

TRIBUNAL ARBITRAL

H

W

I - RELATÓRIO

~~\_\_\_\_\_~~ S.A., com sede  
 na Av. ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, em  
 Lisboa, e ~~\_\_\_\_\_~~, <sup>A</sup> solteiro, empresário em nome  
 individual, natural de Moçambique, com domicílio  
 profissional em ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~, celebraram entre si, em 28 de Maio de 1989, dois  
 "contratos de utilização de loja", na cláusula 18.ª de cada  
 um dos quais estipularam que "todos os litígios emergentes  
 da interpretação, aplicação ou execução do presente con-  
 trato serão dirimidos por recurso à arbitragem" e que  
 "o Tribunal Arbitral (constituído por três árbitros)  
 funcionará na comarca de Lisboa e decidirá segundo  
 a equidade, sem recurso".

Invocando o incumprimento dos ditos "contratos  
 de utilização de loja" por parte do "Lojista", a  
~~\_\_\_\_\_~~ <sup>A</sup> submeteu o diferendo a decisão do  
 Tribunal Arbitral que, a funcionar no Supremo Tribu-  
 nal de Justiça, em Lisboa, ficou a ser constituído pelo  
 juiz conselheiro jubilado Dr. José de Albuquerque Sousa,  
 como árbitro presidente, nomeado pelos árbitros  
 indicados pelas partes, de harmonia com o estipulado  
 no n.º 3 da citada cláusula 18.ª do contrato, e esse árbitro  
 nos termos do art. 14.º, n.º 1, da Lei n.º 31/86, de 29 de

Agosto, pelo Dr. João Gonçalves Ferreira, advogado, nomeado pela requerente ~~██████████~~, e pelo juiz conselheiro jubilado Dr. Ricardo António da Velha, nomeado pelo Presidente da Relação de Lisboa, nos termos do art. 12º, n.º 1, da citada lei n.º 31/86, na falta de designação do respectivo árbitro por parte do requerido ~~██████████~~.

O objecto da litígia é "o cumprimento ou incumprimento dos contratos celebrados em 28-05-99 entre a Requerente e o Requerido, e as respectivas consequências contratuais e legais, designadamente, no que respeita ao pagamento da preço de cedência do uso das lojas objecto dos contratos e às despesas por serviços comuns de exploração, promoções e publicidade".

A requerente ~~██████████~~ apresentou oportunamente a petição inicial da acção, na qual concluiu por pedir a condenação do requerido ~~██████████~~ ao pagamento das prestações mensais vencidas e não pagas relativas ao "preço de cedência do uso da loja e aos serviços comuns de exploração, promoções e publicidade" das lojas n.º ~~██████████~~ e n.º ~~██████████~~ das ~~██████████~~ e do ~~██████████~~, respectivamente, que se estimam no montante global de Esc. 1.989.002/00, com juros e acrescimos vencidos, estimados em 224.294/00, e vincendo a título de indemnização pela detenção ilícita das lojas,

no. mat.  
dos. art.  
Reg  
No.  
requere  
Tuc  
Cód. Pra  
463-1  
alínea  
autos)  
O. 3  
factos e  
Em  
requerido  
respectivo  
~~██████████~~  
cial. Es.  
Em  
as duas...  
a act. vi  
moda-  
O. 1

TRIBUNAL ARBITRAL

*Trinidade*

no valor de 1.864.690,00, e respectivos juros vincen-  
dos até integral pagamento.

Regularmente citado, o requerido na contestação  
Notificada para alegarem por escrito, apenas a  
requerente o fez.

Tudo visto, cumpre decidir. (N.º 2 do art. 484.º do  
Cód. Proc. Civil, tendo em atenção o disposto nos artigos  
463.º-1, 484.º-1 e 784.º, todos do mesmo Código, e na  
alínea f) da acta de instalação do Tribunal - fls. 2.º seq. do  
autos.)

II - FUNDAMENTOS

A - OS FACTOS

O tribunal arbitral julga provados os seguintes  
factos com interesse para a decisão da causa: -

Em 28 de Maio de 1999, a requerente celebrou com o  
requerido dois "contratos de utilização de loja" referentes,  
respectivamente, à loja n.º [redacted] da [redacted]  
[redacted] e à loja n.º [redacted] da [redacted]  
[redacted].

Em cumprimento desses contratos, a requerente entregou  
as duas referidas lojas ao requerido, para este aí exercer  
a actividade de pronto-a-vestir unissexo e acessórios de  
moda - franchising [redacted], com exclusão de qualquer outra

O requerido obrigou-se a proceder, nos primeiros

o, no-  
consa-  
uado  
art.  
ações  
icb.  
cum-  
ntre  
ências  
ita  
es  
muns  
tuna-  
e por  
a pa-  
es re-  
vicos  
lojas  
do  
nam  
o de  
endos  
de  
lojas,

cinco dias úteis do mês e que dissessem respeito, aos pagamentos mensais do preço de cedência do uso da loja e serviços comuns de exploração, promoção e publicidade.

O requerido deixou de efectuar os pagamentos relativos à cedência do uso da loja e, bem assim, aos serviços comuns de exploração, promoção e publicidade, desde Dezembro de 1999, inclusive, referentes à loja n.º [redacted], e desde Fevereiro de 2000, inclusive, relativos à loja n.º [redacted].

A requerente reclamou, por diversas vezes, os referidos pagamentos, mas sem sucesso.

Em 23 de Maio de 2000, por carta registada com aviso de recepção, a requerente interpelou o requerido, concedendo-lhe o prazo de oito dias para realizar o pagamento do montante em dívida, sob pena de resolução dos contratos.

O requerido não efectuou os pagamentos.

Por cartas de 31 de Maio de 2000, registadas, comunicou a requerente ao requerido a resolução dos dois referidos contratos de utilização de loja, respeitantes às duas mencionadas lojas n.º [redacted] e n.º [redacted].

Relativamente à loja n.º [redacted], o requerido estava obrigado ao pagamento mensal de 198.000\$00, a título de preço de cedência do uso da loja, e mais 49.725\$00 a título de serviços comuns, no total mensal de 248.625\$00.

No que se refere à loja n.º [redacted], o requerido estava obrigado

ao paga  
do uso  
comiss  
En  
lros. de  
de 1.4.9  
aos gma  
2000, e  
na por  
contra  
At  
motific  
a resol  
ver a t  
as loji  
desse r  
o uso e  
impre  
ter re e  
desde a  
E  
termos  
lojas,  
mento  
a esta

Reis

TRIBUNAL ARBITRAL

Boavista H

aos  
da  
idade.  
ativos  
co-  
luzem  
desde  
vidos  
com  
resido  
na  
ress-  
comu-  
nis re-  
tas as  
va  
sta de  
-#00,  
125#00  
brigado

ao pagamento mensal de 99.450#00, a título de cedência do uso da loja, e de mais 24.863#00, a título de serviços comens, no total mensal de 124.313#00.

Em relação aos seis meses que decorreram de Dezembro de 1999 a Maio de 2000, o requerido deve o total de 1.491.750#00, quanto à loja n: [redacted], e, em relação aos quatro meses que decorreram de Fevereiro a Maio de 2000, deve o total de 497.252#00, quanto à loja n: [redacted], na soma global de 1.989.002#00 até à resolução dos contratos.

Apesar de para o efeito ter pela requerente sido notificado, o requerido não restituiu as lojas após a resolução dos contratos, continuando aí a desenvolver a sua actividade comercial, apenas tendo entregue as lojas e respectivas chaves no mês de Outubro de 2000, desse modo impossibilitando a requerente de ceder o uso das lojas a terceiros, ficando a requerente assim impedida de arrecadar os rendimentos que podia ter recebido durante os cinco meses que decorreram desde a resolução dos contratos até à efectiva restituição das lojas.

Estima-se em 372.938#00 o valor médio, em termos comerciais, do rendimento mensal das duas lojas, montando ao total de 1.864.690#00 o rendimento que elas podiam ter proporcionado à requerente, a esta deixou de receber, durante o tempo que

medida entre a resolução dos contratos e a restituição das duas lojas à requerente.

### B - O DIREITO

Determina o art. 406º, n.º 1, do Código Civil que o contrato deve ser pontualmente cumprido. Quer isto dizer que todas as cláusulas contratuais devem ser observadas, que o contrato deve ser cumprido ponto por ponto.

Encontrando-se o requerido constituído em mora, à requerente assiste o direito de resolver os contratos, transformando a mora em incumprimento definitivo, no termos do art. 808º, n.º 1, com referência ao art. 801º, n.º 2, ambos daquele citado Código.

Foi o que a requerente fez, fixando um prazo razoável para o requerido realizar a sua prestação.

Dado que o requerido não realizou a prestação dentro do prazo fixado, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação (art. 808º, n.º 1).

Dai o direito da requerente à resolução dos contratos e à restituição da sua prestação por inteiro (art. 289º), independentemente do direito à indemnização, conforme estatui o n.º 2 do cit. art. 801º.

Equiparada, neste caso, a mora ao incumprimento definitivo (cit. art. 808º, n.º 1, referido ao art. 801º, n.º 1), tornou-se o requerido responsável pelo prejuízo que

causou  
certo por  
7.99º

Ora,

que o  
o prazo  
cional  
em que  
tratos  
total

Rel

requere  
de mor

as resp  
à loja  
à loja

taxa

2,

por máx  
tos, co  
até o

é a resq  
vendo a

tante

até in

*Lucy*

TRIBUNAL ARBITRAL

*Boaventura*  
*ff*

requisição  
se a  
é dizer  
erradas,  
mora,  
tratos,  
fincas  
as  
a ra  
ção.  
dentro  
tos  
outra  
(art.  
niza  
imento  
n:1)  
o que

causou à requerente (art. 798.º do mesmo Código), sendo certo que não foi afastada a presunção de culpa do art. 799.º

Por, quanto às obrigações contratualmente assumidas, que o requerido não respectou, de pagar mensalmente o preço da cedência do uso das lojas e a parte proporcional do custo dos serviços comuns, desde as datas em que entrou em mora até à resolução dos contratos, deve a requerente o montante total de 1.989.002\$00.

Relativamente a essas prestações em dívida, a requerente tem ainda direito aos correspondentes juros de mora, a contar das datas em que se venceram as respectivas obrigações: Dezembro de 1999, quanto à loja n.º [redacted] ([redacted]), e Fevereiro de 2000, quanto à loja n.º [redacted] ([redacted]), até integral pagamento e à taxa legal. (arts. 804.º, 806.º e 559.º do C.C.)

E, no tocante aos prejuízos que causou à requerente, por não restituir as lojas após a resolução dos contratos, continuando ilicitamente na posse e uso delas até Outubro de 2000, só então entregando as chaves, é o requerido obrigado a indemnizar a requerente, devendo a indemnização ser fixada no referido montante de 1.864.690\$00, acrescendo os juros vincendos até integral pagamento.

### III - DECISÃO

Deos fundamentos que atrás ficaram expostos, o tribunal arbitral julga a acção provada e procedente e, em consequência, condena o requerido a pagar à requerente "S.A.":

a) A quantia de 1.989.002\$00 (um milhão novecentos e oitenta e nove mil e dois escudos) correspondente às prestações mensais, vencidas até à resolução dos contratos, relativas ao preço de cedência do uso da loja e aos serviços comuns de exploração, promoção e publicidade das lojas n.º e n.º das e do, respectivamente;

b) Os respectivos juros de mora, à taxa legal, vencidos desde as datas, atrás indicadas, em que se venceram as obrigações do requerido relativamente a cada uma das lojas n.º e n.º, até à data do trânsito em julgado do presente acórdão e, hem assim, os juros vincendos até integral pagamento;

c) A quantia de 1.864.690\$00, a título de indemnizações, com juros à taxa legal até integral pagamento.

As custas do processo (compreendendo os honorários dos árbitros e os encargos administrativos do processo, incluindo a remuneração do secretário) são fixadas em 50% e no respectivo pagamento.

vai tan  
Cu  
da. bai. s  
L.  
7

RECEBIMENI  
Aos 2. de J



