

(Tribunal Arbitral instalado no  
Supremo Tribunal de Justiça, si-  
to à Praça do Comércio -Lisboa).

SECRETARIA GERAL  
COMUM DE LISBOA  
29027. 99-04-14 16:17  
ENTRADA

ANO DE 1999

ACÇÃO ARBITRAL

AUTORA

[REDACTED]

RE

[REDACTED]



## - TRIBUNAL ARBITRAL -

## I - RELATÓRIO

Entre " ~~XXXXXXXXXX~~ " e " ~~XXXXXXXXXX~~ " <sup>A</sup> <sup>R</sup>

~~XXXXXXXXXX~~ foi celebrado, em 19 de Agosto de 1996, um contrato-promessa de arrendamento do prédio urbano sito na ~~XXXXXXXXXX~~, frequentia de ~~XXXXXXXXXX~~, concelho de Oeiras, de que " ~~XXXXXXXXXX~~ " <sup>A</sup> ~~XXXXXXXXXX~~ é dona e legítima proprietária.

No contrato-promessa, a cláusula 14.ª estipula que os litígios emergentes do contrato seriam resolvidos por um tribunal arbitral.

Invocando o incumprimento do contrato-promessa, " ~~XXXXXXXXXX~~ " <sup>A</sup> ~~XXXXXXXXXX~~, submeteu 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 Lota, como árbitro-presidente, e pelos árbitros-adjuntos, doutor Manuel Coedevic, nomeado pela A, e conselheiro jubilado, José Albuquerque de Sousa, designado pelo Presidente da Relação de Lisboa ao abrigo do art. 12.º/1 da lei n.º 31/86, de 29 de Agosto.

O litígio tem por objecto determinar, diga, objecto a obtenção da execução específica do contrato-promessa de arrendamento, de

19 de Agosto de 1996, celebrado entre as partes  
Proposta a acção, a R. não a contestou,  
apesar de regularmente citada.

Cumpru, por isso, decidir, observado que  
foi o disposto no art. 16º/d) da lei n.º 31/86.

## II - FUNDAMENTOS

### A - OS FACTOS

Por falta de contestação, consideram-se  
admitidos por acordo os seguintes factos  
de interesse para a decisão da causa:

1.º No dia 19 de Agosto de 1996, foi celebrado  
entre as partes o contrato-promessa de arren-  
damento do Piso 2 e 2 lugares de estacionamento do  
predio urbano sito na [REDACTED], freguesia de  
[REDACTED], concelho de Ovar, devendo na convenção do Pa-  
gisto Predial de [REDACTED] sob o n.º [REDACTED], ficando o contrato  
sujeito às cláusulas constantes do documento complemen-  
tar junto à petição inicial como Doc. n.º 2 e que repro-  
duzem o conteúdo das obrigações previstas no contrato-promessa;

2.º De harmonia com a cláusula 3.ª, a  
escritura de arrendamento deveria ser outor-  
gada até 30/11/96, em data e cartório escolhidos  
pela A., devendo esta avisar a R. com 8 dias  
de antecedência;

- TRIBUNAL ARBITRAL -

3º: A R. solicitou à A. a prorrogação desse prazo até Junho de 1997, a fim de ser possível concluir a constituição da sua representação permanente em Portugal, e desta deu conhecimento à A.

4º: Após Junho de 1997, a A. efectuou diversas notificações à R. para outorga da escritura de arrendamento, quer directamente para a respectiva rede, quer para os diversos mandatários que a representavam em Portugal, mas nunca a R. se dispôs a entregar a sua documentação para a escritura, designadamente a prorrogação bastante para o seu representante à mesma;

5º: A escritura de arrendamento esteve diversas vezes marcada no Cartório Notarial de ~~XXXXXX~~, designadamente no dia 09/09/97 por solicitação da R., mas esta faltou necessariamente aos referidos actos notariais;

6º: A escritura de arrendamento, já marcada por diversas vezes, remetia para o documento particular junto à petição inicial como Doc. 2, revolvendo ele próprio o conteúdo das obrigações constantes do contrato-promessa;

7º - A. R. tem vindo a cumprir com as suas obrigações contratuais de arrendatária, designadamente o pagamento das rendas, periodicamente actualizadas nos termos legais, mas tem revelado impossibilidade prática de fazer deslocar um seu representante a Portugal para outorga da escritura ou constituição de procurador bastante.

#### B - O DIREITO

Na cláusula 3ª do contrato-promessa está prevista a possibilidade de qualquer das partes recorrer à execução específica nos termos do art. 830º do Cód. Civil.

ora o promitente-selvador pode lançar mão desse instrumento, uma vez que, atendidos os factos provados, a R., promitente-arrendatária, não cumpriu a sua obrigação de outorgar a escritura de arrendamento e agir com culpa, sendo certo que a execução específica só tem cabimento no caso de mora — o que é a hipótese.

Verifica-se, pois, o condicionamento necessário para que se observe o disposto no art. 830º/1 do Cód. Civil.

#### III - DECISÃO

## - TRIBUNAL ARBITRAL -

6 tribunal arbitral julga provada e procedente a acção instaurada por " ~~\_\_\_\_\_~~ <sup>A</sup> ~~\_\_\_\_\_~~ " contra " ~~\_\_\_\_\_~~ <sup>R</sup> ~~\_\_\_\_\_~~ " e, em consequência, ao abrigo do preceituado no n.º 1 do art. 830.º do Código Civil, declara que o Piz ~~\_\_\_\_\_~~ e 2 lugares de estacionamento à superfície do prédio urbano sito na ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~, freguesia de ~~\_\_\_\_\_~~, concelho de Beiras, devendo na ~~\_\_\_\_\_~~ Conservatória do Registo Predial de ~~\_\_\_\_\_~~ sob o n.º ~~\_\_\_\_\_~~, se considerarem arrendados pela proprietária " ~~\_\_\_\_\_~~ <sup>A</sup> ~~\_\_\_\_\_~~ " à arrendatária " ~~\_\_\_\_\_~~ <sup>R</sup> ~~\_\_\_\_\_~~ " a partir de 1 de Junho de 1986, ficando o respectivo contrato de arrendamento sujeito às cláusulas constantes do documento complementar junto à petição inicial como Doc. 2.

Vai a R. condenada nos honorários e encargos administrativos.

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. 24.º da lei n.º 31/86.

Lisboa, 26/03/99

*Arrendatária*

*Handwritten signature*

*José de Albuquerque*

*arb*

*arb*

*arb*

*arb*

*arb*