

Tribunal Arbitral instalado no  
Supremo Tribunal de Justiça. -  
Praça do Comércio 1100 Lisboa)

SECRETARIA GE  
COMUM DE LISE  
07140 99-01-27 1  
ENTRADA

ANO DE 1998

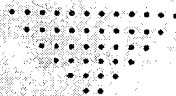
ACÇÃO ARBITRAL

Requerente

[REDACTED], LDª

Requerida

[REDACTED], LDª



*Pires*

*[Handwritten signature]*  
*L.*  
*Alcântara*

ACORDAM EM TRIBUNAL ARBITRAL \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ com

sede em Lisboa, move a presente acção contra \_\_\_\_\_

R \_\_\_\_\_, LIMI-

TADA, com sede em \_\_\_\_\_, Amadora).

\_\_\_\_\_

A convenção de arbitragem foi estabelecida no documento complementar referido na escritura invocada pela Autora, como dela fazendo parte integrante, e de que se encontram cópias, não contrariadas, a fls 9 a 16 e 38 a 45, mais concretamente na Cláusula Oitava desse documento complementar.

\_\_\_\_\_

Considerou o Tribunal, sem oposição, que o objecto do litígio é a fixação das consequências jurídicas do eventual não pagamento dos duodécimos da renda devida pelo contrato de arrendamento de 9-8-96.

\_\_\_\_\_

São árbitros neste processo: José Manuel de Moura Pires Machado, como presidente; Tito Arantes Fontes, como árbitro da Autora; e Américo Fernando Campos Costa, como árbitro da Ré.

\_\_\_\_\_

O local da arbitragem, estabelecido no acto de instalação do Tribunal (fls. 22), foi Supremo Tribunal de Justiça (Praça do Comércio, Lisboa); por disponibilidade do Árbitro da

Autora, a audiência de julgamento teve lugar no escritório deste, na Rua Castilho, nº 20 - 3º Piso (Lisboa).

---

A Autora, [REDACTED], Limitada, pede a condenação da Ré [REDACTED], Limitada, a considerar resolvido o contrato de arrendamento da fracção [REDACTED], correspondente ao [REDACTED], com entrada pelo nº [REDACTED], do prédio sito na Rua [REDACTED], nºs [REDACTED] e [REDACTED], em Almada; e a entregar-lhe, livre e devoluta, de pessoas e coisas, essa fracção.

---

A Ré foi citada, por carta registada dirigida à sede indicada no contrato de arrendamento e na petição (fls. 46 a 48).

A carta não foi recebida, do que foi notificado o Sr. Advogado da Autora.

Foi, então, a Ré citada editalmente, sem que tenha havido contestação.

---

Realizou-se a audiência de julgamento, com audição das testemunhas oferecidas.

---

Terminada a produção da prova na audiência, o Tribunal abriu a fase de alegações, a produzir, segundo determinou, de forma oral.

Alegou o Sr. Advogado da Autora, não estando presente mandatário da Ré.

---

A matéria de facto provada foi a que a seguir se descreve.

1) Por escritura pública realizada no Cartório Notarial [REDACTED], a 9 de Agosto de 1996 a Autora deu de arrendamento à Ré a fracção autónoma, designada pela letra [REDACTED], a que

TRIBUNAL ARBITRAL

65

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

corresponde o [redacted], do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito a Rua [redacted], n.ºs [redacted] a [redacted], na freguesia e concelho de Almada; essa acção tem entrada pelo n.º [redacted] (fls. 8 a 12 e 37 a 41).

2) Os termos do contrato referido no n.º 1 foram estabelecidos nessa escritura e no documento a ela anexo, nela referido e nela considerado sua parte integrante (fls. 13 a 16 e 42 a 5).

3) A Ré, ao abrigo do contrato referido nos n.ºs 1 e 2 e nos seu termos, utilizou a acção autónoma ali referida.

4) A Ré nunca pagou a renda estabelecida no contrato e seu anexo, referidos nos n.ºs 1 e 2 supra, nem qualquer dos duodécimos ali estabelecidos.

---

A prova resulta dos documentos juntos aos autos e já referidos, integrados e completados pelos depoimentos das testemunhas, que se mostraram, credivelmente, conhecedoras dos factos em causa. Sendo todas ligadas, profissionalmente, à Autora, a forma como prestam os seus depoimentos não suscitou qualquer dúvida quanto à sua credibilidade; a primeira testemunha ouvida, chefe da Tesouraria da Autora, mostrou-se conhecedora de que não foram pagas quaisquer das rendas ou duodécimos em questão; a segunda testemunha, chefe de secção ligada ao problema em causa, mostrou conhecimento da realização do contrato e dos seus termos de que, em cumprimento dele, a Ré não efectuou qualquer pagamento, não obstante essa testemunha ter, por várias vezes, contactado o gerente da Ré, que prometia fazer o pagamento, mas que nunca o fez. A terceira testemunha, gestor financeiro do grupo F [redacted], em que se integra a Autora, revelou conhecimento das operações financeiras das empresas integrantes do grupo, in-

cluindo a operação em causa, sabendo do contrato e que, na sequência dele, não houve qualquer pagamento de renda.

---

Perante a matéria de facto assim provada, há que aplicar as pertinentes normas jurídicas.

A Autora, sendo proprietária da fracção autónoma, designada por [REDACTED], correspondente ao [REDACTED], do prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, sito na Rua [REDACTED], n.ºs [REDACTED] a [REDACTED], em Almada, deu essa fracção de arrendamento à Ré, por escritura pública realizada no Cartório Notarial [REDACTED] a 9 de Agosto de 1996 (n.º 1 da matéria de facto).

O arrendamento destinou-se a exploração do comércio de artigos de desporto, como resulta da Cláusula Segunda do Documento Complementar considerado parte integrante da referida escritura (n.º 2 da matéria de facto; v. fls. 13 e 42); revestiu, pois, a forma exigida pela alínea b) do n.º 2 do art. 7 do Regime do Arrendamento Urbano (a seguir designado por RAU), aprovado pelo Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

Ao abrigo desse contrato, utilizou a Ré a referida fracção autónoma (matéria de facto, n.º 3). No entanto, nunca pagou a renda contratualmente estabelecida, nem qualquer dos seus duodécimos (matéria de facto, n.º 4).

Essa renda é do montante de 9 984 000\$00 por ano, a pagar em duodécimos mensais de 832 000\$00 (Cláusula Quarta do referido Documento Complementar, integrante da escritura pública também aludida; v. fls. 14 e 43). Ora, esta falta de pagamento, é causa de resolução do contrato de arrendamento, segundo a alínea a) do n.º 1 do art. 64 do referido RAU.


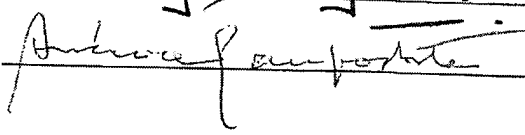
alquer  
rmas  
rizon-  
de ar-  
gosto  
porto,  
nte da  
a pela  
RAU),  
ria de  
er dos  
s men-  
escri-  
olução

Pelo exposto, **acordam** em julgar procedente a presente acção, condenando a Ré  
[redacted], Limitada, a considerar resolvido o contrato de  
arrendamento da fracção autónoma (propriedade horizontal), designada pela letra [redacted], corres-  
pondente ao [redacted], do prédio urbano sito nos nºs [redacted] a [redacted], da Rua [redacted]  
[redacted], na freguesia e concelho de Almada, contrato esse celebrado pela escritura pú-  
blica realizada no Cartório Notarial de [redacted] a 9 de Agosto de 1996.

Mais acordam em condenar a mesma Ré a entregar essa fracção autónoma à Autora [redacted]  
[redacted], Limitada, inteiramente livre e devoluta de pessoas e coisas.

Custas pela Ré, sendo os salários dos árbitros reduzidos a dois terços do que re-  
porta, multa das regras adoptadas na Acta da Instalação do Tribunal (alínea c: v. fls. 23).

LISBOA, 4 de Janeiro de 1999

  
\_\_\_\_\_  
A - J - A - J - A  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_