

## ACORDAM EM TRIBUNAL ARBITRAL

A

[REDACTED], S.A., com sede em Lisboa, requereu a constituição de tribunal arbitral, em que figura como requerida [REDACTED], LDA, com sede em Lisboa.

Invoca um contrato, celebrado a 17 de Agosto de 1994, pelo qual concedeu licença de exploração da sua loja nº [REDACTED] do "Centro Comercial [REDACTED]" de que é titular e em cujo artigo 17º se estabelece que as questões emergentes desse mesmo contrato serão decididas por um Tribunal Arbitral.

Este Tribunal Arbitral, no acto da sua constituição, considerou que o objecto do litigio é "o pagamento do débito de 3.628.099\$00 reclamado pela requerente, respeitante à remuneração devida pela requerida, em referência a um determinado período temporal em que explorou a loja [REDACTED] no "Centro Comercial [REDACTED]", em Lisboa".

São árbitros neste processo: João Rolando Viana Queiroga Chaves, como presidente; Edgar Valles, indicado pela requerente; e Fernando Amâncio Ferreira, indicado pelo Exmº Presidente da Relação de Lisboa.

O lugar da arbitragem, escolhido pelos árbitros, é o Supremo Tribunal de Justiça.

A Autora apresentou a sua petição inicial em que, invocando o já aludido contrato pede a condenação da Ré no pagamento da quantia de 3.628.099\$00, acrescida de juros de mora à taxa legal de 15%, desde a citação até integral pagamento.

A Ré não contestou e notificadas as partes para apresentarem alegações escritas finais, em consonância com o disposto no artº 16º, alínea d) da Lei nº 31/86, de 29/8, apenas a Autora o fez, insistindo pela procedência do pedido formulado na petição inicial.

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

- a) A Autora explora sob a forma de comércio organizado o "Centro Comercial [REDACTED]".
- b) Em 17/8/1994, celebrou com a Ré contrato de licença de exploração da loja [REDACTED].
- c) Nos termos do artº 4º, a Ré obrigou-se a pagar à Autora, a título de remuneração, a quantia anual de 3.000.000\$00, em 12 prestações mensais, quantia actualizada automaticamente no fim de cada ano de duração, com uma taxa igual ao índice de preços no consumidor, publicado pelo Instituto Nacional de Defesa do Consumidor.

JM  
99  
Pain

*[Handwritten signature]*  
100  
*[Handwritten signature]*

- d) Obrigou-se ainda a Ré a pagar à Autora as despesas decorrentes do próprio funcionamento da loja, designadamente água, luz, seguros, pessoal, taxas e impostos, bem como a parte que lhe coubesse nas despesas comuns do Centro Comercial, habitualmente designadas por "condomínios".
- e) A duração do contrato foi de 5 anos, com início em 15/8/1994 e termo em 15/8/1999.
- f) A Ré ficou devedora da quantia total de 5.813.832\$00, assim discriminada:

1)	dívida facturada e não paga:	
	rendas	2.128.256\$00
	condomínios	809.261\$00
	electricidade	117.887\$00
	subtotal	3.055.404\$00
2)	dívida não facturada:	
	rendas	3.580.200\$00
	condomínios	603.828\$00
	electricidade	74.400\$00
	subtotal	4.258.428\$00

A estes valores, deduz-se a caução prestada de 1.500.000\$00, pelo que resulta o montante acima indicado.

- g) A Autora enviou à Ré as cartas datadas de 29/5/1998, 20/6/1995, 5/7/1996, 8/11/1996, 21/4/1997, 13/5/1997, 29/9/1997, 4/10/1997, 18/5/1998 e 14/10/1998 e diversos faxes, todos juntos por cópia à petição inicial em que enviava os extractos da conta da Ré para com a Autora e insistia pela liquidação imediata das quantias em dívida, o que nunca veio a suceder.

A esta realidade fáctica, há que aplicar o direito constituído.

As partes celebraram um contrato atípico, no âmbito da liberdade contratual que é reconhecida pelo artº.405º do Código Civil.

Por força do artº.406º do Código Civil os contratos devem ser pontualmente cumpridos.

A Ré obrigou-se ao pagamento das rendas, despesas de condomínio e de electricidade.

A Ré teve oportunidade de conferir os extractos que a Autora lhe enviou e tendo recebido numerosas interpelações para pagar, temos de concluir que tais documentos comprovam o reconhecimento da dívida pela Ré e os valores em causa.

Não tendo pago as quantias a que contratualmente se obrigou, tornou-se a Ré responsável pelo prejuízo que causou à sua

credora, acrescido dos juros de mora desde o momento da citação (artºs.762º,798º,804º,805º e 806º do Código Civil).

As quantias em dívida ascendem a 5.813.832\$00,mas como a Autora restringiu tal montante a 3.628.099\$00,no requerimento de nomeação de árbitro e foi esse o valor que os árbitros fixaram na acta de instalação do tribunal arbitral,ao determinarem o objecto do litígio,é sobre esse valor que deve recair a condenação da Ré.

Dado o exposto,acordam em condenar a Ré ~~XXXXXXXXXX~~,LDA, a pagar à Autora, ~~XXXXXXXXXX~~,S.A. ,a quantia de 3.628.099\$00 acrescida dos juros de mora à taxa legal desde a citação até integral pagamento.

Os encargos da arbitragem serão da responsabilidade da Ré, tomando-se em consideração a redução da remuneração dos árbitros e do secretário do tribunal estabelecida no despacho de fs.95.

Notifique as partes do presente acórdão e da liquidação das custas e oportunamente satisfaça o disposto nos nºs.2 e 3 do artº.24º da Lei nº31/86,de 29 de Agosto.

*Lisboa, 19 de Abril de 1999*

*J. J. J. J.*

*Clare*

*[Handwritten signature]*

**RECEBIMENTO**

Aos 19 de Abril de 1999. \_\_\_\_\_

O secretário,

*António José Pinheiro*