

(Tribunal Arbitral instalado no
Supremo Tribunal de Justiça, si-
to à Praça do Comércio, 1100 -
Lisboa.)-----

SECRETARIA GERAL
COMUM DE LISBOA

23 JUN 00 29787

ANO DE 1999

SECRETARIA GERAL
COMUM DE LISBOA
23 JUN 00 29787
ENTRADA

ACÇÃO ARBITRAL

AUTORA

[REDACTED], LDª

RE

[REDACTED], S.A.

.....
.....
.....

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

I-RELATÓRIO

1. Entre *[Redacted]* Lda e *[Redacted]* S.A. foi celebrado, em 18/09/92, um contrato denominado "de prestação de serviços".

Na cláusula 12ª do contrato estipulava-se que as questões surgidas na sua execução seriam resolvidas por um tribunal arbitral, segundo a equidade.

Invocando o incumprimento do dito contrato, a *[Redacted]* submeteu o diferendo ao tribunal arbitral que, a funcionar no Supremo Tribunal de Justiça, ficou a ser constituído pelo conselheiro jubilado José Albuquerque de Sousa, como árbitro-presidente, pelo Doutor Miguel Eiró e pelo conselheiro jubilado Américo Fernando de Campos Costa, ambos como árbitros-adjuntos.

O litígio tem como objecto decidir se a rescisão do contrato de prestação de serviços, por carta da *[Redacted]* de 25/07/95, é válida e eficaz e se não a constituiu na obrigação de indemnizar a *[Redacted]* e se, no seguimento dessa rescisão, a *[Redacted]* tinha o direito de retirar, do local em que estavam colocadas, as divisórias referidas na cláusula 4ª/2 do citado contrato e quais as consequências que, caso as tenha retirado, daí lhe poderão advir.

Proposta a acção pela *[Redacted]* e contestada pela *[Redacted]* seguiram-se os ulteriores termos. Realizada a audiência de julgamento, cumpre agora decidir, uma vez que as partes já produziram alegações finais (art. 16º/d) da Lei nº 31/86, de 29 de Agosto).

II-FUNDAMENTOS

A- Os factos

2. O tribunal considera provada a seguinte matéria de facto:

- a) Entre a A. e a R. foi celebrado, em 18/09/92, um contrato, que os outorgantes denominaram de prestação de serviços e que contém as cláusulas que constam do doc. de fls. 31;
- b) A R. enviou à A. a carta de 25/07/95, junta a fls. 52, em que, além do mais, considerava "rescindido" o contrato a partir de 30/09/95;
- c) Na sequência da carta de 25/07/95, a R. abandonou, em finais de Setembro de 1995, os espaços que lhe haviam sido cedidos por força do mesmo contrato;
- d) Alguns dias antes de ter abandonado os referidos espaços, a R. arrancou as divisórias e os tectos falsos que aí colocara, levando-os consigo;
- e) A A. celebrou os três contratos denominados de prestação de serviços em fls. 36, 41 e 46;
- f) A A. sempre prestou à R. os serviços mencionado na cláusula 2ª do contrato de 18/09/92;
- g) As divisórias levantadas pela R. têm, presentemente, o valor de 3 064 97500.

11/11/95
Rui Rangel
Apo. 12/11/95

B.O Direito

3. A R. alega que o chamado contrato de prestação de serviços é um verdadeiro contrato de arrendamento comercial e nulo por não ter sido reduzido a escritura pública.

É o problema que passa a ser examinado.

O contrato celebrado entre as partes traduz-se fundamentalmente na cedência da parte de um imóvel e na prestação de vários serviços, mediante uma retribuição.

A doutrina e a jurisprudência já várias vezes se tem ocupado dum cenário semelhante, a propósito da natureza jurídica da cedência de espaços comerciais nos *shopping centers*, e as soluções encontradas não têm sido uniformes: passam essencialmente por atribuir à cedência do local o carácter de contrato de arrendamento comercial e vão ao ponto de afastar de toda a aplicação do RAU a pretexto de se configurar antes um contrato inominado ou atípico que não necessita de ser celebrado por escritura pública (Vide, por todos, Inocêncio Galvão Telles, C.J. 1990, II/23, Antunes Varela, *Centros comerciais*, p.50, e RLJ, 128º/315, Malta da Silveira, *A empresa nos centros comerciais*, p. 168, e Rui Rangel, *Espaços comerciais*, p.36).

É esta última também a doutrina que se abraça e que cobre perfeitamente a situação dos autos. Por isso, se considera válido o contrato de 18/09/92, a despeito de não ter sido reduzido a escritura pública.

4. A R. alega que esse contrato foi resolvido com justa causa ou, pelo menos, foi denunciado em termos legais.

Mas tal não sucedeu.

No que toca à resolução, esta só teria cabimento se na carta de 25/07/95 tivessem sido indicados os respectivos fundamentos (Antunes Varela, *Das obrigações em geral*, 6ª ed., II/273 e 274).

Mesmo que na carta de resolução tivessem sido indicados como fundamentos o ruído causado pela Escola [redacted] e as infiltrações de águas da chuva (arts. 47º e 49º da contestação), o certo é que tais factos não foram dados como provados; e mesmo que a decisão de facto tivesse sido precisamente contrária, nem assim a resolução seria viável, por motivo de esses factos não serem suficientemente graves (Baptista Machado, *Boletim da Faculdade de Direito, Estudos de Homenagem ao Prof. Teixeira Ribeiro*, II/ 352).

No que respeita à denúncia, a sua ilicitude é igualmente manifesta por se ter dado por findo o negócio antes de expirado o prazo de 4 anos.

5. A A. reclama o pagamento das "mensalidades" respeitantes ao período que vai desde 30/09/95 (data a partir da qual se alega que a "rescisão" do contrato produziu efeitos) até o termo do prazo inicial estabelecido na cláusula 4ª/1 do contrato, ou seja, até 30/09/96.

Não pode ser atendida esta pretensão.

Pinto

3

Por um lado, de harmonia com a doutrina e jurisprudência dominantes, no caso de resolução, o credor só tem direito a reclamar o chamado *interesse contratual negativo* (Mota Pinto, *Cessão da posição contratual*, p. 412, Antunes Varela, *ob. e vol. cit.*, p. 109 e Galvão Telles, *Direito das obrigações*, 6ª ed., pp. 465-466) e não foram alegados factos susceptíveis de integrar esse requisito. E o *interesse positivo* outrossim não pode ser atendido, uma vez que nada se provou acerca do prejuízo sofrido pela A. com o abandono dos locais cedidos: seria necessário que, designadamente, a A. tivesse conseguido fazer a prova de que não conseguira ceder os gabinetes a terceiros.

6. A. formulou um outro pedido e que tem por base a proibição, constante da cláusula 8ª, de a R. levantar as obras e benfeitorias feitas nos gabinetes cedidos. Ora, como na altura da "rescisão" a R. procedeu ao levantamento de divisórias e tectos falsos que havia colocado nesses gabinetes, a A. pede que a mesma R. seja condenada a pagar o valor desse material que, nos termos da referida cláusula 8ª, tinha passado a fazer parte integrante do imóvel.

Segundo a cláusula 4ª/2, a R. só teria direito a levantar as divisórias no caso de a A. ter denunciado o contrato para o fim do primeiro quadriénio e não foi isso o que sucedeu, já que o contrato foi dado por findo a solicitação, aliás, ilícita, da própria R.

Daí ter a A. jus a receber uma indemnização correspondente aos prejuízos sofridos por ter sido desapossada das divisórias que lhe pertenciam, prejuízo esse que, *no momento presente*, é de 3 064 597\$00. *Momento presente*, escreveu-se, para acentuar que a A. só terá direito a juros à taxa legal, se a indemnização não lhe for paga logo após o trânsito deste acórdão.

III-DECISÃO

O tribunal arbitral declara procedente, em parte a acção proposta, por [redacted] Lda contra [redacted] S.A., ordenando esta a pagar à A. apenas a quantia de 3 064 597\$00.

A. e R. vão condenadas, na proporção do decaimento, nos honorários e encargos administrativos.

Para que o presente acórdão, e oportunamente proceda ao depósito na secretaria-geral do Tribunal Judicial de Lisboa e à respectiva notificação nos termos do art. 24º da Lei nº 31/86, de 29 de Agosto.

Lisboa, 25/05/00

João de Albuquerque
 Miguel Reis
 Advogado da A. e R.