

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

81554	09-11-29	15:34
ENTRADA		

ANO DE 1999

ACÇÃO ARBITRAL

AUTORA

[REDACTED]

Ré

[REDACTED]



I-RELATÓRIO

1. Entre "A." e "R." foi celebrado, em 02/11/95, um contrato que designaram de "ocupação". Na cláusula 18ª desse contrato estipulava-se que as questões dele emergentes seriam resolvidas por um tribunal arbitral. Invocando o incumprimento do dito contrato, a "A." submeteu o diferendo ao tribunal arbitral que, a funcionar no Supremo Tribunal de Justiça, ficou a ser constituído pelo conselheiro jubilado, Américo Fernando de Campos Costa, como árbitro-presidente, e pelos Doutor Nuno Gomes de Andrade e conselheiro jubilado José Albuquerque de Sousa, como árbitros-adjuntos. O litígio tem como objecto determinar se houve incumprimento do contrato de ocupação de 02/11/95 e apurar as consequências legais e contratuais que daí advieram. Proposta a acção e corridos os seus termos normais, cumpre agora decidir, após as partes terem sido notificadas para alegar.

II-FUNDAMENTOS

A. Os factos.

2. De interesse para a decisão da causa, consideram-se provados os factos seguintes:
- a) A e R celebraram, em 02/11/95, o contrato de fls.46, que designaram de ocupação, e que contém as cláusulas nele exaradas;
 - b) Pelo contrato de 02/11/95, a A cedeu à R a loja [redacted], mediante a retribuição mensal de 260 contos, que seria revista anualmente;
 - c) Caberia ainda à R, nos termos da alínea b) da cláusula 12ª do mesmo contrato, pagar todas as despesas com electricidade, gás e água e demais despesas atinentes ao bom funcionamento das partes comuns do Centro Comercial onde se situava a loja [redacted];
 - d) Iniciado o contrato em 01/11/95, logo em 15/12/95 (doc. de fls.56) a R. informou a A acerca do atraso de pagamentos a que estava adstrita por força do contrato, e, em 05/01/96 (doc. de fls.57), a A comunicou à R que um cheque no montante de 200 000\$, destinado a satisfazer uma dívida da responsabilidade da R, tinha sido devolvido por falta de provisão, facto que originou a respectiva participação à Polícia Judiciária (junta a fls.58);
 - e) Em 31/01/96, através do ofício de fls.60, a R. tentou junto da A regularizar dívidas suas no montante de 1 740 000\$;
 - f) Mediante o envio à A dos ofícios de fls. 61 a 67, a R. procurou por vários formas atrasar o pagamento de dívidas que lhe advinham da outorga no contrato de 02/11/95 e que montavam a mais de 2 600 071\$;
 - g) Para pagar as taxas de ocupação, as despesas comuns e os serviços de assistência a que a R estava vinculada por força do contrato, R aceitou letras, que acabaram por ser liquidadas pela A, e emitiu cheques que não tiveram provisão;
 - h) Em 05/09/97, a A informou a Polícia Judiciária, através do ofício de fls. 71 e 72,

já ter apresentado 12 queixas-crimes contra o sócio-gerente da R., [REDACTED], por emissão de cheques sem provisão para pagamento de dívidas resultantes do contrato de 02/11/95, que totalizavam mais de 4 000 000\$;

i) Por carta de 14/11/96, junta a fls.74, a A comunicou à R. que, devido ao avolumar das dívidas da R. e à sucessiva entrega de cheques sem provisão, considerava rescindido o contrato de ocupação de 02/11/95, intimando a mesma R. a desocupar a loja [REDACTED] no prazo máximo de 30 dias;

j) Em 28/02/99, os débitos da R., provenientes da celebração do contrato de ocupação, montavam a 16 386 324\$.

l) Até 28/02/99, a R. ainda não pagara à A a quantia de 16 386 324\$, nem procedera à desocupação da loja 50/55/58.

3. Na apreciação das provas, o tribunal fundou a sua decisão nos dados que passa a expor.

A matéria da alínea a) resulta de acordo das partes e do documento de fls.46. A matéria das restantes alíneas foi dada como provada mercê do depoimento claro das três testemunhas da A., que tinham perfeito conhecimento dos factos, e bem assim dos documentos expressamente referidos nas respostas, cuja autenticidade nunca foi posta em dúvida.

B. O Direito.

4. A cláusula 13ª determina, na sua alínea p), que a R. tinha a obrigação de pagar todas as taxas e demais encargos devidos pelo exercício da sua actividade comercial na loja 50/55/58.

Por seu turno, segundo o nº 1 da cláusula 3ª, o uso da mesma loja implicava o pagamento de uma retribuição não inferior a 260 000\$ mensais.

Ora, dispondo a cláusula 13ª que a A podia resolver livremente o contrato no caso de a R. violar algumas das obrigações nele assumidas, evidente se torna que, perante o acumular de dívidas da R. e até a quase habitual emissão de cheques sem provisão, a A serviu-se afinal de uma cláusula que lhe atribuía a faculdade de resolver o contrato.

Por consequência, havendo a A reclamado o pagamento das dívidas da responsabilidade da R., emergentes da outorga do contrato de 02/11/95, a A tem jus a receber a importância de 16 386 324\$, mais os juros de mora a partir da citação.

De acordo com a cláusula 17ª, em caso de rescisão do contrato, a R. é obrigada a desocupar a loja no prazo máximo de 30 dias, a contar da comunicação que lhe foi feita pela A em 14/11/96. Portanto, a R. não poderá deixar de ser condenada a desocupar a referida loja e ainda a pagar à A as taxas de ocupação e as despesas comuns que se vencerem até à sua efectiva desocupação.

III-DECISÃO

5. O tribunal arbitral julga provada e procedente a acção proposta pela "A." [REDACTED] contra "[REDACTED]" e, em consequência, condena a R. a pagar à A a quantia de 16 386 324\$, acrescida dos juros de mora à taxa que estiver em vigor, desde a citação até ao efectivo pagamento, bem como as taxas de ocupação e as despesas comuns que se vencerem até à restituição da loja [REDACTED]. Mais a condena a

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the name "Aparecida", the number "2", and a signature. The number "222" is also written below the signature.

Fluor

desocupar essa loja pno prazo máximo de 30 dias a contar da decisão do presente acórdão.

A R. vai condenada a satisfazer os 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 arft.24º da Lei nº 31/86, de 29 de Agosto.

Lisboa, 4 de Agosto de 1989

Juiz de Direito
Antonio de Fátima
Antonio de Fátima
Juiz de Direito