14º do contrato, como se verifica da alínea g) da matéria de facto, foi atribuída à autora a possibilidade de resolver o contrato sempre que a ré, como concessionária, não cumprisse pontual e integralmente as obrigações dele resultantes, incluindo as normas do “Regulamento de Funcionamento e Exploração do Centro”.

A cláusula mencionada, dado o seu conteúdo genérico, não pode valer como cláusula resolutiva expressa. Esta tem de referir-se, para valer como tal, a

prestações e a modalidades de adimplemento determinadas com precisão. Uma cláusula como a do artº 14º do contrato é uma mera “cláusula de estilo”, por se limitar a remeter para a regulamentação legal da resolução por incumprimento, sem manifestação de prévia vontade contratual sobre a gravidade da inadimplência que suporte a resolução ¹.

A resolução, como se infere do artº 436º, efectiva-se por meio de *declaração unilateral, receptícia* do credor, que se torna irrevogável logo que chegue ao poder do devedor ou é dele conhecida, nos termos do artº 224º, nº 1 e 230º, nº1.

Não se destina, conseqüentemente, a intervenção deste Tribunal à prolação de uma sentença constitutiva da resolução, mas antes à de uma sentença de simples apreciação, onde se verifiquem os pressupostos e se declare a existência de uma resolução nos termos da lei.

Não se segue o sistema da resolução *ope iudicis*, mas o da resolução *ope voluntatis*. A resolução, sendo obra do credor e não do juiz, ocorre por efeito da vontade do primeiro ².

O contrato considera-se resolvido a partir do momento em que a comunicação é recebida pelo destinatário (no caso dos autos, no dia 8 de Outubro de 1996, como resulta da alínea o) da matéria de facto).

¹ Cf.: Baptista Machado, “Pressupostos da resolução por incumprimento”, in *Boletim da Faculdade de Direito, “Estudos em homenagem de Teixeira Ribeiro”, II, p. 405, nota 77; e Calvão da Silva, “Cumprimento e sanção pecuniária compulsória”, 1977, pp. 322 e seg.*

5.
se se veri
para o cre
unilateral.

Res
bilateral, p
contrato, d
prestado, se

Cont
resolução le
credor na m

No ca
principais de

complexo de
comercial, sã
obrigações d

despesas próp
taxas e impos

A infra

em princípio a

Cf. Galvão Teles,

5. Averiguemos, então, afastada que se encontra a resolução convencional, se se verificou a resolução legal, isto é, se se reuniam as condições necessárias para o credor poder extinguir o contrato por meio de uma declaração de vontade unilateral.

Resulta do artº 801º, nº 2 que, tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, pode o credor, independentemente do direito à indemnização, resolver o contrato, dando-o sem efeito, e exigir a restituição por inteiro do que houver prestado, se o devedor deixar de cumprir (definitivamente) a sua obrigação.

Contudo, não é um qualquer inadimplemento que confere direito à resolução legal, “mas só aquele que justifique o desaparecimento do interesse do credor na manutenção da relação contratual”³.

No caso dos autos, o incumprimento a verificar-se, reporta-se às obrigações principais do devedor, atingindo o cerne do programa contratual, porquanto, no complexo dos deveres que impendem sobre um lojista instalado num centro comercial, são seguramente os mais importantes e típicos os que respeitam às obrigações de pagamento das mensalidades por ocupação da loja cedida, às despesas próprias decorrentes do seu funcionamento (água, luz, seguros, pessoal, taxas e impostos) e às despesas de condomínio.

A infracção conjunta destes deveres, dada a sua gravidade, deve conferir em princípio ao credor um direito de resolução.

m da Faculdade de
Calvão da Silva

Cf. Galvão Teles, “Direito das Obrigações”, 5ª edição, pp. 438-440.

Mas este direito é insusceptível de concretização se a parte se constituir somente em mora, porque a prestação continua possível e com interesse para o credor.

Face ao disposto no artº 808º, a mora torna-se equivalente ao incumprimento (definitivo) se o credor, em consequência dela, perde o interesse que tinha na prestação ou quando esta não é realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado pelo credor.

Afastada a perda de interesse do credor na hipótese ajuizada, por nos encontrarmos perante uma dívida pecuniária de prestações fraccionadas ou repartidas, vejamos se ocorreu a interpelação admonitória, através da presença dos três elementos que a integram, a saber: a intimação para o cumprimento; a fixação de um prazo razoável para o cumprimento; e a advertência de que, não cumprindo o devedor dentro do prazo suplementar fixado, a obrigação se terá para todos os efeitos por não cumprida.

Resulta das alíneas j) a n) da matéria de facto que, em 15 de Abril de 1966, a autora enviou à ré uma carta registada, com aviso de recepção, interpelando-a para pagar, no prazo de 5 dias, sob pena de se proceder à rescisão do contrato. Como o pagamento não ocorreu no prazo fixado, continuou a autora a insistir pelo pagamento, ao longo dos meses, enviando-lhe inclusive uma nova carta registada

com aviso
seguinte p

Me:

dívida pec
escasso, te
até ao exer

Irrel

contrato. N.
808º, que

cumprida pa

A int

situação de
autora, com
no nº 2 do ar

Foi a:

Outubro de 1
que neste mo:

Tem, p

como

³ Cf. Baptista Machado, ob. cit., p. 344.

⁴ Cf. Antunes Vare



tituir com aviso de recepção em 24 de Julho de 1996. Somente em 7 de Outubro
 ara o seguinte procedeu à resolução do contrato.

Mesmo que se entendesse, o que nem será o caso por se tratar de uma
 e ao dívida pecuniária, que o prazo de 5 dias estabelecido na carta de 15 de Abril era
 resse escasso, teria deixado de o ser por se ter convertido num prazo de quase 6 meses
 o que até ao exercício do direito de resolução.

Irreleva também a circunstância de a cominação se reportar à rescisão do
 or nos contrato. Não seria necessário dizer tanto, bastando, como se infere do n° 1 do art°
 las ou 808°, que a cominação se traduzisse em considerar a obrigação como não
 ica dos cumprida para todos os efeitos⁴.

fixação A interpelação admonitória, preenchendo os requisitos legais, converteu a
 rprindo situação de mora em não-cumprimento (definitivo) da obrigação, atribuindo à
 todos os autora, como credora, o direito de resolver o contrato, de harmonia com o disposto
 no n° 2 do art° 801°.

le 1966, Foi assim legítimo o exercício desse direito através da carta de 7 de
 :lando-a Outubro de 1996, recebida no dia seguinte [cf. alínea o) da matéria de facto], o
 :ontrato. que neste momento nos cumpre constatar.

stir pelo Tem, portanto, a autora o direito a reaver a loja n° [redacted] do Centro Comercial
 registada [redacted], como pede, na sequência da resolução havida, em conformidade com o

⁴Cf. Antunes Varela, RLJ, ano 128°, pp. 119 e 138.

regime que flui dos artºs 433º e 434º, sem ter que restituir as prestações efectuadas pela devedora.

6. Para além da entrega da loja, pretende a autora ser indemnizada dos prejuízos resultantes do não pagamento das diversas prestações por parte da ré como lojista do Centro Comercial ██████ desde fins de 1995 até ao momento em que se efective a entrega da loja, computados até à data da resolução contratual em 2 047 027\$00 (já depois de descontado o valor da caução no montante de 1 562 400\$00) e a partir desta data e até Fevereiro, inclusive, de 1997, em 2 006 748\$00 [cf. alíneas r) e s) da matéria de facto].

Seguramente filia a sua pretensão no nº 2 do artº 801º, onde se prevê que o credor, no caso de a obrigação ter por fonte um contrato bilateral, para além da resolução do contrato, possa exercitar o direito à indemnização.

Contudo, a doutrina nacional dominante não permite que se cumule o direito de resolver o contrato com o direito de pedir uma indemnização compensatória, como a autora faz.

Dito de outra forma: a indemnização que, para essa doutrina, se pode cumular com o pedido de resolução reporta-se ao *interesse contratual negativo* ou *de confiança*, ou seja, ao prejuízo que o credor não sofreria se o contrato não tivesse sido celebrado; nanja ao *interesse contratual positivo* cuja indemnização

visa colocar
tivesse sido

Acre:

(com a pc
manutenção
positivo) ⁵.

substância c
cumprimento

Dema

em hipóteses

Com

como lojista,
milhares de

ou opta pela

loja, não obs
despesas res

comercial.

⁵ Cf.: Galvão T. edição, pp. 105. da posição conti 5ª edição, pp. 85

tuadas visa colocar o credor na situação patrimonial em que se encontraria se o contrato tivesse sido cumprido.

Acrescenta-se que o credor tem de optar ou pela resolução do contrato (com a possível indemnização do interesse contratual *negativo*) ou pela manutenção dele (com direito, nesse caso, à indemnização do interesse contratual *positivo*)⁵. Se o credor optar pela resolução do contrato, diz-se, seria em substância contraditório que, ao mesmo tempo, pedisse a indemnização pelo seu cumprimento e isto por o contrato ter deixado de existir.

Demasiado lógico para conduzir a uma situação de locuplemento injusto em hipóteses como a dos autos.

Com efeito, e apesar de o devedor se recusar a pagar as prestações devidas como lojista, a autora, para aquela doutrina, ou readquire a loja, renunciando aos milhares de contos em dívida por parte da ré apesar dos serviços que lhe prestou, ou opta pela realização coactiva das prestações em dívida, desistindo da entrega da loja, não obstante não desconhecer que no futuro a ré continuará a não pagar as despesas resultantes da utilização da loja, na circunstância integrada num centro comercial.

negativo ou

contrato não

ndemnização

⁵ Cf.: Galvão Teles, *ob. cit.*, pp. 441 e seg.; Antunes Varela, "Das Obrigações em geral", vol. II, 6ª edição, pp. 105 e segs.; Pereira Coelho, "Obrigações", lições de 1966-67, nº 243; Mota Pinto, "Cessão da posição contratual", nº 56, p. 412, nota 1 e nº 65; e M.J. Almeida Costa, "Direito das Obrigações", 5ª edição, pp. 891 e seg.

Assim, para nós, o direito indemnizatório cumulável com a resolução do contrato tem por objecto o dano contratual positivo ou de incumprimento ⁶. E o artº 801º, nº 2 não desautoriza este entendimento, na medida em que alude, à semelhança do artº 802º, nº 1, ao “direito à indemnização”, sem mais.

Também parece ser esta a solução dominante na doutrina estrangeira, onde se sustenta que “a indemnização que cabe ao credor, que opta pela resolução, visa a sua reposição na situação que seria a resultante do cumprimento do contrato pela contraparte” ⁷.

Terão assim de proceder os pedidos de indemnização formulados pela autora a fim de ser ressarcida dos benefícios que normalmente lhe traria a execução do negócio.

7. Por todo o exposto, na procedência da acção, condena-se a ré

[REDACTED], Lda:

a) a entregar à autora [REDACTED], S.A., na sequência da resolução do contrato de licença de exploração, a loja nº [REDACTED] do Centro Comercial [REDACTED], em Lisboa;

b) a pagar-lhe a indemnização devida pelo dano contratual positivo ou de incumprimento, a saber: 1) 2 047 027\$00 respeitante ao saldo existente na data

⁶ Cf. neste sentido: *Baptista Machado, ob. cit., pp. 393 e segs.*; *Ana Prata, “Cláusulas de exclusão e limitação da responsabilidade contratual”, 1985, pp. 479 e segs.*; e *Maria Ângela Bento Soares e Moura Ramos, “Documentação e Direito Comparado”, 6º, p. 237.*

⁷ Cf. *Ana Prata,*

da resoluç
748\$00 cc
contrato a
prejuízos q
Os e
Noti
oportunam
de Agosto.

Plano

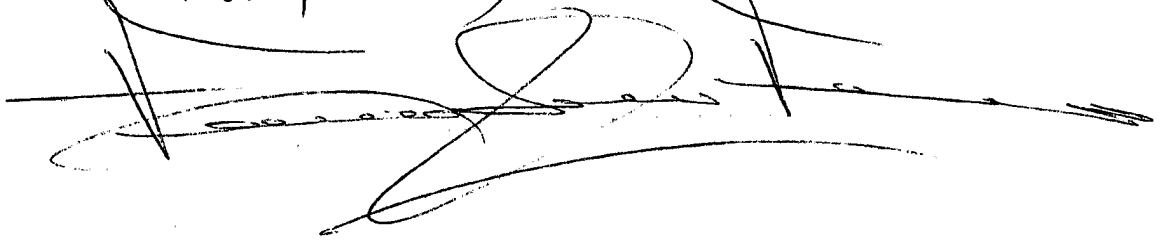
io do da resolução do contrato (já depois de deduzido o valor da caução); 2) 2 006
 . E o 748\$00 correspondente aos prejuízos sofridos pela autora desde a resolução do
 ide, à contrato até Fevereiro, inclusive, de 1997; 3) e a importância respeitante aos
 prejuízos que se apurarem desde esta última data até à efectiva entrega da loja.

, onde Os encargos resultantes da arbitragem serão da responsabilidade da ré.

o, visa Notifique as partes do presente acórdão e da liquidação das custas e
 to pela oportunamente satisfaça o disposto nos n.ºs 2 e 3 do art.º 24.º da Lei n.º 31/86, de 29
 de Agosto.

os pela
 traria a

Lisboa, 28 de Maio de 1997



Eládio

Pereira de Sousa

~~na~~

~~na~~

~~do~~

ivo ou de

te na data

e exclusão e
 res e Moura

¹ Cf. Ana Prata, ob. cit., p. 485.