

CENTRO DE ARBITRAGEM DA CÂMARA DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA PORTUGUESA

Processo Arbitral n.º 1/2020/INS-RAP/AP

ENTRE:

[REDACTED]

DEMANDANTE

vs.

[REDACTED]

DEMANDADA

SENTENÇA

ÁRBITRO ÚNICO

[REDACTED]

ÍNDICE

1	INTERVENIENTES NO PROCESSO ARBITRAL	3
1.1	DEMANDANTE.....	3
1.2	DEMANDADA.....	3
1.3	ÁRBITRO ÚNICO	3
1.4	SECRETARIADO	4
2	HISTÓRICO PROCESSUAL	5
2.1	COMPROMISSO ARBITRAL	5
2.2	INÍCIO DA ARBITRAGEM.....	5
2.3	AUDIÊNCIA PRELIMINAR	6
2.4	AUDIÊNCIA FINAL.....	9
2.5	PRAZO PARA PROFERIR DECISÃO FINAL	11
2.6	ENCERRAMENTO DO DEBATE	12
3	FACTOS ASSENTES	13
4	POSIÇÃO DAS PARTES	33
5	QUESTÕES A DECIDIR.....	35
6	DISCUSSÃO DE MÉRITO.....	36
6.1	Causas dos atrasos nas obras que impediram a entrega do locado nas "Datas Limite" sucessivamente acordadas entre as Partes ao abrigo do Contrato Promessa de Arrendamento	36
6.1.1	Posição das Partes.....	36
6.1.2	Posição da Árbitro Único.....	37
6.2	Data efetiva do início do arrendamento	39
6.2.1	Posição das Partes.....	39
6.2.2	Posição da Árbitro Único.....	39
6.3	Natureza jurídica e âmbito de aplicação dos n.ºs 3 e 8 da Cláusula Quinta do Contrato-Promessa de Arrendamento.....	43
6.3.1	Posição das Partes.....	43
6.3.2	Posição da Árbitro Único.....	43
6.4	Âmbito e natureza jurídica do acordo das Partes no contexto da celebração do Contrato de Arrendamento, designadamente quanto ao ressarcimento dos danos emergentes do atraso no início do arrendamento	49
6.4.1	Posição das Partes.....	49
6.4.2	Posição da Árbitro Único.....	49
6.5	Custos incorridos pela Demandante devido ao atraso no início do arrendamento.....	53
6.5.1	Posição das Partes.....	53
6.5.2	Posição da Árbitro Único.....	54
6.5.2.1	Danos abrangidos pela Cláusula Quinta, n.º 8.....	55
6.5.2.2	Montante máximo resultante Cláusula Quinta, n.º 8.....	57
6.5.2.3	Danos concretamente peticionados	59
6.5.2.3.1	Das rendas pagas noutros locados	59
6.5.2.3.2	Aluguer de gerador.....	62
6.5.2.3.3	Acompanhamento da obra.....	63
6.5.2.3.4	Parceria estabelecida entre a Demandante e a [REDACTED]	64
6.5.2.3.5	Conclusão	65
6.6	Âmbito do parecer solicitado à Dra. [REDACTED]	65
7	Decisão sobre encargos da arbitragem e demais custos	66
8	Decisão	68

1 INTERVENIENTES NO PROCESSO ARBITRAL

1.1 DEMANDANTE

1. A Demandante é a sociedade anónima [REDACTED]
[REDACTED] pessoa coletiva n.º [REDACTED] com sede social na [REDACTED]
[REDACTED]
2. A Demandante é representada na presente arbitragem pelos Drs. [REDACTED]
[REDACTED] todos advogados da [REDACTED]
[REDACTED] que indicaram como contactos para envio de notificações os seguintes:

[REDACTED]
[REDACTED]

1.2 DEMANDADA

3. A Demandada é a sociedade anónima [REDACTED]
[REDACTED] pessoa coletiva n.º [REDACTED] com sede social no [REDACTED]
[REDACTED]
4. A Demandada é representada na presente arbitragem pelas Dras. [REDACTED]
[REDACTED], ambas advogadas da [REDACTED]
[REDACTED] que indicaram como
contactos para envio de notificações os seguintes:

[REDACTED]
[REDACTED]

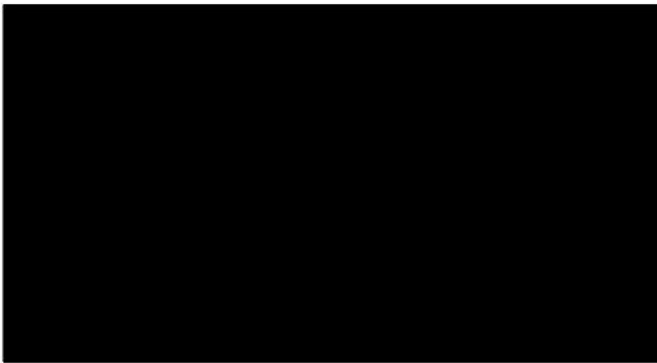
5. A Sentença refere-se à Demandante e à Demandada, de forma conjunta, como "Partes".

1.3 ÁRBITRO ÚNICO

6. Por compromisso arbitral datado de 18 de junho de 2018 as Partes optaram pela resolução do litígio que as opõe por recurso a arbitragem de acordo com o Regulamento de Arbitragem Rápida ("o Regulamento") do Centro de Arbitragem da Câmara de

Comércio e Indústria Portuguesa, conforme o disposto no artigo 1.º, alínea a), do Regulamento¹.

7. Ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento, as Partes nomearam, por comum acordo, a [REDACTED] como Árbitro Único. Os seus contactos são os seguintes:



1.4 SECRETARIADO

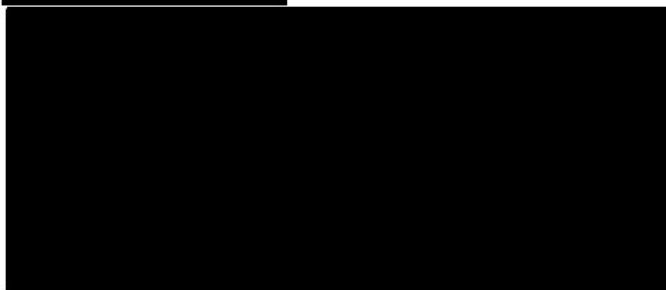
8. A arbitragem foi secretariada pela [REDACTED] Secretária de Processos do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa, e pela [REDACTED]

9. Os seus contactos são:

[REDACTED]
Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa
Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 Lisboa
Tel.: +351 213 224 087

[REDACTED]

[REDACTED]



¹ Regulamento disponível em <https://www.centrodearbitragem.pt>

84.

2 HISTÓRICO PROCESSUAL

2.1 COMPROMISSO ARBITRAL

10. O presente litígio resulta do contrato promessa outorgado pelas Partes a 16 de dezembro de 2011² (o “Contrato Promessa”), do aditamento ao contrato promessa outorgado pelas Partes a 11 de novembro de 2013³ (o “Aditamento”) e do contrato de arrendamento outorgado pelas Partes a 18 de março de 2016⁴ (o “Contrato de Arrendamento”) (em conjunto, os “Contratos”).
11. No essencial, as Partes estão em desacordo quanto ao preenchimento dos pressupostos de que depende a obrigação de indemnização prevista no n.º 8 da Cláusula 5.ª do Contrato Promessa.
12. Por forma a dirimir definitivamente o diferendo, as Partes outorgaram, a 18 de junho de 2018, Compromisso Arbitral que tinha por objeto dirimir “o diferendo que as opõe quanto ao eventual direito à indemnização reclamada pela [REDACTED] no valor máximo de 319.140,00€ (trezentos e dezanove mil cento e quarenta euros), a título de danos sofridos pelo atraso no início do arrendamento” (ponto 1.1. do Compromisso Arbitral).
13. As Partes acordaram, ainda, submeter o litígio à arbitragem “de acordo com o Regulamento de Arbitragem Rápida («Regulamento») do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa («Centro de Arbitragem Comercial»), por um árbitro nomeado nos termos do Regulamento” (ponto 1.1. do Compromisso Arbitral).
14. As Partes acordaram, assim, através do Compromisso Arbitral por ambas outorgado, submeter o litígio que as opõe ao Regulamento.

2.2 INÍCIO DA ARBITRAGEM

15. A 7 de janeiro de 2020 a Demandante submeteu ao Centro de Arbitragem Comercial o seu Requerimento de Arbitragem, devidamente instruído por 20 (vinte) documentos e pelo Compromisso Arbitral outorgado pelas Partes.
16. Recebido o aludido Requerimento de Arbitragem, o Secretariado do Centro de Arbitragem Comercial procedeu à citação da Demandada em 7 de janeiro de 2020, concedendo-lhe o prazo de 20 (vinte) dias para apresentar a sua Resposta.
17. Por e-mail datado de 15 de janeiro de 2020 a Demandada solicitou ao Secretariado do Centro de Arbitragem Comercial o envio das páginas 6 e 7 do Requerimento de Arbitragem, uma vez que tais páginas se encontravam em falta aquando da citação.

² Doc. n.º 2 do Requerimento de Arbitragem.

³ Doc. n.º 7 do Requerimento de Arbitragem.

⁴ Doc. n.º 9 do Requerimento de Arbitragem.

18. Por e-mail datado de 15 de janeiro de 2020 o Secretariado do Centro de Arbitragem Comercial procedeu ao envio, à Demandada, das páginas 6 e 7 do Requerimento de Arbitragem, tal como solicitado.
19. Através de Requerimento datado de 23 de janeiro de 2020, a Demandada requereu ao Presidente do Centro de Arbitragem que a contagem do prazo de 20 (vinte) dias fosse contabilizado apenas a partir de 15 de janeiro de 2020, porquanto apenas nesta data ficou sanada a nulidade – por violação do artigo 20.º do Regulamento de Arbitragem, ex vi artigo 4.º do Regulamento da Arbitragem Rápida – decorrente do envio incompleto do Requerimento de Arbitragem na data da citação.
20. Notificada, a 23 de janeiro de 2020, para se pronunciar sobre o Requerimento apresentado pela Demandada, a Demandante, a 24 de janeiro de 2020, informou o Presidente do Centro de Arbitragem Comercial não se opor à contabilização do prazo de Resposta da Demandada a partir de 15 de janeiro de 2020.
21. Por Despacho do Presidente do Centro de Arbitragem Comercial datado de 24 de janeiro de 2020, notificado às partes a 27 de janeiro de 2020, foi deferido o pedido da Demandada para que o prazo para apresentação da sua Resposta fosse contabilizado a partir de 15 de janeiro de 2020, tendo o seu termo lugar a 4 de fevereiro de 2020.
22. A 4 de fevereiro de 2020 a Demandada apresentou a sua Resposta ao Requerimento de Arbitragem apresentado pela Demandante, instruído por um documento.
23. A 5 de fevereiro 2020 a Demandante foi notificada da Resposta apresentada pela Demandada.
24. A 19 de fevereiro de 2020, o Secretariado do Centro de Arbitragem Comercial informou [REDACTED] de que havia sido indicada como Árbitro Único no âmbito do presente processo arbitral, solicitando a aceitação do encargo através da assinatura da respetiva declaração de aceitação, independência, imparcialidade e disponibilidade.
25. A 20 de fevereiro de 2020, a Árbitro Único remeteu ao Secretariado do Centro de Arbitragem Comercial a referida declaração.

2.3 AUDIÊNCIA PRELIMINAR

26. Por carta dirigida às Partes em 24 de fevereiro de 2020 a Árbitro Único comunicou às Partes entender ser necessária a realização de audiência preliminar para definição dos aspetos previstos nas alíneas do n.º 2 do artigo 11.º do Regulamento.
27. Na aludida comunicação escrita, a Árbitro Único sugeriu os dias 5 e 6 de março de 2020 para realização da audiência preliminar, devendo as Partes remeter ao Tribunal, até ao dia 3 de março de 2020, os elementos preparatórios da audiência preliminar.
28. As Partes, por e-mail datado de 27 de fevereiro de 2020, informaram a Árbitro Único terem disponibilidade para a realização da audiência preliminar nos dias 13, 17 ou 18 de

- março de 2020, solicitando, ainda, que o prazo para envio dos elementos preparatórios da audiência preliminar fosse reagendado para 11 de março de 2020.
29. A Árbitro Único, por e-mail datado de 27 de fevereiro de 2020, informou as Partes que, em face do acordo e disponibilidade comunicada, a audiência preliminar ficava agendada para o dia 20 de março de 2020, às 15h00, a ter lugar no Centro de Arbitragem Comercial, sendo o prazo para envio dos elementos preparatórios daquela prorrogado até ao dia 13 de março de 2020.
30. Em virtude da declaração da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, declarada pela autoridade nacional de saúde pública, que implicou a adoção generalizada de medidas de contenção e confinamento, a Árbitro Único, por e-mail dirigido às Partes a 13 de março de 2020, solicitou às Partes que informassem se pretendiam manter a audiência preliminar para o dia 20 de março de 2020 ou se a mesma poderia ser realizada através de meio de comunicação à distância (nomeadamente, via Skype).
31. Por e-mail datado de 13 de março de 2020 as Partes informaram a Árbitro Único que nada tinham a opor à realização da audiência preliminar, no dia 20 de março de 2020, através de meio de comunicação à distância (Skype), mais solicitando à Árbitro Único que o prazo para envio dos elementos preparatórios daquela fosse prorrogado até ao dia 16 de março de 2020.
32. Por e-mail datado de 13 de março de 2020 a Árbitro Único comunicou às Partes que o prazo para entrega dos elementos preparatórios da audiência preliminar ficava prorrogado até dia 16 de março de 2020, ficando estabelecido que aquela se realizaria através de meio de comunicação à distância (Skype).
33. Por e-mail datado de 16 de março de 2020 as Partes remeteram à Árbitro Único documento conjunto com indicação dos elementos preparatórios para a audiência preliminar.
34. A 19 de março de 2020 foi publicada a Lei 1-A/2020, de 19 de março, que no seu artigo 7.º, n.º 1, estipulou que ***"Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, aos atos processuais e procedimentais que devam ser praticados no âmbito dos processos e procedimentos, que corram termos nos tribunais judiciais, tribunais administrativos e fiscais, Tribunal Constitucional, Tribunal de Contas e demais órgãos jurisdicionais, tribunais arbitrais, Ministério Público, julgados de paz, entidades de resolução alternativa de litígios e órgãos de execução fiscal, aplica-se o regime das férias judiciais até à cessação da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública."***

35. Por via do artigo 7.º da Lei 1-A/2020, de 19 de março, todos os prazos processuais dos processos arbitrais ficaram suspensos até publicação de Lei que revogasse aquele artigo 7.º e declarasse a cessação da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19.
36. A audiência preliminar teve lugar no dia 20 de março de 2020, às 15h00.
37. Na referida audiência preliminar a Árbitro Único apresentou às Partes uma proposta de questões a decidir tendo presente a proposta conjunta apresentada pelas Partes em 16 de março de 2020.
38. As Partes solicitaram prazo para se pronunciarem sobre a referida proposta, tendo ainda sugerido a utilidade de disporem de um documento relativo à factualidade assente, ficando acordado entre a Árbitro Único e as Partes que a ata da audiência preliminar seria posteriormente remetida, acompanhada de um projeto de factos provados destinado apenas a servir de guião à produção de prova testemunhal em sede de audiência de discussão e julgamento, podendo as Partes pronunciar-se sobre os mesmos até ao dia 27 de março de 2020.
39. As Partes acordaram ainda, em sede de audiência preliminar, as seguintes regras processuais, em complemento das regras imperativas constantes do Regulamento:
- Não seriam apresentados depoimentos escritos pelas testemunhas arroladas por cada uma das Partes, sendo todas as dez testemunhas arroladas ouvidas em sede de audiência de julgamento, com a limitação temporal constante no artigo 11.º, alínea f) do Regulamento;
 - Cada uma das Partes seria responsável pela apresentação das suas próprias testemunhas para serem inquiridas nas datas em que as mesmas devam ser ouvidas, de acordo com o calendário provisório e/ou colocar à disposição do Tribunal os meios necessários para a sua inquirição por meios informáticos;
 - Até cinco dias antes do início da audiência de julgamento, as Partes informariam o Tribunal Arbitral da ordem pela qual as testemunhas por si oferecidas seriam ouvidas e bem assim de qual o tempo previsível para a sua inquirição;
 - A inquirição teria a seguinte ordem: (i) interrogatório direto de cada uma das testemunhas oferecidas pela Demandante pelos mandatários desta, seguido do respetivo contrainterrogatório pelos mandatários da Demandada e de eventuais pedidos de esclarecimento pela Árbitro Único; (ii) interrogatório direto de cada uma das testemunhas oferecidas pela Demandada pelos mandatários desta, seguido do respetivo contrainterrogatório pelos mandatários da Demandante e de eventuais esclarecimentos pela Árbitro Único;
 - No final da audiência de julgamento, o Tribunal poderia restringir as alegações finais a questões específicas, de facto ou de direito, bem como limitar a extensão das mesmas;

- As alegações finais seriam escritas e apresentadas no prazo previsto no calendário provisório, devendo cada uma das Partes enviar as respectivas alegações por correio eletrónico apenas para a Árbitro Único e para o Secretariado, o qual se encarregaria, no dia útil seguinte ao termo do prazo, de enviar às Partes o requerimento apresentado pela Contraparte;
 - O julgamento sobre a matéria de facto apenas constaria da sentença final e nesta apenas seriam indicados os factos dados como provados;
 - As regras definidas pelo Tribunal poderiam ser complementadas, modificadas e adaptadas a todo o tempo, consoante necessário e depois de ouvidas as Partes.
40. Mais ficou acordado entre as Partes e a Árbitro Único, na audiência preliminar, que o calendário provisório seria o seguinte: (i) audiência final nos dias 25, 26 e 27 de maio de 2020; (ii) alegações finais das Partes apresentadas por escrito, até ao dia 19 de junho de 2020 (assim, afastando, o disposto no artigo 16.º, n.º 1, al. b) do Regulamento e sujeito a autorização do Presidente do Centro para prorrogação do prazo para prolação da sentença até ao dia 20 de agosto de 2020); (iii) reclamação com os custos e despesas suportados, a apresentar em simultâneo por ambas as partes, até ao dia 26 de junho de 2020.
41. Finalmente, ficou acordado que, sem prejuízo da suspensão legal em virtude da situação de pandemia, continuariam a ser praticados todos os atos que pudessem ser levados a cabo em condições de segurança, embora com alguma flexibilidade, designadamente no que respeita a prazos.
42. Por e-mail datado de 27 de março de 2020 o Secretariado notificou as Partes da ata da audiência preliminar e do projeto de factos assentes. Mais deu conhecimento às Partes do despacho proferido pelo Presidente do Centro de Arbitragem Comercial, a prorrogar o prazo para prolação da decisão final, pela Árbitro Único, até 20 de agosto de 2020.
43. Por e-mails datados de 6 de abril de 2020 as Partes apresentaram os seus comentários aos projetos de ata da Audiência Preliminar e de Factos Provados.
44. Por e-mail de 8 de abril de 2020, a Demandante exerceu contraditório relativamente aos comentários da Demandada ao projeto de Factos Provados.
45. Por e-mail de 15 de abril de 2020 o Secretariado notificou as Partes da versão final da Ata da Audiência Preliminar e do Projeto de Factos Provados, bem como de despacho da mesma data relativo aos mesmos.

2.4 AUDIÊNCIA FINAL

46. Por email datado de 12 de maio de 2020 a Árbitro Único informou as Partes que, pese embora as regras de confinamento e contingência relativas à pandemia da COVID-19 se mantivessem em vigor, o Centro de Arbitragem Comercial dispunha de meios informáticos para realização da audiência final à distância ou, em alternativa, tinha

implementado um plano de contingência que permitia a realização da audiência final presencialmente, desde que observadas as respectivas medidas de contenção.

47. Por requerimento conjunto de 15 de maio de 2020, as Partes, invocando o artigo 7.º, n.º 1, da Lei 1-A/2020, de 19 de março, tal como alterado pela Lei 4-A/2020, de 6 de abril, e as dificuldades logísticas consubstanciadas, *inter alia*, nas necessárias deslocações ao local e na permanência da Árbitro Único, dos funcionários do Tribunal Arbitral e das Partes em local fechado, por períodos diários de 8 horas, no uso ininterrupto de máscara, entre outro equipamento de proteção, em todos os momentos, e bem assim as restrições à mobilidade das testemunhas impostas pelas medidas em vigor. Mais referiram as Partes preverem que o regime de suspensão cessaria apenas a partir de 1 de junho de 2020.
48. No mencionado requerimento conjunto, em face dos argumentos apresentados, as Partes requereram ao Tribunal o adiamento da audiência final, indicando como novas datas os dias 22, 23 e 24 de junho, os dias 30 de junho a 03 de julho ou os dias 6 a 10 de julho.
49. Por despacho datado de 18 de maio de 2020 a Árbitro Único, apesar de entender que os inconvenientes indicados pelas Partes se manteriam quer a audiência final se realizasse nas datas inicialmente previstas ou no mês de junho, e ainda que a suspensão do procedimento se deixasse de verificar nos dias seguintes ao proferimento do despacho, uma vez que as Partes estavam de acordo com o adiamento da audiência final, deferiu o pedido de adiamento.
50. A Árbitro Único, no referido despacho, ajustou o calendário processual para as seguintes datas:
 - A 16 de junho de 2020, as Partes informariam o Tribunal Arbitral da ordem pela qual as testemunhas por si oferecidas seriam ouvidas e bem assim de qual o tempo previsível para a sua inquirição, de modo a se poder organizar convenientemente a produção de prova e a comparência das testemunhas ou a sua inquirição por meios informáticos, sendo caso disso;
 - A 22, 23 e 24 de junho de 2020, realizar-se-ia a audiência final, das 10h00 às 13h00 e das 14h30 às 18h30, horário esse que poderia ser ajustado em função das testemunhas a ouvir em cada sessão e eventuais medidas de segurança a contemplar à data;
 - A 16 de julho de 2020 as Partes apresentariam, em simultâneo, as suas alegações finais escritas;
 - A 23 de julho de 2020 as Partes apresentariam as suas reclamações dos custos e despesas suportados, em simultâneo.

51. Mais solicitou a Árbitro Único ao Secretariado que informasse do novo prazo geral para a conclusão da arbitragem uma vez publicado o diploma que viesse a determinar a suspensão dos prazos em curso.
52. Por e-mail de 5 de junho de 2020 o Secretariado informou a Árbitro Único e as Partes que o prazo geral para a conclusão da arbitragem terminaria em 16 de novembro de 2020.
53. Por requerimentos datados de 16 de junho de 2020 as Partes indicaram a ordem e duração estimada dos depoimentos a serem prestados em sede de audiência final, tendo a Árbitro Único, por despacho de 17 de junho de 2020, determinado a calendarização para a inquirição das testemunhas.
54. Nos dias 22, 23 e 24 de junho de 2020 teve lugar a audiência final.
55. Na primeira sessão da audiência final – 22 de junho – foram ouvidas as testemunhas [REDACTED] e o [REDACTED] (este através da plataforma Microsoft Teams), todas arroladas pela Demandante.
56. Na segunda sessão da audiência final – 23 de junho – foram ouvidas as testemunhas [REDACTED] e [REDACTED] ambas arroladas pela Demandante, e ainda o [REDACTED] arrolado pela Demandada.
57. Na terceira sessão da audiência final – 24 de junho – foram ouvidas as testemunhas [REDACTED] e o [REDACTED] ambas arroladas pela Demandada. A Demandada prescindiu do depoimento das testemunhas [REDACTED] [REDACTED] concluindo-se, assim, a produção da prova testemunhal.
58. No final da terceira sessão da audiência final – 24 de junho – por acordo entre o Tribunal Arbitral e as Partes, ficou estabelecido que as alegações finais escritas, sobre matéria de facto e de direito, seriam apresentadas em simultâneo pelas Partes, até ao dia 23 de julho de 2020, assim se alterando o calendário processual estabelecido no despacho de 18 de maio de 2020.
59. Mais ficou estabelecido entre o Tribunal Arbitral e as Partes que a reclamação com os custos e despesas suportados deveria ser apresentada, em simultâneo, pelas Partes até ao dia 31 de julho de 2020, modificando-se, igualmente, nesta parte, o calendário processual estabelecido no despacho de 18 de maio de 2020.

2.5 PRAZO PARA PROFERIR DECISÃO FINAL

60. Nos termos do artigo 17.º do Regulamento “a sentença é proferida no prazo de trinta dias a contar da última sessão da audiência final.”, sendo que o prazo global para conclusão da arbitragem é de seis meses “... a contar da data da constituição do tribunal.”
61. O tribunal considera-se constituído a 20 de fevereiro de 2020, com a entrega, pela Árbitro Único, da declaração de aceitação, independência, imparcialidade e disponibilidade.

62. Em sede de audiência preliminar, as Partes requereram ao Tribunal Arbitral que as alegações finais fossem apresentadas no prazo de 15 dias contados da receção das transcrições dos depoimentos prestados em audiência, afastando o disposto no artigo 16.º, n.º 1, alínea b), do Regulamento.
63. O Tribunal Arbitral acordou com as Partes que as alegações finais podiam ser apresentadas até ao dia 19 de junho de 2020, caso o Presidente do Centro de Arbitragem viesse a autorizar a prorrogação do prazo para prolação da sentença até ao dia 20 de agosto de 2020, data em que terminaria o prazo global para conclusão da arbitragem.
64. Em virtude do acordo entre o Tribunal Arbitral e as Partes, em sede de audiência preliminar, o Árbitro Único requereu ao Presidente do Centro de Arbitragem a prorrogação do prazo para prolação da decisão, assim derogando o disposto no artigo 17.º, n.º 3, do Regulamento de Arbitragem Rápida.
65. Tal prorrogação que foi aceite pelo Presidente do Centro de Arbitragem por despacho datado de 26 de março de 2020.
66. Fruto da alteração do calendário processual e do adiamento da audiência final para os dias 22, 23 e 24 de junho de 2020, o Tribunal Arbitral solicitou ao Presidente do Centro de Arbitragem que i) confirmasse que o prazo para prolação da sentença arbitral devia ser considerado prorrogado até à data prevista para conclusão global da arbitragem (entretanto fixada em 16 de novembro de 2020), podendo a sentença ser proferida até essa data e que ii) a não ser esse o entendimento do Presidente do Centro de Arbitragem, que o referido prazo fosse prorrogado para dois meses a contar da data da prática do último ato a praticar pelas Partes.
67. O Presidente do Centro de Arbitragem, por Despacho datado de 8 de julho de 2020, deferiu a prorrogação do prazo para prolação da sentença, devendo a mesma ser proferida no prazo de dois meses a contar da prática do último ato a praticar pelas Partes.
68. O último ato a praticar pelas Partes foi a reclamação de custos com a arbitragem, cujo prazo terminou a 31 de julho. Considerando o último despacho proferido pelo Presidente do Centro de Arbitragem, o prazo final para o Tribunal Arbitral proferir decisão final é 30 de setembro de 2020.

2.6 ENCERRAMENTO DO DEBATE

69. No dia 23 de julho de 2020 as Partes apresentaram as suas respetivas alegações finais, tendo igualmente apresentado, no dia 31 de julho de 2020, as respetivas reclamações de custos incorridos com o processo.
70. O debate considera-se, assim, encerrado a 31 de julho de 2020.

3 FACTOS ASSENTES

71. O presente litígio respeita essencialmente, conforme desenvolvido *infra*, à questão de saber se a Demandante tem direito a ser ressarcida, ao abrigo do disposto na Cláusula Quinta, n.º 8, do Contrato Promessa celebrado entre as Partes, de certos prejuízos que entende ter sofrido em virtude do atraso na entrega do Locado objeto do mesmo.
72. Em face da prova produzida, a Árbitro único considera útil elencar os factos apurados com interesse para a decisão da causa.
- Assim:
73. A Demandante é uma sociedade anónima que pertence ao grupo empresarial internacional [REDACTED] com sede em [REDACTED] dedicando-se a Demandante em Portugal, essencialmente, à *"importação, distribuição e comércio de especialidades farmacêuticas, produtos químicos, em particular agroquímicos, corantes, plásticos, pigmentos e aditivos assim como equipamento fotográfico e eletrónico, lentes de contacto e produtos similares"*⁵.
74. A Demandada é uma sociedade anónima que se dedica à instalação, desenvolvimento, promoção e gestão do [REDACTED].
75. O [REDACTED] era, à data dos factos relevantes para estes autos, composto por oito empresas, distribuídas por três edifícios: dois na [REDACTED] e um terceiro na [REDACTED].
76. Tendo decidido agrupar todas as empresas num mesmo edifício, a Demandante optou pelo [REDACTED] que se dispunha a construir um edifício de raiz, tendo em conta as especificações e necessidades da Demandante⁶.
77. Foi neste contexto que em 16 de dezembro de 2011 as Partes celebraram o Contrato Promessa nos termos do qual a Demandada prometeu dar de arrendamento à Demandante, que prometeu aceitar, o Locado, constituído pela totalidade das frações autónomas destinadas a escritórios de um edifício a construir na [REDACTED] bem como o seu espaço de acesso no piso térreo, as arrecadações e os lugares de estacionamento (interiores e exteriores) (cf. Cláusula Primeira, n.º 1, do Contrato Promessa)⁷.

⁵ Doc. n.º 1 Requerimento de Arbitragem.

⁶ Não obstante não ter sido junto qualquer documento aos autos nesse sentido, tal facto foi alegado no artigo 5.º do Requerimento de Arbitragem e aceite pela Demandada no artigo 38.º da sua Resposta.

⁷ Depoimentos do [REDACTED] (minuto 00:03:23) e da [REDACTED] (minutos 00:06:50 e 00:07:32).

⁸ Depoimento da [REDACTED] (minuto 00:09:58).

⁹ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

78. No Contrato Promessa, a Demandada autorizou a Demandante a sediar no Locado todas as sociedades que pertencessem ou viessem a pertencer ao mesmo grupo de empresas [REDACTED] nos termos previstos na Cláusula Primeira, n.º 3, als. a) a c), comprometendo-se, ainda, a promover a construção do Edifício, nos termos do Considerando B e da Cláusula Quinta, n.º 3¹⁰.
79. Ficou também estabelecido que o arrendamento prometido seria celebrado pelo prazo de 10 anos, com início na data em que o Locado fosse entregue à Demandante, e com renovações subsequentes e sucessivas por períodos de dois anos, salvo se alguma Parte se opusesse à renovação, prevendo ainda a possibilidade de denúncia a partir de 1 de junho de 2019 ou decorridos 6 anos do início do arrendamento, nos termos da Cláusula Segunda, n.ºs 1 a 3¹¹.
80. A fixação de tal prazo constituiu uma condição essencial para a Demandada, conforme resulta dos Considerandos C) e D) do Contrato Promessa¹².
81. Como contrapartida pela utilização do Locado, estabeleceu-se que a Demandante pagaria à Demandada a renda mensal de € 79.120,00 (setenta e nove mil cento e vinte euros), acrescidos de IVA à taxa legal, nos termos da Cláusula Terceira, n.º 1¹³.
82. Mais ficou acordado, nos termos da Cláusula Quarta, n.º 1, do Contrato Promessa que *“sem prejuízo do apuramento e ressarcimento de eventuais danos por incumprimento do presente Contrato, para garantia do seu atempado e integral cumprimento, e como garantia de celebração do contrato de arrendamento (...)”* a Demandante entregaria, a partir do primeiro dia útil do mês de junho de 2012 e nos 11 meses subsequentes, uma caução no valor de € 95.000 por mês¹⁴.
83. Nos termos da Cláusula Terceira, n.º 4, tais montantes seriam compensados com as rendas devidas quando tivesse início o arrendamento¹⁵.
84. Em cumprimento do disposto na Cláusula Quarta, n.º 1, a Demandante entregou à Demandada, entre junho de 2012 e junho de 2013, a quantia total de € 1.140.000,00 (à razão de € 95.000/mês), a título de caução das rendas devidas a partir do início do arrendamento, montante esse correspondente a cerca de 14,5 meses de renda¹⁶.
85. No que respeita a prazos, ficou estabelecido que a Demandada se obrigava a ter o Locado concluído e apto a dar início ao arrendamento até à data limite de 1 de junho de

¹⁰ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta. Depoimento prestado pela [REDACTED] minuto 00:09:38 a 00:10:40.

¹¹ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

¹² Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta. Depoimento prestado pela [REDACTED] minuto 00:09:38 a 00:10:40.

¹³ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

¹⁴ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

¹⁵ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

¹⁶ Depoimento prestado pela [REDACTED] minuto 00:58:59 a 00:59:30. Doc. 9 do Requerimento de Arbitragem, i.e. cláusula terceira.

2013 ("Data Limite"), nos termos da Cláusula Quinta, n.º 3, i.e. sem prejuízo do estipulado no Anexo III – "Acordo sobre a instalação de divisórias no eixo central dos pisos de escritórios"¹⁷.

86. Nos termos da Cláusula Quinta, n.º 3, ficou ainda estabelecido o seguinte: "(...) *Por cada mês completo de atraso no início do arrendamento relativamente à Data Limite, a Promitente Arrendatária terá direito a 1 (um) mês de carência de renda do Locado, sem prejuízo do disposto no número oito desta cláusula*"¹⁸.
87. Nos termos da Cláusula Quinta, n.º 4, ficou estabelecido que o arrendamento teria início no dia da Data Limite ou, em caso de atraso, no dia que viesse a ser comunicado à Demandante pela Demandada por escrito, com a antecedência mínima de sessenta dias, ficando a minuta do Contrato de Arrendamento a celebrar anexa ao Contrato Promessa. Mais se previu que qualquer das Partes poderia interpelar a outra para a assinatura do Contrato de Arrendamento¹⁹.
88. Por outro lado, no n.º 8 da Cláusula Quinta as Partes estabeleceram o seguinte: "... *na reunião a realizar em Novembro de 2012 – prevista no número anterior desta cláusula – será fixada a data de início do arrendamento (doravante a "Data Final"). Sem prejuízo do disposto no número três da presente cláusula – caso a Data Final seja posterior à Data Limite – as Partes acordam que caso o arrendamento não tenha início na Data Final (ou em data anterior se entretanto tal for convencionado entre as Partes) por motivo imputável ao Promitente Senhorio, a Promitente Arrendatária terá o direito de ressarcir-se junto do Promitente Senhorio pelos danos causados por tal atraso no início do arrendamento, desde que tais danos sejam devidamente comprovados e até ao limite máximo de um montante equivalente a 3 (três) meses de renda, de todos os edifícios arrendados pelas diversas entidades do [REDACTED] que irão ocupar o Locado*"²⁰.
89. A Data Limite acabou por ser alterada, por acordo entre as Partes, de 1 de junho para 16 de agosto, e depois definitivamente para 19 de agosto de 2013, data indicada pelo Empreiteiro²¹.
90. A referida data foi acordada entre as Partes tendo em conta, por um lado, alguns atrasos provocados por alterações solicitadas pela Demandante e, por outro, atrasos na obra por parte da Demandada²².

¹⁷ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

¹⁸ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

¹⁹ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

²⁰ Doc. n.º 2 Requerimento de Arbitragem. Doc. n.º 1 Resposta.

²¹ Doc. n.º 3 e 4 Requerimento de Arbitragem. Depoimento [REDACTED] minuto 00:10:48 a 00:11:19. Depoimento [REDACTED] minuto 00:08:20.

²² Depoimento [REDACTED] minuto 00:18:11 a 00:20:42 e minuto 00:35:32.

91. Após alcançado o referido acordo, não houve mais qualquer solicitação de alterações por parte da Demandante²³.
92. Em 19 de agosto de 2013 as obras ainda não estavam concluídas²⁴.
93. O Alvará de Autorização de Utilização foi emitido em 18 de setembro de 2013²⁵.
94. A 15 de outubro de 2013, o Empreiteiro – [REDACTED] – procedeu à entrega do auto de recepção provisória à Demandada²⁶.
95. O locado foi disponibilizado à Demandante, de modo a permitir a conclusão do “fit-out” e demais adaptações por si desejadas, no dia 16 de outubro de 2013, ainda com alguns trabalhos por concluir, nomeadamente trabalhos acordados pelas Partes de reparação, de retificação e melhoramentos, melhor identificados nos anexos II e III ao Aditamento ao Contrato Promessa celebrado no dia 11 de novembro de 2013²⁷.
96. A Demandante encetou, a partir de 18 de outubro de 2013, conversações com a Demandada relativamente à compensação a que teria direito nos termos do Contrato Promessa²⁸.
97. Em reunião mantida em 18 de outubro de 2013, e bem assim na troca de e-mails entre 18 de outubro e 7 de novembro de 2013, a Demandante transmitiu à Demandada que, face ao previsto na Cláusula Quinta do Contrato Promessa e aos atrasos da Demandada na conclusão das obras, entendia ter direito a ser compensada, cumulativamente, com:
- (a) três meses de carência de renda ao abrigo da Cláusula Quinta, n.º 3, ou seja, a partir de 19 de agosto de 2013, Data Limite acordada entre as Partes, e a data então prevista para a mudança e início do arrendamento, a saber, 18 de novembro de 2013; e
- (b) Ao abrigo do disposto na Cláusula Quinta, n.º 8, pelas rendas suportadas (e a suportar ainda) pelas sociedades do [REDACTED] que iriam instalar-se no Locado, correspondentes aos meses de outubro de novembro de 2013, por entender que a Demandante não teria de as suportar caso a mudança tivesse ocorrido em 16 de setembro de 2013, data previamente definida para a mudança²⁹.

²³ Depoimento [REDACTED] minuto 01:02:49 a 01:04:42 e minuto 01:07:11 a 01:08:35.

²⁴ Facto provado por acordo e confirmado pelo depoimento [REDACTED] minuto 00:11:19 a 00:11:47.

²⁵ Doc. n.º 7 do de Arbitragem.

²⁶ Depoimento [REDACTED] minuto 00:11:48 a 00:12:39. Depoimento [REDACTED] minuto 00:21:11 a 00:21:43.

²⁷ Doc. n.º 2 e 7 Requerimento de Arbitragem. Depoimento [REDACTED] minuto 00:24:50. Depoimento [REDACTED] minuto 00:18:13 a 00:18:45. Depoimento [REDACTED] minuto 00:11:48 a 00:12:16.

²⁸ Doc. n.º 5 e 6 Requerimento de Arbitragem. Depoimento Dra. [REDACTED] minuto 00:11:27 a 00:13:22.

²⁹ Doc. n.º 5 e 6 Requerimento de Arbitragem. Depoimento Dra. [REDACTED] minuto 00:15:13 a 00:15:44 e minuto 00:21:48 a 00:22:44.

98. A Demandada, por sua vez, entendia, à data, que o n.º 8 da Cláusula Quinta apenas permitia considerar como dano causado pelo atraso “o valor a mais de rendas pago pela [REDACTED] em relação ao que suportaria se já estivesse instalada [no Locado], e não a renda por inteiro”³⁰.
99. No dia 11 de novembro de 2013 foi celebrado um Aditamento ao Contrato Promessa, tendo por base os seguintes considerandos³¹:
- A) No dia 16 de dezembro de 2011 foi celebrado entre as Partes um contrato Promessa de Arrendamento para Fins Não Habitacionais (doravante designado por “Contrato Promessa”), sendo válidas no presente documento todas as expressões que se encontram definidas nesse contrato;
 - B) Estão concluídas as obras relativas à construção do edifício, já tendo sido emitida a competente licença de utilização (cópia constante do Anexo I) e que está iminente a conclusão dos trabalhos acordados de reparação, de retificação e melhoramentos;
 - C) As Partes desejam regular alguns aspetos relacionados com a fase de entrega e disponibilização do Locado;
 - D) Desde o passado dia 16 de Outubro, já se encontra disponibilizado o Locado à Promitente Arrendatária de modo a permitir a conclusão do “fit-out” e demais adaptações por si desejadas em condições de total controlo de acessos ao Locado por parte da Promitente Arrendatária.
100. Nos termos da Cláusula Primeira, n.º 1, do referido Aditamento, as Partes acordaram que o arrendamento deveria ter início “com a maior brevidade possível, definindo como referência, para o efeito, o prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da vistoria conjunta em que [fosse] verificada a execução das situações listadas no Anexo II do (..) Aditamento”³².
101. As Partes acordaram, ainda, no n.º 2 da Cláusula Primeira do Aditamento, o seguinte: “As Partes acordam que, a partir do dia 16 de outubro de 2013, inclusive, a Promitente Arrendatária passou a ocupar e a usufruir na plenitude do Locado, nos termos e condições previstos no Contrato Promessa, assumindo, a partir da mesma data, a responsabilidade pelos custos de consumos decorrentes de tal ocupação – designadamente os de água e eletricidade, enquanto os respetivos contratos de fornecimento estiveram celebrados em nome do Promitente Senhorio – bem como pelo controlo dos acessos, equipamentos de segurança interna do Locado”³³.

³⁰ Doc. n.º 5 e 6 Requerimento de Arbitragem.

³¹ Doc. n.º 7 do Requerimento de Arbitragem.

³² Doc. n.º 7 do Requerimento de Arbitragem.

³³ Doc. n.º 7 do Requerimento de Arbitragem.

102. A 18 de novembro de 2013 a Demandante havia já concluído os trabalhos de "fit-out" e procedeu à mudança, encontrando-se, a partir daquela data, todas as empresas do grupo empresarial da Demandante a trabalhar no Locado³⁴.
103. A 26 de novembro de 2013 as Partes procederam à vistoria final conjunta, prevista no Aditamento de 11 de novembro de 2013, para verificação dos trabalhos de reparação, retificação e melhoramentos acordados no referido Aditamento³⁵.
104. No dia 2 de dezembro de 2013 a Demandada enviou comunicação escrita à Demandante, expondo o seguinte³⁶:

"Na sequência do envio da minuta do contrato de arrendamento e respetivos anexos no passado dia 25 de Novembro e da reunião/vistoria conjunta, realizada no dia 26 de Novembro, onde se confirmaram:

- A) Estarem executados os trabalhos listados no Anexo II ao Aditamento ao Contrato Promessa de Arrendamento, com os n.ºs 1), 2), 3), 4), 6) e 9)*
- B) Que havia condições asseguradas pela [REDACTED] para que a [REDACTED] pudesse concluir a programação do controlo de acessos até ao fim do dia 29 de Novembro, situação transferida para a semana de 2 a 6 Dezembro, por razões de concertação de aspetos técnicos entre a [REDACTED] e os instaladores especializados.*
- C) Que as anomalias na rede de eletricidade detetadas na sequência do corte geral de energia realizado pela [REDACTED] e que nos foram transmitidas foram esclarecidas pelo projetista e resolvidas*

Vimos manifestar o nosso empenhamento em contribuir para que os trabalhos a executar no âmbito da empreitada relativos ao controle de acessos sejam executados no mais curto prazo, dependendo no entanto da disponibilização de elementos por parte [REDACTED] e transmitir que, consideramos que não estando por executar situações da responsabilidade exclusiva da [REDACTED] que possam ser consideradas imprescindíveis para a celebração do contrato de arrendamento, na nossa perspetiva e independentemente da data da respetiva assinatura, consideramos que estão reunidas as condições para que o contrato tenha início na presente data".

105. No próprio dia 2 de dezembro de 2013, através de comunicação escrita, a Demandante expôs à Demandada o seguinte³⁷:

"Caro Senhor Arquiteto [REDACTED]

Acuso a receção do seu e-mail, o qual agradeço.

A questão do início do arrendamento está, como refere, dependente da execução dos trabalhos listados no Anexo II ao Aditamento ao Contrato Promessa de Arrendamento. Sucede que não

³⁴ Depoimento Eng.º [REDACTED] minuto 00:06:09 a 00:07:11, 00:31:21 a 00:32:03. Depoimento Arqt.º [REDACTED] minuto 00:27:48 e minuto 01:11:01 a 01:11:57. Depoimento Eng.º [REDACTED] minuto 00:05:27, minuto 00:12:27 a 00:13:19.

³⁵ Depoimento Arqt.º [REDACTED] minuto 01:08:53 a 01:10:46 e minuto 01:12:00 a 01:12:13. Depoimento Arqt.º [REDACTED] minuto 00:32:52 a 00:33:00. Doc. n.º 8 do Requerimento de Arbitragem.

³⁶ Doc. n.º 8 do Requerimento de Arbitragem.

³⁷ Doc. n.º 8 do Requerimento de Arbitragem.

tenho ainda indicação interna sobre a conclusão dos mesmos pelo que vou indagar. Voltarei naturalmente ao seu contacto logo que tiver notícias".

106. No dia 9 de dezembro de 2013, no seguimento das comunicações escritas trocadas entre as Partes a 2 de dezembro de 2013, a Demandante expôs à Demandada o seguinte³⁸:

"Tal como combinado, volto ao seu contacto com a questão do início do arrendamento do edifício

██████████

A este respeito, e pese embora entendamos que a ██████████ não está isenta de responsabilidade na questão relativa ao sistema de controlo de acessos – que, como sabe, não se encontra na presente data concluído e que, de acordo com o estipulado no Aditamento do Contrato de Promessa de Arrendamento e respetivo Anexo II, seria imprescindível para a celebração do contrato de arrendamento prometido –, decidimos, em mais uma manifestação e espírito de colaboração e boa fé, assumir a responsabilidade e o inerente custo decorrente da execução do sistema de controlo de acessos.

Em face do que antecede, julgo então estarem reunidas as condições para que o contrato de arrendamento possa ter início a partir de hoje.

Noto no entanto que, não obstante ter ficado em princípio já acordada a parte respeitante à carência de rendas (3 meses), ainda se encontram por apurar todos os danos resultantes do atraso na entrega do edifício. Contamos ter uma estimativa dos mesmos nas próximas semanas e voltaremos ao vosso contacto para fecharmos o tema das penalidades".

107. Imediatamente após a mudança e ao longo dos meses que se seguiram a Demandante identificou vários problemas com o Locado, em particular com o sistema de sombreamento e o sistema AVAC³⁹.
108. Por carta de 14 de novembro de 2014 – e na sequência de contactos anteriores sobre os referidos problemas – a Demandante interpelou a Demandada para a sua resolução, adiantando entender que os mesmos impediam a aptidão do Locado ao fim a que se destinava, obstando ao gozo total do mesmo e inviabilizando a assinatura do Contrato de Arrendamento⁴⁰.
109. Por carta de 25 de novembro de 2014 – e em resposta à missiva da Demandante de 14 de novembro de 2014 – a Demandada refutou a posição da Demandante, adiantando que estava ainda por cobrar a quantia de € 442.914,77 (quatrocentos e quarenta e dois mil novecentos e catorze euros e setenta e sete cêntimos), acrescida de IVA à taxa legal em vigor, relativa a trabalhos a mais solicitados pela Demandante, e interpelando a

³⁸ Doc. n.º 8 do Requerimento de Arbitragem.

³⁹ Depoimento da Arqt.ª ██████████ minuto 00:35:02 a 00:36:31. Depoimento Dra. ██████████ minuto 00:24:28 a 00:25:44. Depoimento Dr. ██████████ minuto 00:07:45 a 00:08:45 e minuto 00:09:37 a 00:10:59. Depoimento Arqt.º ██████████ minuto 00:36:21 a 00:36:31 e minuto 00:49:28 a 00:50:04. Doc. n.º 10 do Requerimento de Arbitragem.

⁴⁰ Doc. n.º 10 do Requerimento de Arbitragem.

Demandante para a assinatura do Contrato de Arrendamento até ao dia 6 de dezembro de 2014⁴¹.

110. Na sequência de mais discussões entre as Partes, não documentadas nos autos, por carta de 28 de janeiro de 2015 a Demandante voltou a interpelar a Demandada para a resolução dos problemas pendentes, mediante a apresentação de um plano de ação, sob pena de avançar ela própria com a resolução, imputando os custos à Demandada⁴².
111. Com data de 25 de maio de 2015 foi elaborado um relatório de auditoria técnica relativo ao edifício Poente do Locado sobre a instalação do sistema AVAC⁴³.
112. Na sequência da elaboração de tal relatório, a Demandada veio a implementar (pelo menos e em data não concretamente apurada) a solução aí preconizada que passava pela substituição do sistema de sombreamento⁴⁴.
113. O Contrato de Arrendamento veio a ser celebrado em 18 de março de 2016, tendo ficado refletido na sua Cláusula Segunda, n.º 1, o seguinte: *“o arrendamento é celebrado pelo prazo de duração inicial de 10 (dez) anos, com início no dia 09 de dezembro de 2013 («Data de Início do Arrendamento»)»*⁴⁵.
114. Nos termos do Contrato de Arrendamento, a Demandada acordou arrendar à Demandante o Locado, tendo esta última aceite o arrendamento⁴⁶.
115. Conforme havia sido estipulado pelas Partes no Contrato Promessa, a Demandada autorizou a Demandante a sediar no Locado todas as sociedades que pertencessem ou viessem a pertencer ao [REDACTED].
116. De igual forma, o prazo e preço do Contrato de Arrendamento foram fixados nos termos previstos no Contrato Promessa⁴⁸.
117. As rendas seriam – e foram, efetivamente – pagas em 10 de abril de 2016⁴⁹.
118. Quanto aos restantes aspetos relevantes, o Contrato de Arrendamento corporizou o acordo já refletido no Contrato Promessa⁵⁰.

⁴¹ Doc. n.º 11 do Requerimento de Arbitragem.

⁴² Doc. n.º 12 do Requerimento de Arbitragem.

⁴³ Doc. n.º 18 do Requerimento de Arbitragem.

⁴⁴ Depoimento da Arqt.ª [REDACTED] minuto 0:35:27 a 00:37:14, minuto 00:39:44 a 00:40:56 e 00:59:50 a 01:01:46.

⁴⁵ Doc. n.º 9 Requerimento de Arbitragem.

⁴⁶ Doc. n.º 9 Requerimento de Arbitragem.

⁴⁷ Doc. n.º 9 Requerimento de Arbitragem. Depoimento Dra. [REDACTED] minuto 00:09:38 a 00:10:40.

⁴⁸ Doc. n.º 9 Requerimento de Arbitragem.

⁴⁹ Doc. n.º 9 Requerimento de Arbitragem.

⁵⁰ Doc. n.º 9 Requerimento de Arbitragem.

119. Nos termos da Cláusula Terceira, números 2 e 3, do Contrato de Arrendamento, as Partes estabeleceram o seguinte⁵¹:

“DOIS – Na data de celebração do presente contrato, e considerando o período de carência de três meses previamente acordado, correspondendo às rendas de 9 de dezembro de 2013 a 8 de março de 2014, são devidas pela Arrendatária ao Senhorio as rendas vencidas desde 9 de março de 2014 até à presente data, que serão pagas até ao dia 10 de abril de 2016.

TRÊS – para efeitos de apuramento do valor devido pela Arrendatária, a título de rendas vencidas, mencionado no número anterior, deverá proceder-se à dedução de € 1.140.000,00 (um milhão e quarenta mil euros), que corresponde ao valor já pago pela Arrendatária ao Senhorio”.

120. Face ao desacordo subsistente entre as Partes quanto ao pagamento de compensação ao abrigo da Cláusula Quinta do Contrato Promessa, as Partes acordaram solicitar um parecer à Dra. [REDACTED]⁵².

121. A 2 de dezembro de 2016 a Demandada remeteu comunicação escrita à Dra. [REDACTED] [REDACTED] indicando as situações que, no seu entender, careciam de análise, como segue⁵³:

“Na cláusula 5.ª nº 3 do contrato promessa, prevê-se que, por cada mês completo de atraso no início do arrendamento relativamente à Data Limite, a [REDACTED] teria direito a 1 mês de carência de renda, sem prejuízo do disposto no n.º 8 da mesma cláusula. Junto o “Anexo III – Acordo sobre a instalação de divisórias...” porque é referido na cláusula mas nada tem que ver com o assunto presente.

Na cláusula 5ª nº 8 prevê-se que a [REDACTED] terá direito de ser ressarcida pelos danos causados pelo atraso no início do arrendamento, desde que tais danos sejam devidamente comprovados.

Verificaram-se uma série de atrasos na data de entrega, culpa do construtor mas também da [REDACTED] que introduziu diversas alterações ao projeto, sendo que a dada altura nos comprometemos com a entrega em 19 de Agosto de 2013, conforme e-mails que tive oportunidade de lhe remeter.

A [REDACTED] diz ter marcado a inauguração para Setembro, nunca nos foi possível ver evidências deste facto, nem nunca nos foram mostradas cópias de faturas que comprovem a intenção.

A data de Setembro não foi cumprida e a entrega formal do locado só veio a ocorrer em 16 de Outubro de 2013, ver Anexo 3 – aditamento ao contrato promessa de arrendamento, nesta altura a [REDACTED] estava já a fazer o fit-out do espaço mas o construtor ainda estava a terminar alguns dos pormenores finais. A licença de utilização foi concedida em 18 de Setembro.

⁵¹ Doc. n.º 9 Requerimento de Arbitragem. Depoimento [REDACTED] minuto 01:01:02 a 01:04:00

⁵² Doc. n.º 13 Requerimento de Arbitragem. Depoimento Dra. [REDACTED] minuto 00:51:05. Depoimento Dra. [REDACTED] minuto 00:37:54 a 00:40:06.

⁵³ Doc. n.º 13 Requerimento de Arbitragem.

As empresas que constituem o grupo [REDACTED] foram mudando-se para o [REDACTED] e a totalidade estava instalada a 18 de Novembro de 2013. O contrato, por opção da [REDACTED] que nós acedemos, só teve início em 9 de Dezembro de 2013.

A [REDACTED] deveria ter pago renda a partir de que data? A resposta a esta questão não deverá ser influenciada pela data de início do contrato. Quantos meses de carência deveriam ter sido concedidos?

Paralelamente a [REDACTED] apresentou uma lista de custos, que considera como danos, dos quais pretende ser ressarcida, em conformidade com o disposto no n.º 8 da Cláusula 5.ª, ver mapa de penalizações enviado pela [REDACTED] em anexo. Quais destes custos deveremos suportar? Devemos suportar carências e simultaneamente o valor das rendas nos espaços anteriormente ocupados?”.

122. Após solicitação da Dra. [REDACTED] datada de 6 de dezembro de 2016, a Demandante, através de comunicação escrita datada de 30 de janeiro de 2017, formulou as seguintes questões a serem esclarecidas⁵⁴:

“Aproveitamos também para reforçar a questão que gostaríamos de ver apreciada e que é a seguinte:

Sabendo que (i) o n.º 3 da cláusula 5.ª do contrato promessa, prevê-se que, por cada mês completo de atraso no início do arrendamento relativamente à Data Limite, a [REDACTED] teria direito a 1 mês de carência de renda, sem prejuízo do disposto no n.º 8 da mesma cláusula e (ii) a cláusula 5.ª n.º 8 prevê-se que a [REDACTED] terá direito de ser ressarcida pelos danos causados pelo atraso no início do arrendamento, desde que tais danos sejam devidamente comprovados.

Pretendemos saber se as penalizações previstas nas referidas cláusulas são cumulativas ou não, isto é, se a [REDACTED] tem o direito a 1 mês de carência de renda por cada mês completo de atraso no início do arrendamento relativamente à Data Limite acrescido do pagamento de uma compensação pelos danos comprovadamente sofridos pelo referido atraso”.

123. Em 16 de janeiro de 2018 foi proferido o referido parecer pela Dra. [REDACTED] ⁵⁵.

124. Em 25 de janeiro de 2018 teve lugar reunião entre as Partes, na qual foi entregue pela Demandada à Demandante um documento com duas opções de resolução do impasse, como segue⁵⁶:

“Opção 1

- 1) – [REDACTED] paga o montante de € 442.914,77 de obras acrescidas num prazo nunca superior a 31 de Julho de 2018 em parcelas a acordar com [REDACTED]
- 2) – [REDACTED] paga juros sobre esse montante calculados com data de início a 16 de Outubro de 2013 e à taxa legal definida pelo estado para a atualização dos valores imobiliários. (Em rigor

⁵⁴ Doc. n.º 13 Requerimento de Arbitragem.

⁵⁵ Doc. n.º 14 Requerimento de Arbitragem.

⁵⁶ Doc. n.º 15 Requerimento de Arbitragem. Depoimento Dra. [REDACTED] minuto 00:34:16 a 00:36:13. Depoimento Prof. [REDACTED] minuto 00:02:36 a 00:03:47 e minuto 00:05:46 a 00:07:18.

os juros deveriam ser calculados com base nas datas de pagamento ao empreiteiro que no caso são todas anteriores a 16 de Outubro de 2013)

Nota: Não há quaisquer outros temas pendentes a acertar.

Opção 2

- 1) – [redacted] fatura a [redacted] no montante de € 442.914,77 de obras acrescidas.
- 2) – [redacted] fatura [redacted] de juros sobre o montante de obras acrescidas calculados com período iniciado no pagamento ao empreiteiro à taxa legal definida pelo estado para a atualização dos valores imobiliários.
- 3) – [redacted] fatura [redacted] pelas rendas e encargos comuns relativos ao período 17 de Dezembro 2013 a 8 de Março 2014 correspondentes ao montante de € 249.624,23.
- 4) – [redacted] fatura [redacted] de juros sobre o montante de rendas não cobradas à taxa legal definida pelo estado para a atualização dos valores imobiliários.

Nota: O valor do ponto 1 está totalmente comprovado e aceite pela [redacted] o valor do ponto 3 corresponde à leitura, quanto a nós absolutamente correta, que o parecer faz relativamente ao período de carência no início do contrato”.

125. A Demandante dirigiu à Demandada, em 31 de janeiro de 2018, um e-mail no qual reclamou o ressarcimento dos danos sofridos com o atraso no início do arrendamento, no valor global de € 319.140,00 (trezentos e dezanove mil, cento e quarenta euros)⁵⁷.
126. Tais danos – correspondentes aos danos peticionados nos presentes autos – diziam respeito:
 - a. Às rendas e despesas de condomínio pagas pela Demandante, a [redacted] e a [redacted] todas empresas do Grupo [redacted] cujas sede foram transferidas para o [redacted], entre setembro e dezembro de 2013, no montante de € 292.140,00⁵⁸;
 - b. Ao aluguer de um gerador de emergência, no montante de € 2.167,00⁵⁹;
 - c. O valor pago por conta de uma parceria com a [redacted] no montante de € 17.500,00⁶⁰;

⁵⁷ Doc. n.º 16 Requerimento de Arbitragem.

⁵⁸ Doc. n.º 16-A Requerimento Inicial. Depoimento Dra. [redacted] minuto 00:39:06 a 00:41:55. Depoimento Dra. [redacted] minuto 00:23:58 a 00:24:22 e minuto 00:55:00 a 00:56:26.

⁵⁹ Doc. n.º 16-B Requerimento Inicial. Depoimento Eng.º [redacted] minuto 00:25:32 a 00:26:21, minuto 00:51:11 a 00:51:54, minuto 00:52:04 a 00:54:53, minuto 00:55:26 a 00:55:42 [ficheiro 1] e minuto 00:38:08 a 00:39:06 [ficheiro 2]. Depoimento Arqt.º [redacted] minuto 00:42:54 a 00:45:01 e minuto 01:14:28 a 01:15:29. Depoimento Arqt.º [redacted] minuto 00:26:00 a 00:26:33 e minuto 00:41:05 a 00:41:45.

⁶⁰ Doc. n.º 16-C Requerimento Inicial. Depoimento Dra. [redacted] minuto 00:41:57 a 00:45:11

d. Ao acompanhamento mensal do projeto em obra nos meses de atraso, no montante de € 7.280,0036⁶¹.

127. No referido e-mail a Demandante solicitou ainda o envio dos comprovativos com os trabalhos a mais ainda por cobrar⁶².

128. A Demandada respondeu à comunicação da Demandante, por carta datada de 22 de fevereiro de 2018, expondo o seguinte⁶³:

1. *Em primeiro lugar, e no que respeita aos trabalhos adicionais executados no locado a solicitação da [REDACTED] – que entendemos ser questão incontroversa e autónoma das demais discutidas no V/e-mail –, enviamos em anexo a fatura respetiva, no valor de € 441.850,87 (quatrocentos e quarenta e um mil oitocentos e cinquenta euros e oitenta e sete cêntimos), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, bem como a lista discriminada dos valores despendidos e os correspondentes recibos nos termos solicitados na Vossa comunicação (não obstante os mesmos serem do conhecimento da [REDACTED] e terem sido objeto de validação anterior).*
2. *Quanto aos alegados danos pelo atraso no início do arrendamento, a [REDACTED] não pode, naturalmente, aceitar qualquer obrigação de ressarcimento ou indemnização, que não terá, legal ou contratualmente, qualquer cabimento.*
3. *Com efeito, entende, desde logo, a [REDACTED] que a [REDACTED] não tem direito ao montante que reclama a título de danos pelo atraso no início do arrendamento, já que não se encontram, desde logo, preenchidos os pressupostos cumulativos e necessários de tal eventual obrigação indemnizatória previstos no n.º 8 da cláusula 5.ª do contrato promessa (aliás, também devidamente referidos no parecer jurídico emitido, a pedidos das partes, pela Dra. [REDACTED] datado de 16.01.2018), faltando designadamente qualquer demonstração de que:*
 - (I) *O atraso no início do arrendamento seja efetivamente imputável à Taguspark;*
 - (II) *Os danos alegados estejam devidamente comprovados; e de que*
 - (III) *Os danos alegados tenham sido efetivamente causados pelo atraso no início do arrendamento.*
4. *Desde logo, não se pode considerar que o atraso no início do arrendamento seja imputável à [REDACTED] refutando-se a existência de quaisquer “graves problemas” que tenham impedido da [REDACTED] utilizar o locado, tendo essa entidade tomado efetiva posse do imóvel em 16.10.2013, já com licença de utilização emitida, e tendo reconhecido expressamente no aditamento ao contrato promessa de 11.11.2013 que apenas se verificava a necessidade de realizar pequenas correções no locado.*
5. *Não podemos, por outro lado, deixar de refutar também a alegada existência de danos relativos a rendas pagas pela [REDACTED] (e, pasme-se, mesmo por outras entidades do Grupo [REDACTED] que, não sendo promitentes arrendatárias, a [REDACTED] nunca teria de ressarcir...) a anteriores senhorios, sobretudo quando a [REDACTED] beneficiou (até em excesso!) de um período de carência de rendas – cumulação essa que equivaleria, como se lê no referido parecer solicitado, a uma forma óbvia de enriquecimento sem causa. A [REDACTED] desconhece, aliás, o motivo pelo*

⁶¹Doc. n.º 16-D Requerimento Inicial. Depoimento Eng.º [REDACTED] minuto 00:08:35 a 00:10:37, minuto 00:55:46 a 00:58:23 (ficheiro 1) e minuto 00:39:16 a 00:40:12 (ficheiro 2). Depoimento [REDACTED] minuto 00:42:10 a 00:42:25.

⁶² Doc. n.º 16 Requerimento de Arbitragem.

⁶³Doc. n.º 17 Requerimento de Arbitragem.

qual a [REDACTED] entendeu manter o pagamento da renda ao anterior senhorio durante o referido período, não se demonstrando que tenha alguma conexão necessária com qualquer atraso no início do arrendamento, tanto mais que a [REDACTED] ocupa o locado desde outubro de 2013.

6. Entendemos, também, não fazer qualquer sentido a reclamação da [REDACTED] quanto a quaisquer danos relativos a custos de acompanhamento da obra, uma vez que, mesmo que se comprovasse que a [REDACTED] teria incorrido em tais custos, os mesmos serão, em qualquer caso, decorrentes de uma opção desta (provavelmente associados aos trabalhos adicionais que a mesma solicitou) e não qualquer consequência resultante de um potencial atraso no início do arrendamento.

7. Diga-se também, que, mesmo que se admitisse qualquer obrigação de indemnização ou de ressarcimento de danos decorrentes de qualquer atraso (o que, pelos motivos acima expostos, a [REDACTED] expressamente repudia), tal compensação estaria, sempre e em qualquer caso, limitada a um valor máximo correspondente a 3 (três) meses de renda – o que parece não ter sido considerado na vossa reclamação.

8. Por outro lado, e quanto à própria - e surpreendente invocação de danos e extemporânea pretensão de ressarcimento que resulta da Vossa última comunicação, não podemos deixar de salientar o seguinte:

- Como e do V/ conhecimento, a data formal de início de arrendamento estabelecida no contrato de arrendamento - i.e. 9 de dezembro de 2013 - não corresponde a data efetiva de início de arrendamento, a qual, nos termos do contrato promessa de arrendamento (cfr. nomeadamente cláusulas 22/1 e 3.3/4 e 5.a/4), se verificou a 16 de outubro de 2013 com a entrega do locado a [REDACTED] como resulta do parecer supra referido). Seria sempre, pois, o dia 16 de outubro de 2013 a data de início do arrendamento para efeitos de cálculo de qualquer desvio em relação a data limite contratualmente estabelecida (19.08.2013) e do consequente período de carência de renda a que a [REDACTED] teria direito, nos termos do disposto no n.º 3 da cláusula 5.ª do contrato promessa.
- O que significa que, na verdade, a [REDACTED] teria apenas direito a um período de carência de pagamento de renda não superior a 56 (cinquenta e seis) dias - como conclui o mesmo parecer jurídico.
- Não obstante, e como a [REDACTED] reconhece, as partes acordaram efetivamente em (i) estabelecer no contrato de arrendamento (por proposta/solicitação da [REDACTED] diga-se) a data de 9 de dezembro de 2013 como data de início do contrato de arrendamento e em (ii) prever simultaneamente um período de carência de 3 (três) meses de renda, correspondente as rendas de 9 de dezembro de 2013 a 8 de março de 2014 (período de carência que, como referem, já se efetivou).
- Acontece que, como a [REDACTED] em sabe (apesar de não vir referido na Vossa comunicação), esse acordo (que, sem ter em conta qualquer outro elemento contextual, parece beneficiar, de forma clara e desequilibrada, a posição da [REDACTED] assentou no pressuposto e na condição de que a determinação da data de início do arrendamento e a estipulação do referido período de carência de renda implicariam a aceitação por ambas as partes dos termos, prazos e condições da entrega do imóvel locado e a renúncia à reclamação de quaisquer danos ou penalidades por atraso no início do referido arrendamento.
- Se tal pressuposto (ou condição) fosse desconsiderado deveria, então, em consonância, ser também eventualmente reequacionada a medida (e extensão) da carência de rendas acordada, o que não nos parece ser o caminho mais construtivo a seguir.

9. Por todo o exposto, a [REDACTED] não pode, em caso algum, aceitar a pretensão indemnizatório da [REDACTED] a título de ressarcimento de danos que consideramos não se verificarem ou não terem sido causados por um atraso no início do arrendamento imputável a [REDACTED]

10. Não obstante, a [REDACTED] mantém-se, como até agora, inteiramente disponível para dialogar e reunir com a [REDACTED] de forma a tentar encontrar um entendimento e uma solução definitiva para este tema, o qual não poderá, em qualquer caso, passar pelo reconhecimento de pretensões que consideramos manifestamente infundadas.

129. Em 12 de março de 2018 a Demandante respondeu à comunicação da Demandada, datada de 22 de fevereiro de 2018, expondo o seguinte⁶⁴:

(...)

De facto, ao contrário do espírito construtivo e de colaboração que sempre tem caracterizado a [REDACTED] ao longo de todo este diferendo, a [REDACTED] mais uma, vez demonstra, na comunicação a que ora se responde, uma postura que pode ser considerada conflituosa, a qual, para além de não ser própria de uma saudável relação senhorio / inquilino, obsta, naturalmente, a que se alcance uma plataforma de entendimento que ponha termo ao diferendo em causa.

Antes de mais, e como certamente V. Exas. se recordarão, no e-mail remetido pela [REDACTED] no passado dia 31 de Janeiro de 2018, foram solicitados os documentos comprovativos dos alegados trabalhos adicionais com objetivo de confirmar o valor cujo pagamento a [REDACTED] peticiona a este respeito. Não se aceita, pois, que em simultâneo com tal envio - e sem permitir que a [REDACTED] tenha qualquer possibilidade de analisar e determinar se o valor reclamado se encontra efetivamente comprovado - venha a [REDACTED] remeter a fatura que agora se devolve.

Assim, apenas após a análise dos referidos elementos - a qual não foi, até ao momento, possível atenta a sua dimensão - e depois de apurado o valor efetivamente despendido pela [REDACTED] daremos indicação para que nos seja remetida a fatura correspondente.

Note-se, desde logo em todo caso, que, de uma análise preliminar dos elementos enviados, parece resultar que na fatura ora devolvida foi incluído um valor de IVA que não terá sido cobrado à [REDACTED] pelos diversos fornecedores. Assim, também por este motivo, rejeita, a [REDACTED] tal fatura.

Passando agora à análise concreta do conteúdo da V. carta, refira-se o seguinte:

1. *Numa postura que pode ser vista como pouco séria, e que perpassa toda a comunicação a que se responde, começa a [REDACTED] por referir que o atraso no início do arrendamento não lhe é (pasmese, para utilizar a mesma expressão da [REDACTED] imputável (!), refutando ainda a existência de quaisquer graves problemas no edifício objeto de tal locação ("Edifício")!*

2. *Quanto ao atraso no início do arrendamento, é para nós totalmente inconcebível que venham agora V. Exas enjeitar a responsabilidade por algo que é incontestável.*

Na realidade, porque estaríamos sequer a discutir a questão da cumulatividade dos danos e das carências de rendas em face do disposto nos n.ºs 3 e 8 da cláusula quinta do contrato de promessa

⁶⁴Doc. n.º 18 Requerimento de Arbitragem.

de arrendamento celebrado pelas partes em 16 de dezembro de 2011 ("Contrato Promessa de Arrendamento") se o atraso não fosse (como é) da responsabilidade única e exclusiva da [REDACTED]

É um verdadeiro absurdo.

O atraso resultou, como V. Exas. certamente saberão, de uma atuação/omissão da V. parte. O que se encontra devidamente comprovado nas várias comunicações trocadas entre as partes, não havendo por isso necessidade de nos alongarmos mais sobre este ponto.

3. Relativamente aos danos sofridos pela [REDACTED] com o atraso no início do arrendamento, não pode aceitar-se também a posição da [REDACTED] a qual se traduz num entendimento manifestamente enviesado do contrato de arrendamento celebrado entre as partes em 18 de março de 2016 ("Contrato de Arrendamento") e do parecer da Exma. Senhora Dra. [REDACTED]

É, aliás, abusivo e pode ser visto como revelador de má fé vir agora alegar-se que os danos cujo pagamento a [REDACTED] peticiona não estejam comprovados, bem como que não esteja demonstrado que o atraso no início do arrendamento tenha sido causa adequada a produção dos mesmos.

Com tal alegação parece a [REDACTED] ignorar, por completo, os elementos remetidos pela [REDACTED] no e-mail de 31 de Janeiro de 2018. Efetivamente, juntou a [REDACTED] ao referido e-mail, os seguintes comprovativos:

(a) Faturas correspondentes às rendas e despesas de condomínio (quando aplicável) pagas pela [REDACTED] no âmbito dos contratos de arrendamento mantidos em virtude do atraso no início do arrendamento ao [REDACTED] entre setembro e dezembro de 2013, no valor total de € 292.140;

(b) Faturas relativas ao prolongamento do aluguer de gerador de emergência, no valor total de € 2.167;

(c) Faturas relativas a parceria com a [REDACTED] no valor de € 17.500;

(d) Faturas relativas ao acompanhamento mensal do projeto em obra, no montante global de € 7.280.

Não se compreende, assim, a alegação de que a [REDACTED] não logrou demonstrar os danos que invoca, na medida em que as faturas juntas constituem prova bastante dos mesmos.

4. No que toca à alegação de que não se encontra demonstrado o nexo de causalidade entre os referidos danos e o atraso no arrendamento, mais uma vez revela a [REDACTED] uma atitude que pode, no mínimo, ser encarada como pouco séria e contrária à letra e espírito do Contrato de Arrendamento.

Começa a [REDACTED] por referir que a [REDACTED] teria tomado posse do Edifício a 16 de outubro de 2013, o que, no seu entender, demonstraria a possibilidade de utilização do mesmo a partir dessa data.

A este respeito, numa tese sem qualquer correspondência com a realidade factual e contratual, vem defender que a "data formal do início de arrendamento estabelecida no contrato de arrendamento - i.e. 9 de dezembro de 2013 - não corresponde à data efetiva de início de arrendamento", invocando para tanto o estabelecido nas cláusulas segunda, n.º 1, terceira, n.º 4 e quinta, n.º 4 do Contrato de Arrendamento.

Na verdade, se percorrermos todo o Contrato de Arrendamento não encontramos qualquer outra data que resulte como uma suposta "data efetiva" do início do arrendamento, conforme parece fazer crer a [REDACTED]. Diga-se, aliás, que a primeira das cláusulas invocadas pela [REDACTED] a

este respeito apenas refere o dia 9 de dezembro de 2013 como início de arrendamento (e não qualquer outra data), sendo que a cláusula terceira, n.º 4 não faz menção a datas, inexistindo ainda um n.º 4 da cláusula quinta.

Como a [REDACTED] bem sabe, a data de início de arrendamento foi acordada pelas partes na sequência dos inúmeros problemas que se verificaram e que impediram a [REDACTED] e as restantes empresas do Grupo de iniciar as suas atividades no Edifício em data anterior ao referido dia 9 de dezembro de 2013.

De resto, não faria qualquer sentido que as partes estipulassem contratualmente uma data de início de arrendamento, se não pretendiam retirar da mesma quaisquer efeitos jurídicos.

É por isso totalmente falso que a estipulação da data de 9 de dezembro de 2013 "assentou no pressuposto e na condição de que a determinação da data de início do arrendamento e a estipulação do referido período de carência de rendas implicariam a aceitação por ambas as partes dos termos, prazos e condições de entrega do imóvel locado e a renúncia à reclamação de quaisquer danos ou penalidades por atraso no início do referido arrendamento". Tal teoria não terá ademais qualquer correspondência literal ou outra com a vontade das partes nem muito menos com os contratos celebrados (Contrato de Arrendamento e Contrato Promessa de Arrendamento). Importará em qualquer caso clarificar - já que V. Exas. parecem desconhecer - o que realmente sucedeu no referido dia 16 de outubro de 2013. Nessa data, o Edifício foi disponibilizado à [REDACTED] exclusivamente para a realização de trabalhos de fit-out e instalação de redes de telecomunicações. Rejeita-se por isso em absoluto que as obras da responsabilidade da [REDACTED] já estivessem concluídas e fosse, consequentemente, possível dar início ao arrendamento em tal data.

Uma não vez que não estavam assim reunidas as condições para que a [REDACTED] e as empresas do Grupo iniciassem as suas funções, por causa imputável, repita-se, a [REDACTED] Contrato de Arrendamento não teve, consequentemente, início no dia 16 de outubro de 2013, mas apenas no referido dia 9 de dezembro de 2013.

É aliás perfeitamente inverosímil que a [REDACTED] aceitasse iniciar o arrendamento em data posterior (i.e. 9 de dezembro de 2013) àquela anteriormente estabelecida (i.e. 19 de agosto de 2013) caso o Edifício estivesse apto ao fim a que se destinava nesta última data ou mesmo a 16 de outubro de 2013, como agora alega.

5. Foi pois em virtude do atraso na disponibilização do Edifício - exclusivamente imputável à [REDACTED] - que a [REDACTED] e as empresas do seu Grupo se viram obrigadas a manter os arrendamentos dos anteriores imóveis, o que lhes causou graves inconvenientes (financeiros e não só).

E, ao contrário do que [REDACTED] vem agora defender, o facto de a [REDACTED] ter beneficiado de um período de carência de rendas em nada impede que esta seja indemnizada pelos prejuízos sofridos em virtude do atraso no início do arrendamento (como é o caso dos valores pagos em consequência da manutenção dos anteriores arrendamentos da [REDACTED] e das empresas do Grupo, dos montantes despendidos pelo aluguer de gerador, do valor pago em virtude da parceria com a [REDACTED] ainda do acompanhamento de obra).

De facto, o Contrato Promessa de Arrendamento prevê, para a [REDACTED] duas sanções distintas e cumulativas em caso de atraso no início do arrendamento, a saber:

- Um mês de carência de renda por cada mês de atraso no início do arrendamento (cláusula quinta, n.º 3);

- Indemnização pelos danos sofridos pela [REDACTED] pelo atraso no início do arrendamento (cláusula quinta, n.º 5).

A este propósito, recorde-se que o parecer solicitado conjuntamente pela [REDACTED] pela [REDACTED] à Senhora [REDACTED] conclui precisamente que o período de carência de rendas previsto no n.º 3 da cláusula 5ª do Contrato Promessa de Arrendamento "é cumulável com o pagamento da indemnização pelos danos sofridos".

Saliente-se que, relativamente à indemnização pelos danos sofridos, é estabelecido um teto, precisamente por referência às rendas pagas pelas várias entidades do Grupo [REDACTED] que iriam ocupar o Edifício. Ora, não faria qualquer sentido que assim fosse se estivesse excluída a possibilidade de indemnização pelo prejuízo sofrido em virtude da manutenção dos anteriores arrendamentos, como a [REDACTED] agora convenientemente defende.

A este respeito, vem também a [REDACTED] numa postura que uma vez mais pode ser considerada como contrária a boa fé, referir que, não sendo as empresas do Grupo [REDACTED] parte no Contrato de Arrendamento, nunca os montantes pagos pelos arrendamentos por estas mantidos em virtude do atraso no arrendamento poderiam ser ressarcidos.

Ora, tal tese é totalmente incompatível com o espírito do Contrato de Arrendamento, o qual estabelece na sua cláusula primeira, n.º 3 (relativa ao objeto do contrato) que "[o] Senhorio autoriza a Arrendatária a sediar no locado as sociedades que atualmente pertencem direta ou indiretamente ao Grupo [REDACTED]" e bem assim com o estatuído na cláusula quinta, n.º 8 do Contrato Promessa de Arrendamento, a qual dispõe que "as partes acordam que caso o arrendamento não tenha início na Data Final (...) por motivo imputável ao Promitente Senhorio, a Promitente Arrendatária terá o direito de ressarcir-se junto do Promitente Senhorio pelos danos causados por tal atraso no início do arrendamento, desde que tais danos sejam devidamente comprovados e até ao limite máximo de um montante equivalente a 3 (três) meses de renda de todos os edifícios arrendados pelas diversas entidades do Grupo [REDACTED] que irão ocupar o Locado".

Ora, sendo parte do objeto do Contrato de Arrendamento precisamente a utilização do locado pelas restantes sociedades do Grupo [REDACTED], como já se deixou dito, estipulando o Contrato Promessa de Arrendamento um limite para a indemnização pelo atraso no início do arrendamento por referência à renda paga por todos os edifícios arrendados pelas várias entidades do Grupo é absolutamente evidente que a [REDACTED] tem direito a ser ressarcida também pelos prejuízos sofridos em função dos arrendamentos que tiveram de ser mantidos por tais entidades.

De resto, não teria qualquer lógica as partes estabelecerem um limite de indemnização por referência aos imóveis arrendados pelas entidades do Grupo [REDACTED] se a possibilidade de a [REDACTED] ser ressarcida pelas rendas pagas por estas empresas estivesse excluída.

Por todo o exposto, é por demais evidente que a [REDACTED] terá direito a ser reembolsada pelas rendas pagas por todas as entidades do Grupo entre os meses de outubro e dezembro de 2013.

Acresce que, sendo, como vimos, [REDACTED] única responsável pelo atraso no arrendamento, se rejeita, em absoluto, que os custos incorridos pela [REDACTED] com o acompanhamento de obra se tenham devido a qualquer "opção" [REDACTED]. Tal acompanhamento traduziu-se, sim, como a [REDACTED] em sabe, numa necessidade de assegurar que não haveria mais atrasos em face das suas sucessivas faltas de cumprimento das datas anteriormente fixadas.

6. A [REDACTED] refere ainda que a [REDACTED] beneficiou "em excesso" de um período de carência de rendas. Rejeita-se em absoluto tal alegação, uma vez que, como se referiu, a hipótese de carência de rendas encontra-se contratualmente prevista, não tendo o período em causa

excedido aquele que se encontra estabelecido no n.º 5 da cláusula quinta do Contrato Promessa de Arrendamento.

Ainda a este respeito, a [REDACTED] vem, numa rebuscada tese, sustentar que, caso não se entendesse que o Contrato de Arrendamento teve início a 13 de outubro de 2013, deveria ser reequacionada (imagine-se) a medida de carência de rendas acordada.

Ora, não pode [REDACTED] terar o acordado pelas partes contratualmente a seu bel-prazer. Tal hipótese é, aliás, bem exemplificativa da sua postura no presente diferendo: interpreta os instrumentos contratuais celebrados de forma perfeitamente contrária à sua letra e em total desrespeito pela vontade das partes.

7. A [REDACTED] argumenta também que a compensação a pagar à [REDACTED] pelo atraso no início de arrendamento é "limitada a um valor máximo correspondente a 3 (três) meses de renda". Embora não o especifique, parece a [REDACTED] fazer uma leitura errada da cláusula quinta, n.º 8 do Contrato Promessa de Arrendamento (e, de resto, contrária à sua letra), interpretando-a no sentido de que tal limite tem como referência o período de três meses da renda paga pelo Edifício, e não o período de três meses das rendas pagas por todas as entidades do Grupo nos imóveis que ocupavam em data anterior ao início do atual arrendamento.

Sucede que, como vimos, a mencionada cláusula não deixa margem para dúvidas: é aquela última a única interpretação possível, na medida em que a cláusula refere "todos os edifícios arrendados pelas diversas entidades do Grupo [REDACTED] ou seja, pressupõe-se a existência de uma pluralidade de edifícios arrendados por uma pluralidade de entidades. Ora, como a própria [REDACTED] indica, a [REDACTED] é a única das empresas do Grupo que é parte no Contrato de Arrendamento em discussão, sendo que tal contrato diz respeito a um único edifício (e não vários, como resulta da mencionada cláusula).

8. Por último, é irrefutável que o Edifício apresenta ainda hoje problemas sérios e que se encontram, como a [REDACTED] não ignora, devidamente comprovados e documentados. Aliás, qualquer um dos colaboradores do Grupo [REDACTED] (cerca de 350) em Portugal pode testemunhar de forma categórica sobre o impacto de tais problemas no seu dia-a-dia.

Sem prejuízo de todos os defeitos que foram sendo comunicados pela [REDACTED] ao [REDACTED] (encontrando-se os mais relevantes descritos no e-mail da [REDACTED] de 31 de Janeiro de 2018, para o qual se remete), recorde-se, uma vez mais, a título de exemplo, as deficiências no sistema de sombreamento, as quais se encontram comprovadas pelo Relatório de Auditoria elaborado pela [REDACTED] Gestão de Edifícios a pedido da [REDACTED]. Tal relatório concluiu que, mesmo com estores interiores instalados e com o sistema de ar condicionado ligado, registaram-se temperaturas no interior do edifício na ordem dos 51,5° C e uma iluminação muito superior à recomendada a nível europeu.

Não obstante o mencionado Relatório seja do conhecimento da [REDACTED] uma vez que, como se referiu, foi elaborado a sua solicitação), dado que esta parece desconhecer o seu conteúdo, para facilidade de consulta remete-se, em anexo à presente comunicação, cópia do mesmo.

Para terminar, gostaríamos de dar nota de que, na próxima semana, ser-vos-á remetido um relatório detalhado do estado geral do Edifício, com indicação de todas as falhas, deficiências e defeitos visíveis que o mesmo ostenta na presente data.

Atento todo o exposto, a [REDACTED] rejeita em absoluto a tese da [REDACTED] e que o direito ao período de carência de rendas não é cumulável com uma indemnização pelos danos sofridos com

o atraso no arrendamento, nomeada, mas não exclusivamente, pelas rendas suportadas pela [REDACTED] e pelas empresas do seu Grupo em virtude de tal atraso.

Pelos motivos referidos, rejeita-se, ainda, que os danos cujo pagamento se peticiona não se encontrem justificados, reafirmando-se que os mesmos foram exclusivamente causados pelo atraso no início do arrendamento, atraso este totalmente atribuível à [REDACTED]

Por último, reiteramos que, apesar da falta de abertura demonstrada pela [REDACTED] a [REDACTED] mantém-se, como sempre esteve, disponível para discutir esta matéria, com vista à obtenção de uma solução amigável do diferendo.

130. A Demandada, em resposta à comunicação escrita de 12 de março de 2018, endereçou nova comunicação escrita à Demandante, datada de 22 de março de 2018, expondo o seguinte⁶⁵:

Não podemos deixar de começar por rejeitar, antes de tudo o mais, a imputação que é feita à [REDACTED] e uma postura conflituosa ou pouco sóbria. A postura da [REDACTED] ao longo destes anos tem sido, como sabem, a de tentar, de boa fé, alcançar uma solução consensual quanto a este diferendo. Possivelmente a [REDACTED] só pecou por ter permitido, com excessiva tolerância, que este assunto se arrastasse por tanto tempo sem uma solução definitiva - o que, talvez, possa ter conduzido à perplexidade de [REDACTED] quando, na verdade, a [REDACTED] se limitou (tal como a [REDACTED] usando o mesmo "tom") a manifestar a sua posição quanto às questões controversas e a intenção de exercer os direitos que considera assistirem-lhe.

Por outro lado, queremos salientar que não pretendemos entrar numa discussão detalhada dos pontos constantes da V/ carta - que, pensamos, nos levaria a uma discussão jurídica infundável, sem sentido e sem utilidade (que, a ter que ser feita, seria realizada noutro fórum). As posições das partes estão já plasmadas de forma clara nas comunicações havidas e, sobre muitos pontos, não são coincidentes.

Assim, reiteramos a posição transmitida na nossa carta de 22 de fevereiro, para a qual remetemos, salientando, de forma resumida, o seguinte:

- 1) *No que se refere aos trabalhos adicionais executados no locado a solicitação da [REDACTED] que, como referiram no V/ email de 31.01.2018, a [REDACTED] não questiona (nem nunca questionou)", consideramos que se encontra em dívida pela [REDACTED] à [REDACTED] quantia de 441.850,87€, acrescida de IVA à taxa legal. Esse valor é do perfeito conhecimento da [REDACTED] e foi objeto de validação anterior, pelo que, apenas no espírito de colaboração com que sempre atuámos, remetemos há 1 mês atrás, conforme solicitado pela [REDACTED] os documentos comprovativos dos custos que a [REDACTED] suportou com os trabalhos adicionais solicitados pela [REDACTED]. Reenviamos, por isso, a fatura correspondente e solicitamos que procedam ao respetivo pagamento, sob pena de nos vermos forçados a acionar os mecanismos ao nosso dispor para pagamento desse valor, com juros de mora, pela [REDACTED].*
- 2) *No que se refere à pretensão indemnizatória da [REDACTED] por danos pelo atraso no início do arrendamento, consideramos que não se encontra demonstrado o preenchimento dos pressupostos cumulativos e necessários de tal eventual obrigação indemnizatória previstos no n.º*

⁶⁵Doc. n.º 19 Requerimento de Arbitragem.

SM.

8 da cláusula 5.^a do contrato promessa (aliás, também devidamente referidos no parecer jurídico emitido, a pedido das partes, pela Dra. [REDACTED]). Salienta-se, em especial, que ainda que o atraso fosse exclusivamente imputável à [REDACTED] o que não corresponde à verdade, nunca poderíamos aceitar suportar os danos de outras entidades que não da [REDACTED] única com quem temos relação contratual -, nem a cumulação de carência de rendas (de que a [REDACTED] beneficiou em excesso como resulta do parecer) com o pagamento de danos por rendas pagas aos anteriores senhorios - como muito claramente se refere no parecer jurídico solicitado pelas partes, "o pagamento da renda não pode ser tido como dano para efeitos de indemnização, pois caso contrário, a [REDACTED] não pagaria renda nem à [REDACTED] nem aos anteriores senhorios, o que constituiria um enriquecimento sem causa", nem custos que a [REDACTED] suportou porque assim entendeu, como os custos com acompanhamento da obra, nem, por fim, danos que não tenham sido causados pelo atraso no início do arrendamento. Em qualquer caso, reitera-se, teria sempre de ter sido observado o teto máximo da indemnização de 3 meses de renda previsto no contrato promessa de arrendamento.

3) Refutamos, por último, a existência, "ainda hoje", de "problemas sérios" no locado, não se compreendendo, aliás, a invocação do Relatório de Auditoria elaborado pela [REDACTED] datado de 25 de maio de 2015, considerando que, posteriormente, em 18.03.2016, foi celebrado o contrato de arrendamento sem que fosse feita qualquer referência à existência de problemas no sistema de sombreamento ou de qualquer defeito no focado, reconhecendo a [REDACTED] que o edifício estava em condições de ser utilizado plenamente (pelo menos) desde 9 de dezembro de 2013. Aliás, a invocação de problemas ou defeitos graves por parte da [REDACTED] não é compatível com o facto de a [REDACTED] ter feito um acompanhamento constante da obra - realizada de acordo com as suas especificações e solicitações-, ter tomado efetiva posse do imóvel em 16.10.2013, já com a licença de utilização emitida, e ter reconhecido expressamente no aditamento ao contrato promessa de 11.11.2013 que estava "iminente a conclusão dos trabalhos acordados de reparação, de retificação e melhoramentos.

Sem prejuízo da nossa posição divergente, permanecemos, como sempre, ao dispor para dialogar com a [REDACTED] sobre este e sobre quaisquer outros assuntos. O que não podemos e não faremos é (i) aceitar pretensões que consideramos não ter fundamento legal ou contratual ou (ii) deixar protelar indefinidamente a discussão destas questões, sem uma solução concreta e consistente com a melhor proteção dos interesses da [REDACTED] não abdicando de exercer os nossos direitos da forma que consideramos mais adequada à sua defesa.

131. A Demandante, em resposta à comunicação escrita datada de 22 de março de 2018, endereçou à Demandada comunicação escrita, datada de 26 de março de 2018, expondo o seguinte⁶⁶:

Na verdade, a posição demonstrada pela [REDACTED] nas missivas que têm vindo a ser trocadas a propósito do contrato de arrendamento celebrado entre as partes em 18 de março de 2016 ("Contrato de Arrendamento") vai tudo menos no sentido de "alcançar uma solução consensual quanto a este diferendo". A este propósito recorde-se que a [REDACTED] será demonstrado, nas últimas comunicações trocadas, uma total falta de abertura para discutir a possibilidade de

⁶⁶ Doc. n.º 20 Requerimento de Arbitragem.

du.

ressarcir a [REDACTED] pelos prejuízos causados pelo atraso no início do arrendamento (não obstante, em momento anterior, tenha já admitido esta possibilidade).

A ter-se verificado uma "excessiva tolerância" esta sempre terá sido da parte da [REDACTED] e nunca da [REDACTED]. De facto, a [REDACTED] atuou sempre com um espírito aberto e de colaboração, procurando obter uma solução amigável deste diferendo. Tal desfecho não foi ainda possível apenas atenta a forma como a [REDACTED] será conduzido, pela sua parte, o processo.

Assim, é inconcebível que a [REDACTED] venha agora arrogar-se de qualidades que apenas a [REDACTED] podem ser atribuídas.

Em face do exposto, a [REDACTED] mantém integralmente a posição manifestada nas comunicações trocadas, nomeadamente quanto:

- (i) À desconformidade entre a fatura remetida pela [REDACTED] e os elementos de suporte com esta enviados;
- (ii) Ao direito da [REDACTED] a ser ressarcida pelos prejuízos sofridos em virtude do atraso no início do arrendamento;
- (iii) À existência de problemas no Edifício (alguns dos quais ainda permanecem atualmente).

Para terminar, e conforme referimos na nossa comunicação de 23 de março de 2016, mau grado a posição até ao momento assumida pela [REDACTED], a [REDACTED] gostaria muito que fosse possível chegar a uma plataforma de entendimento. Sugerimos assim a realização de uma reunião, propondo, desde já para o efeito as 17:00h do dia 5 de abril nas instalações da [REDACTED].

- 132. Na reunião ocorrida em 5 de abril de 2018 as Partes acordaram submeter o litígio a arbitragem⁶⁷.
- 133. A Demandante pagou à Demandada a quantia de € 441.850, 87 acrescido de IVA à taxa legal por conta de trabalhos adicionais⁶⁸.

4 POSIÇÃO DAS PARTES

- 134. Conforme resulta do Requerimento de Arbitragem apresentado pela Demandante, entende esta, em suma, que deve ser indemnizada pelos danos resultantes do inadimplemento do Contrato Promessa outorgado com a Demandada a 16 de dezembro de 2011 – traduzido na violação da Data Limite para entrega do Locado.
- 135. Mais entende a Demandante que ao abrigo do Contrato Promessa as Partes estabeleceram um regime indemnizatório próprio, previsto na Cláusula Quinta, n.º 3 e 8 do aludido Contrato Promessa.
- 136. Com efeito, entende a Demandante que⁶⁹:

⁶⁷ Doc. n.º 20 Requerimento de Arbitragem.

⁶⁸ Depoimento Dra [REDACTED] minuto 00:54:19 a 00:54:23.

⁶⁹ Parágrafo 79.º do Requerimento de Arbitragem.

"O Contrato Promessa prevê, na sua Cláusula Quinta, duas dimensões de proteção da Demandante em caso de atraso no início do arrendamento: uma primeira, prevista no n.º 3, que consiste na concessão de carências de renda e uma segunda, prevista no n.º 8, que consiste na indemnização pelos danos sofridos em virtude do atraso no início do arrendamento, até ao limite máximo de 3 rendas pagas pelo conjunto de empresas do Grupo [REDACTED] que iriam ocupar o Locado no edifícios por si arrendados durante o período do atraso".

137. Por essa razão entende que, não obstante ter sido acordada uma carência nos termos do n.º 3 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa aquando da celebração do Contrato de Arrendamento, sofreu danos, que entende estarem devidamente comprovados e resultarem de facto imputável à Demandada, razão pela qual deve pelos mesmos ser indemnizada.
138. Em face deste entendimento, a Demandante requereu ao Tribunal Arbitral⁷⁰:
- (i) a declaração de que a Demandada incumpriu o Contrato Promessa devido ao atraso no início do arrendamento, só ocorrido em 9 de dezembro de 2013;*
 - (ii) a condenação da Demandada no pagamento à Demandante do montante correspondente aos danos incorridos com o atraso no início do arrendamento, num montante total de € 319.140,00 (trezentos e dezanove mil, cento e quarenta euros).*
139. Nas suas Alegações Finais⁷¹ a Demandante veio completar o seu pedido como segue:
- (i) a declaração de que a Demandada incumpriu o Contrato Promessa devido ao atraso na conclusão da obra de construção do Locado e início do arrendamento, só ocorrido em 9 de dezembro de 2013;*
 - (ii) a condenação da Demandada no pagamento à Demandante do montante correspondente aos danos incorridos com o atraso no início do arrendamento, num montante total de € 319.140,00 (trezentos e dezanove mil, cento e quarenta euros), correspondentes a:*
 - 1. € 292.140,00 incorridos a título de custos com rendas e despesas relacionadas;*
 - 2. € 2.167,00 incorridos a título de custos com o prolongamento do aluguer do gerador de emergência;*
 - 3. € 17.500,00 incorridos a título de custos com a parceria com a [REDACTED] e*
 - 4. € 7.280,00 incorridos a título de custos com o acompanhamento diário da obra, nos meses de atraso.*
 - (iii) Subsidiariamente ao pedido em (ii), e no caso de o Tribunal entender que algum dos danos ali elencados não é passível de ressarcimento, que seja tomado em consideração no cômputo dos danos sofridos pela Demandante o valor de € 296.723,17 incorridos a título de custos com rendas e despesas relacionadas, conquanto o montante da condenação não exceda € 319.140,00 (trezentos e dezanove mil, cento e quarenta euros); e*
 - (iv) a condenação da Demandada no pagamento de todos os encargos da arbitragem, nomeadamente os honorários e despesas do Tribunal e todos os custos incorridos pela Demandante, incluindo os honorários devidos aos seus mandatários e as despesas incorridas com*

⁷⁰ Parágrafo 122.º do Requerimento de Arbitragem.

⁷¹ Parágrafo 279.

a sua representação, bem como juros sobre estes montantes – tudo nos termos do requerimento quanto a custos que a Demandante atempadamente apresentará.

140. Por sua vez, a Demandada propugna pela improcedência da ação uma vez que, na sua opinião, (i) o n.º 3 e 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa não são cumulativos, pelo que a Demandante podia apenas ser compensada ao abrigo de um daqueles números da Cláusula Quinta; (ii) com a celebração do Contrato de Arrendamento, a 18 de março de 2016, as Partes acordaram que a compensação atribuída à Demandante ao abrigo do n.º 3 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa de Arrendamento – período de 3 meses de carência de rendas –, foi acordada a título de regularização integral e definitiva do litígio que opunha as Partes.
141. Perfilhando o entendimento de que o período de carência de 3 meses de renda, previsto no Contrato de Arrendamento outorgado a 18 de março de 2016, configurou uma transação extrajudicial entre as Partes, a Demandada defende-se por exceção dilatória requerendo ao Tribunal Arbitral a sua absolvição da instância.
142. Concluiu, assim, a sua Resposta ao Requerimento de Arbitragem (e bem assim as suas Alegações Finais), como segue:
- (i) Deve a exceção dilatória de transacção ser julgada integralmente procedente, por provada e, em consequência, ser a Demandada absolvida da instância;*
Caso assim se não entenda, sem conceder,
(ii) Deve a presente acção ser julgada integralmente improcedente, por não provada, e absolvida a Demandada de todos os pedidos, com as devidas consequências legais.

5 QUESTÕES A DECIDIR

143. Considerando a posição das Partes sumariamente descrita na secção anterior, a questão essencial a decidir pela Árbitro Único é determinar se a Demandante incumpriu com a Data Limite fixada no Contrato-Promessa de Arrendamento e se, em consequência, a Demandante tem o direito a ser indemnizada pelos prejuízos causados por esse mesmo incumprimento nos termos peticionados.
144. Ato contínuo, para apreciar a questão essencial para este litígio, a Árbitro Único tem de aferir se (i) os atrasos na obra, que determinaram o consecutivo adiamento da Data Limite, são imputáveis à Demandada, (ii) se os n.ºs 3 e 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa podem ser cumulativamente aplicados e (iii) se o acordado entre as Partes na Cláusula Terceira, n.º 2 e 3, do Contrato de Arrendamento configura uma transação extrajudicial entre as Partes.
145. Finalmente, a Árbitro Único aferirá os custos incorridos pela Demandante devido ao atraso no início do arrendamento e em que medida devem os mesmos ser suportados pela Demandada.

146. Tendo em conta os vários argumentos convocados pelas Partes para sustentação das suas respectivas posições, na Audiência Preliminar foram identificadas as várias questões a decidir, como segue:
- A. Causas dos atrasos nas obras que impediram a entrega do locado nas “Datas Limite” sucessivamente acordadas entre as Partes ao abrigo do Contrato Promessa de Arrendamento
 - B. Data efetiva do início do arrendamento
 - C. Custos incorridos pela Demandante devido ao atraso no início do arrendamento.
 - D. Natureza jurídica e âmbito de aplicação dos n.ºs 3 e 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa de Arrendamento
 - E. Âmbito e natureza jurídica do acordo das Partes no contexto da celebração do Contrato de Arrendamento, designadamente quanto ao ressarcimento dos danos emergentes do atraso no início do arrendamento
 - F. Âmbito do parecer solicitado à Dra. [REDACTED]
147. Serão estes, pois, os vários pontos a abordar de seguida, sem prejuízo da inversão parcial da ordem em que os mesmos serão apreciados.
148. A final, a Árbitro Único decidirá, ainda, como deverão ser suportados os custos incorridos com o presente procedimento.

6 DISCUSSÃO DE MÉRITO

6.1 Causas dos atrasos nas obras que impediram a entrega do locado nas “Datas Limite” sucessivamente acordadas entre as Partes ao abrigo do Contrato Promessa de Arrendamento

6.1.1 Posição das Partes

149. Conforme resulta do parágrafo 134 *supra*, a Demandante entende ter-se verificado incumprimento do Contrato Promessa, imputável à Demandada, devido aos sucessivos atrasos, por esta, na entrega do locado e consequente incumprimento das “Datas Limites” acordadas entre as Partes.
150. Defende, em suma, que a Data Limite contratualmente acordada era 1 de junho de 2013, que tal data foi alterada, por acordo, para o dia 19 de agosto de 2013, mas que o Locado apenas foi entregue à Demandante para *fit-out* e ainda com trabalhos por concluir no dia 16 de outubro de 2013, devendo-se o atraso exclusivamente à Demandada⁷².
151. A Demandada, admitindo que a conclusão das obras teve, efetivamente, lugar após 19 de agosto de 2013, propugna, no entanto, que os sucessivos atrasos na conclusão da

⁷² Cfr., em particular, Capítulo III, Secção B, das Alegações Finais da Demandante.

empreitada são imputáveis à Demandante, mais concretamente em virtude dos trabalhos a mais que foram sendo solicitados no decurso da execução da empreitada⁷³.

6.1.2 Posição da Árbitro Único

152. Adianta-se desde já que, quanto a este tema, entende a Árbitro Único que assiste razão à Demandante.
153. Com efeito, conforme resulta dos factos dados como provados sob os n.ºs 85 e 89, dúvidas não há que a Data Limite inicialmente acordada era 1 de junho de 2013 e que essa data foi posteriormente alterada, por acordo das Partes, primeiro para o dia 16 de agosto de 2013⁷⁴ e, depois, para o dia 19 de agosto de 2013.
154. Resulta igualmente dos factos dados como provados sob o n.º 90 a 92 que tal acordo teve efetivamente em conta alguns atrasos provocados por alterações solicitadas pela Demandante, bem como atrasos por parte da Demandada, mas também que após o acordo alcançado não existiram mais nenhuma solicitação de trabalhos adicionais com impacto na conclusão da obra por parte da Demandante.
155. A convicção da Árbitro Único fundou-se, no essencial, e para além da prova documental carreada para os autos, no depoimento do Senhor Arquiteto [REDACTED] testemunha indicada pela Demandada, então diretor de desenvolvimento urbanístico da Demandada e que acompanhou pessoalmente a obra objeto dos autos.
156. Efetivamente, a referida testemunha, tendo confirmando que, ao longo da obra, foram pedidos trabalhos adicionais pela Demandante, foi não obstante claríssima ao afirmar o seguinte⁷⁵:

"(...) Quando se colocou esta questão numa dada altura, logo nessa fase que se falou do 1 de junho, 19 de agosto e tal, houve uma espécie de consenso de não atribuir excessivamente, à [REDACTED] o peso dessas alterações (...) e consensualizou-se que o período de atraso, de junho até agosto era aquele que poderia ser imputado à [REDACTED]"

157. E ainda o seguinte⁷⁶:

"(...) Nós assentámos que era 19 de agosto depois de termos concentrado que os impactos das alterações sucessivas feitas pela iniciativa da [REDACTED] ou por solicitação da [REDACTED] ficaram acomodados naquela diferença entre o junho e o 19 de agosto e, portanto, entregaríamos a 19 de agosto para o fit-out (...)".

⁷³ Cfr., em particular, parágrafos 27. e ss das Alegações Finais da Demandada.

⁷⁴ Conforme decorre do Documento n.º 3 junto com o Requerimento de Arbitragem, de acordo com o cronograma enviado a 10 de julho de 2013, o prazo então acordado para a entrega da obra era o dia 16 de agosto de 2013.

⁷⁵ Depoimento do Arqt.º [REDACTED] minutos 00:18:17 e 00:18:58.

⁷⁶ Depoimento do Arqt.º [REDACTED] minuto 00:35:32.

158. Afirmou, ainda, que após fixação, por acordo, da referida data de 19 de agosto de 2013, a Demandada assumiu o risco de atrasos por parte do empreiteiro, risco esse que, não obstante, não foi possível à Demandada controlar⁷⁷.
159. Mais confirmou a testemunha, designadamente em sede de esclarecimentos solicitados pela Árbitro Único⁷⁸, que: (i) na fase final da obra, sempre que a Demandada pretendia alguma alteração perguntava sempre se a mesma iria ter impacto na nova data acordada e que só avançava caso assim não fosse e (ii) a ter sido pedido mais algum trabalho adicional após o acordo quanto à data de 19 de agosto de 2013, não foi nada de relevante que pudesse implicar mais atrasos.
160. O outro depoimento prestado a este respeito, designadamente pela então subordinada do Senhor Arquitecto [REDACTED] - a Senhora Arquitecta [REDACTED] - não se revelou inteiramente coerente com o do seu superior, sendo certo que, à época, e conforme referido pela testemunha, a mesma se limitava a dar apoio ao Senhor Arquitecto [REDACTED] não estando a par dos acordos firmados com a Demandante⁷⁹.
161. É certo que aludiu a vários trabalhos a mais com impacto no atraso, designadamente em dezembro de 2012 e março de 2013⁸⁰. No entanto, não resultou do seu depoimento nada que aponte no sentido de que foram solicitadas alterações já depois de acordada a data de 19 de agosto de 2013.
162. Por outro lado, também confirmou que a data de 19 de agosto de 2013 foi a data indicada à Demandada pelo Empreiteiro⁸¹.
163. Resulta, assim, da prova produzida, que se é certo que existiram trabalhos adicionais solicitados pela Demandante e que os mesmos tiveram impacto na Data Limite inicialmente acordada - 1 de junho de 2013 -, os atrasos dos mesmos ficaram acomodados na nova Data Limite acordada, a saber, 19 de agosto de 2013.
164. Certo é que, como resulta dos factos provados sob os n.ºs 93, 94 e 95, apenas em 18 de setembro de 2013 foi emitido o Alvará de Licença de Utilização e apenas em 15 de outubro de 2013 a obra foi recebida provisoriamente pela Demandada, com a consequente disponibilização do Locado, à Demandante, no dia 16 de outubro de 2013, de modo a permitir a conclusão do "fit-out" e demais adaptações por si desejadas ainda com alguns trabalhos por concluir, nomeadamente trabalhos acordados pelas Partes de reparação, de retificação e melhoramentos, melhor identificados nos anexos II e III ao Aditamento ao Contrato Promessa de Arrendamento celebrado no dia 11 de novembro de 2013.

⁷⁷ Depoimento do Arqt.º [REDACTED], minuto 00:58:44.

⁷⁸ Depoimento do Arqt.º [REDACTED] a partir do minuto 01:02:49.

⁷⁹ Depoimento da Arqt.ª [REDACTED] minuto 00:03:31.

⁸⁰ Depoimento da Arqt.ª [REDACTED] minuto 00:12:49.

⁸¹ Depoimento da Arqt.ª [REDACTED] minutos 00:08:20 e 00:52:05.

165. Em suma, a Demandada incumpriu com a sua obrigação contratual de entrega à Demandante do Locado, concluído e apto a dar início ao arrendamento, no dia 19 de agosto de 2013 (obrigação essa resultante da Cláusula Quinta, n.º 3, do Contrato Promessa e do posterior acordo alcançado quanto à nova Data Limite), por razões apenas a si imputáveis.

6.2 Data efetiva do início do arrendamento

6.2.1 Posição das Partes

166. As Partes não estão de acordo relativamente à data de início do arrendamento.
167. A Demandante entende, por um lado, que apesar de o Locado lhe ter sido disponibilizado para “fit-out” no dia 16 de outubro de 2013, o início do arrendamento apenas teve lugar a 9 de dezembro de 2013, data que veio a figurar no Contrato de Arrendamento⁸².
168. Por seu turno, a Demandada defende que a Demandante tomou posse do Locado a 16 de outubro de 2013 – data em que o edifício foi disponibilizado à Demandante para execução de diversos trabalhos de “fit-out” – devendo, em consequência, ser esta a data fixada para início do arrendamento⁸³.

6.2.2 Posição da Árbitro Único

169. Adianta-se desde já que, também quanto a este tema, entende a Árbitro Único que assiste razão à Demandante.
170. Conforme decorre da factualidade dada como provada⁸⁴, o Locado foi efetivamente disponibilizado à Demandante, de modo a permitir a conclusão do “fit-out” e demais adaptações por si desejadas, no dia 16 de outubro de 2013.
171. Resultou igualmente assente, de forma incontroversa entre as Partes, que a mudança da Demandante (e das demais empresas do Grupo) ocorreu no dia 18 de novembro de 2013⁸⁵.
172. Releva, em particular, atentar na prova documental junta aos autos e referida na factualidade dada com provada, designadamente a partir do facto provado n.º 99.
173. Da análise do Aditamento celebrado no dia 11 de novembro de 2013⁸⁶ resulta manifestamente o seguinte:

⁸² Cfr. Em particular, Capítulo III, Secção C, das Alegações Finais da Demandante.

⁸³ Cfr. Em particular, Capítulo II, Secção a., das Alegações Finais da Demandada.

⁸⁴ Cfr. Facto provado n.º 95. Cfr. Também Doc. n.º 2 e 7 Requerimento de Arbitragem. Depoimento Eng.º [redacted] minuto 00:24:50. Depoimento Dra. [redacted] minuto 00:18:13 a 00:18:45. Depoimento Arqt.º [redacted] minuto 00:11:48 a 00:12:16.

⁸⁵ Facto provado n.º 102

⁸⁶ Documento n.º 7 junto com o Requerimento de Arbitragem.

- a. Que, conforme referido acima, o Locado foi entregue à Demandante para a conclusão do “fit-out” e demais adaptações por si desejadas a 16 de outubro de 2013;
 - b. Que, no dia 11 de novembro de 2013, estavam concluídas as obras relativas à construção do edifício, estando eminente – e, portanto, não concluídos – os trabalhos acordados de reparação, retificação e melhoramentos identificados nos Anexos ao referido Aditamento;
 - c. Que, na mesma data, a vontade expressa das Partes vertida no Aditamento foi a de que o arrendamento deveria ter início com a maior brevidade possível.
174. Ou seja: no dia 11 de novembro de 2013, ambas as Partes estavam de acordo que o arrendamento ainda não se tinha iniciado, pese embora tal devesse ocorrer a curto prazo.
175. Para tanto – e conforme resulta ainda do Aditamento – as Partes acordaram na realização de uma vistoria conjunta (destinada a confirmar a execução das situações listadas no Anexo II ao Aditamento), prevendo ainda que o início do arrendamento teria como referência o prazo de 10 dias úteis a contar dessa mesma vistoria conjunta⁸⁷.
176. O que, de novo, confirma que era então o entendimento comum das Partes que o arrendamento apenas teria início após confirmação da conclusão dos trabalhos listados naquele Anexo II.
177. É certo que na Cláusula 2.^a do Aditamento se menciona que a partir do dia 16 de outubro de 2013 a Demandante “passou a ocupar e a usufruir na plenitude do Locado, nos termos e condições previstos no Contrato Promessa”.
178. No entanto, e conforme depoimento do Senhor Arquiteto [REDACTED] a leitura que a Demandada fazia à época era a de que a entrega do Locado para o “fit-out” não equivalia a que o Locado estivesse pronto para a Demandante nele se instalar. Veja-se, nesse sentido, a seguinte passagem do seu depoimento⁸⁸:
- “Nós assentámos que era 19 de Agosto depois de termos concertado que os impactos das alterações sucessivas feitas pela iniciativa da [REDACTED] ou por solicitação da [REDACTED] ficariam acomodados naquela diferença entre o Junho e o 19 de Agosto e, portanto, entregaríamos a 19 de Agosto para o fit out, para que a [REDACTED] se pudesse instalar até meio de Setembro, entregámos em Outubro e a [REDACTED] instalou-se em Novembro, portanto, a diferença para nós foi sempre um pouco menos do que dois meses...”*
179. Mais resultou do depoimento da referida testemunha que os trabalhos a executar pela Demandada perduraram para além do dia 16 de outubro, com a diferença de que, a partir dessa data, o empreiteiro já não podia entrar livremente na obra, tendo de solicitar

⁸⁷ Cláusula 1.^a do Aditamento.

⁸⁸ Depoimento Arquiteto [REDACTED] minuto 00:35:32.

autorização à Demandante; pelo contrário, a Demandante podia, formalmente, a partir dessa data, proceder à conclusão dos trabalhos de "fit-out"⁸⁹.

180. Tal resulta, de resto, confirmado pelas demais cláusulas do Aditamento.
181. Com efeito, na Cláusula 2.ª consignou-se expressamente que a partir do dia 16 de outubro de 2013 a Demandante assumia as despesas relativas a custos com consumo (água, eletricidade); nada se disse, no entanto, quanto a rendas, o que bem se compreende em face do teor da Cláusula 1.ª, na qual expressamente ficou referido que o arrendamento ainda não se tinha iniciado.
182. Em cumprimento do acordado no Aditamento, as partes procederam, então, a uma vistoria conjunta no dia 26 de novembro de 2013⁹⁰, tendo-se constatado estarem executados grande parte dos trabalhos indicados no Anexo II ao Aditamento, condição necessária para a estipulação da data do início do arrendamento⁹¹.
183. Como resulta das trocas de correspondência mantidas no início de dezembro⁹², faltava apenas executar – no que dizia respeito ao referido Anexo II – os trabalhos relacionados ou dependentes do sistema de controlo de acessos, trabalhos esses que, pelo menos em parte, dependiam também da Demandante.
184. Nessa medida, conforme resulta da mesma troca de correspondência, e não obstante nos termos do Aditamento a conclusão dos referidos trabalhos ser condição para a estipulação da data de início do arrendamento, a Demandante deu o seu acordo a que o arrendamento tivesse início a 9 de dezembro de 2013, ao que a Demandada acedeu⁹³.
185. Data esta que veio a ser expressamente consignada como data de início do arrendamento no Contrato de Arrendamento⁹⁴, ou seja, dentro dos 10 dias úteis previstos na Cláusula Primeira do Aditamento.
186. Da prova produzida resulta, assim, que:
 - a. Quando a Demandante tomou posse do Locado a 16 de outubro de 2013, faltavam ainda concluir vários trabalhos;
 - b. As Partes acordaram, por via do Aditamento, que o arrendamento apenas teria início uma vez concluídos todos os trabalhos listados no Anexo II do Aditamento;
 - c. A maioria de tais trabalhos apenas ficou concluída já depois da mudança da Demandante, em finais de novembro de 2013;

⁸⁹ Depoimento Arquitecto [REDACTED] minuto 00:24:29.

⁹⁰ Facto provado n.º 102.

⁹¹ Facto provado n.º 104.

⁹² Factos provados n.ºs 105 e 106.

⁹³ Depoimento do Arquitecto [REDACTED] a partir do minuto 00:33:44.

⁹⁴ Documento n.º 9 junto com o Requerimento de Arbitragem, i.e. considerando G) e Cláusula Segunda.

d. Não obstante faltarem ainda alguns trabalhos, as Partes acordaram fixar a data do início do arrendamento em 9 de dezembro de 2013.

187. Nos termos do disposto no artigo 238.º do Código Civil, nos negócios formais a declaração não pode valer com um sentido que não tenha o mínimo de correspondência no texto, admitindo-se apenas que possa valer um tal sentido se corresponder à vontade real das partes.
188. No caso concreto resulta manifesto de quanto antecede que a vontade das Partes expressa quer no Contrato de Arrendamento, quer no Aditamento e trocas de correspondência que se lhe seguiram, foi a de que o arrendamento não teve início no dia 16 de outubro de 2013, conforme defende agora a Demandada, mas apenas e tão só no dia 9 de dezembro de 2013.
189. Mais resulta que foi essa a vontade real das Partes, que expressamente condicionaram a estipulação da data de início do arrendamento a uma certa condição, a qual concordaram dever dar-se por cumprida com efeitos a 9 de dezembro.
190. Resulta, ainda, que a vontade comum das Partes foi a de que no dia 16 de outubro de 2013 o Locado não reunia ainda as condições necessárias para que o arrendamento se tivesse por iniciado, razão pela qual apenas acordaram que, a partir dessa data, seriam devidos os custos relacionados com certas despesas mas não com a renda já previamente acordada.
191. Não nos parece, com o devido respeito, que a jurisprudência citada pela Demandada para tentar justificar a sua posição seja sequer relevante, já que a mesma se reporta a situações nas quais se discute a inexistência de uma formalidade – a celebração do contrato definitivo – mas em que o contrato-promessa contém já todos os elementos que permitem concluir, designadamente, pela data de início do arrendamento.
192. No caso concreto, no entanto, não é essa a situação. O próprio Contrato Promessa previa, na Cláusula Quinta, n.ºs 4, 7 e 8, que a data do início do arrendamento poderia ser a Data Limite ou, em caso de atraso, a chamada Data Final, esta a acordar nos termos contratualmente previstos.
193. Tais termos contratuais foram ainda objeto de posterior regulamentação pelas Partes através do Aditamento, nos termos acima expostos.
194. Dúvidas não há, pois, de que a vontade comum das Partes, contratualmente expressa, de forma clara e correspondente com a sua vontade real, foi a de que o arrendamento apenas tivesse início no dia 9 de dezembro de 2013.

6.3 Natureza jurídica e âmbito de aplicação dos n.ºs 3 e 8 da Cláusula Quinta do Contrato-Promessa de Arrendamento

6.3.1 Posição das Partes

195. As Partes discordam na interpretação do n.º 3 e 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa.
196. A Demandante entende – conforme já fora referido no parágrafo 136 *supra* – que o n.º 3 e o n.º 8 da Cláusula Quinta lhe conferem uma dupla proteção em caso de incumprimento do Contrato Promessa.
197. Sustenta a Demandante que o referido Contrato Promessa foi celebrado com dois objetivos: por um lado, o de garantir à Demandada que a Demandante assumia um compromisso sério de, uma vez construído, tomar o Locado de Arrendamento (assim ficando protegido o avultado investimento feito pela Demandada na construção do mesmo com as especificações determinadas pela Demandante) e, por outro lado, o de garantir à Demandante que o Locado seria entregue na data acordada (assim protegendo o impacto de qualquer atraso na sua atividade)⁹⁵.
198. Esta intenção comum das Partes estaria na base da interpretação do mecanismo contratual previsto na Cláusula Quinta, n.ºs 3 e 8, o qual, de acordo com a Demandante, se traduziria na previsão de duas consequências – cumuláveis – com diferente natureza: no caso do n.º 3, referente à carência de rendas em caso de atraso na conclusão da obra, estaria em causa uma cláusula penal exclusivamente sancionatória-compulsória, destinada apenas e tão só a pressionar a Demandada a cumprir com os prazos acordados, traduzindo-se num *plus* ao cumprimento; no caso do n.º 8 estaria prevista não uma cláusula penal mas apenas e tão só uma cláusula de limitação do montante da indemnização a pagar à Demandante por danos comprovadamente sofridos em virtude do atraso na conclusão da obra.
199. Já a Demandada entende – não contestando a natureza cumulativa das duas disposições – que o n.º 3 da Cláusula 5.ª contém uma cláusula penal de fixação antecipada do dano, contendo o n.º 8 uma convenção de dano excedente, o que importaria a conciliação do respetivo âmbito de aplicação de forma a evitar a dupla indemnização do mesmo dano⁹⁶.

6.3.2 Posição da Árbitro Único

200. O regime da cláusula penal encontra-se previsto, como é sabido, nos artigos 810.º, 811.º e 812.º do Código Civil, na Divisão deste Código respeitante à fixação contratual dos direitos do credor, cuja regra geral – plasmada no artigo 809.º –, é a de que será nula

⁹⁵ Cfr. Em particular, parágrafos 211 e ss. das Alegações Finais da Demandante.

⁹⁶ Cfr. Em particular, parágrafos 95 e ss. das Alegações Finais da Demandada.

qualquer cláusula contratual através da qual o credor renuncie antecipadamente aos seus direitos.

201. Ante esta regra, diz-nos então o n.º 1 do artigo 810.º do Código Civil que *“As partes podem, porém, fixar por acordo o montante da indemnização exigível: é o que se chama cláusula penal”*.
202. Por sua vez, o artigo 811.º consagra, no seu n.º 1, a proibição de o credor poder exigir, cumulativamente, o cumprimento da obrigação principal e o pagamento da cláusula penal, com uma exceção: *“(…) salvo se esta tiver sido estabelecida para o atraso da prestação”*. Prevê-se, assim, neste preceito, uma cláusula penal de carácter moratório, isto é, uma cláusula prevista para o caso de se verificar atraso no cumprimento da obrigação principal.
203. No n.º 2 estabelece-se ainda que mesmo que seja estabelecida uma cláusula penal, tal não obsta a que o credor exija uma indemnização pelo dano excedente, exceto se as partes tiverem acordado em sentido diverso.
204. Tendo como referência os critérios legais que supra se identificaram, a doutrina nacional tem definido a cláusula penal como *“... a estipulação pela qual as partes fixam o objeto da indemnização exigível do devedor que não cumpre, como sanção contra a falta de cumprimento”*⁹⁷.
205. A jurisprudência nacional, seguindo a definição de ANTUNES VARELA, tem vindo a concluir que a cláusula penal *“(…) é uma verdadeira «cláusula sobre a responsabilidade» (...) é sua finalidade, em princípio, a de proceder a um reforço dos direitos do credor que lhe já são cometidos pelas disposições anteriores à Divisão IV da Secção II do Capítulo VII do Livro II do Código Civil, as mais das vezes estabelecendo (...) uma forma de liquidação prévia do dano, segundo as estimativas dos próprios contraentes, assim se superando dificuldades e incertezas várias, mormente a prova do dano e da sua extensão – pois que, em circunstâncias normais, é sobre o credor que impende o ónus de alegar e provar a existência e quantificação do dano resultante do incumprimento ou do cumprimento defeituoso da obrigação –, ficando-se a conhecer de antemão as consequências que advirão de um incumprimento do contrato e evitando-se litígios judiciais sobre o montante do dano”*⁹⁸.
206. A definição da cláusula penal convoca, no entanto, duas funções distintas: utilizando as palavras de GALVÃO TELLES⁹⁹ *“(…) a cláusula penal pode ser estabelecida para o incumprimento (definitivo) do contrato ou para a simples mora. A primeira diz-se **cláusula penal compensatória**; a segunda **cláusula penal moratória**. A cláusula penal compensatória não pode obviamente cumular-se com a realização específica da obrigação principal. A cláusula penal moratória pode cumular-se, visto se destinar apenas a ressarcir os danos decorrentes do atraso no cumprimento”*.

⁹⁷ VARELA, Antunes, *Das Obrigações em Geral*, Vol. II, 5.ª Edição, pág. 137.

⁹⁸ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 08S2056, 22.10.2008, disponível em www.dgsi.pt

⁹⁹ *Direito das Obrigações*, 6.ª edição, pág. 448.

207. A cláusula penal moratória tem, na maioria das vezes, associado o intuito de compelir o devedor a cumprir pontualmente a obrigação principal sendo o seu "(...) escopo (...) puramente coercitivo e a sua índole, por isso, exclusivamente compulsivo-sancionatória. A especificidade desta cláusula traduz-se no facto de ela ser acordada como um plus, como algo que acresce à execução específica da prestação ou à indemnização pelo não cumprimento. Trata-se, como é óbvio, de espécie diversa da que é contemplada no art. 810.º, n.º 1: enquanto esta norma define a cláusula penal como a fixação, por acordo, do montante da indemnização exigível, a pena estritamente compulsória, pelo contrário, não visa reparar o credor, o dano do incumprimento não é considerado pelas partes ao ser estabelecido o seu montante"¹⁰⁰.
208. A jurisprudência tem-se demonstrado de acordo com a distinção das cláusulas penais nestas duas "categorias" – i.e., cláusulas penais compulsórias e cláusulas penais indemnizatórias/compensatórias –, concluindo que "(...) a cláusula penal prevista no art.º 810.º, n.º 1 do CC, num conceito amplo engloba dentro de si cláusulas penais indemnizatórias e cláusulas penais compulsórias: nas primeiras (cláusulas penais indemnizatórias), o acordo das partes tem por exclusiva finalidade liquidar a indemnização devida em caso de incumprimento definitivo, de mora ou de cumprimento defeituoso; nas segundas (cláusulas penais compulsórias), o acordo das partes tem por finalidade compelir/pressionar o devedor ao cumprimento e/ou sancionar o não cumprimento"¹⁰¹.
209. Não obstante, alguma jurisprudência¹⁰² procede à tripartição do conceito de cláusula penal, distinguindo dentro das cláusulas penais compulsórias as cláusulas penais em sentido estrito:

"A figura da cláusula penal não tem um recorte unitário, no que concerne à sua qualificação e regime, devendo distinguir-se três tipos de cláusulas penais consoante a função visada pelas partes: as cláusulas destinadas a fixar antecipadamente o montante indemnizatório pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso do contrato, as cláusulas penais em sentido estrito e as cláusulas penais exclusivamente compulsórias.

(...)

As primeiras – as cláusulas penais indemnizatórias – visam liquidar antecipadamente, de modo ne varietur, o dano futuro. Pretendem as partes evitar os litígios, as despesas e demoras de uma avaliação judicial da indemnização.

O credor não pode, em princípio, optar pela indemnização nos termos gerais, em vez da soma prefixada, pois isso implicaria violar o acordo, onde se estabeleceu a indemnização a que teria direito. O devedor também não pode pretender a redução da cláusula penal até ao montante do dano efetivo. A pena é estipulada como substituto da indemnização e no interesse de ambos, credor e devedor.

¹⁰⁰ MONTEIRO, Pinto, *Cláusula Penal e Indemnização*, pág. 604 e ss..

¹⁰¹ Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, 20.06.2017, processo n.º 95/05.0TBCTB-H.C1, disponível em www.dgsi.pt.

¹⁰² Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 3938/12.9TBPRD.P1.S1, 27.01.2015, disponível em www.dgsi.pt

No campo aplicativo deste «tipo» de cláusulas, o devedor, para se eximir do pagamento da indemnização estipulada, terá de provar que não ocorreu o incumprimento ou que não foi provocado qualquer dano (o que não se deverá confundir com a prova de um dano muito inferior ao pré-determinado na cláusula), ou, ainda, que o incumprimento não foi culposo.

Já no segundo «tipo» de cláusulas – as cláusulas penais «em sentido estrito» – a pena visa compelir o devedor ao cumprimento. Todavia, ao contrário da cláusula exclusivamente compulsória, a pena substitui a indemnização, quer dizer não acresce a esta nem à execução específica da prestação. O escopo das partes é o de obrigar o devedor a efetuar o cumprimento e, do mesmo passo, estabelecer um modo «alternativo» de cumprimento da inicial obrigação justamente aquele que consiste na prestação da sanção (correntemente pecuniária e mais gravosa), cumprimento esse com o qual o credor vê satisfeito o seu interesse, não podendo este último vir pedir o cumprimento da obrigação inicial.

Neste «tipo» descortinam-se, assim, pontos de semelhança com as cláusulas do terceiro «tipo» – as denominadas cláusulas penais puramente compulsórias – já que o seu desiderato é o de compelir o devedor a cumprir. Contudo, não sendo conferida à «pena» propriamente o cariz indemnizatório, não pode, por outro lado, o credor solicitar a execução específica da prestação.

Já as cláusulas do terceiro «tipo» – cláusulas penais exclusivamente sancionatórias – detêm uma razão de ser meramente compulsória, ou seja, visam obrigar o devedor ao cumprimento da prestação negocial a que se encontra obrigado, sendo que o «pagamento» da sanção estipulada não é obstativo, em tese e perante o seu desenho, quer da indemnização a processar em termos gerais, quer da execução específica da obrigação incumprida. A finalidade desta cláusula destina-se, tão-só a pressionar o devedor ao cumprimento, não a substituir a indemnização a que houver direito, nos termos gerais.

Contudo, dada a natureza imperativa do art. 811.º, n.º 1 do CC, que proíbe o cúmulo entre o cumprimento coercivo e o pagamento da cláusula penal, impõe ao aplicador da norma que se apure com rigor quando é que há ou não cúmulo”.

210. Esta jurisprudência superior vai ao encontro de alguma doutrina nacional – nomeadamente de PINTO MONTEIRO – que, igualmente, procede à categorização tripartida da cláusula penal nos termos do citado acórdão do Supremo Tribunal de Justiça.
211. Tomando por base quanto antecede, atentemos então na Cláusula Quinta do Contrato Promessa.
212. No n.º 3 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa, as Partes acordaram que “.... Por cada mês de atraso no início do arrendamento relativamente à Data Limite, a Promitente Arrendatária terá direito a 1 (um) mês de carência de renda do Locado, sem prejuízo do disposto no número oito desta cláusula”.
213. A primeira questão que se coloca é, assim, a de saber se este n.º 3 configura – como entende a Demandante – uma cláusula penal exclusivamente sancionatória-compulsória, destinada apenas e tão só a pressionar a Demandada a cumprir com os prazos acordados ou, pelo contrário, uma cláusula penal de fixação antecipada do dano, como sustenta a Demandada.

214. O elemento literal da cláusula em questão permite facilmente concluir que se trata de uma cláusula penal de natureza moratória ou compulsória e não indemnizatória ou compensatória. Com efeito, do elemento literal da cláusula resulta que o objetivo da mesma não é o de acautelar o incumprimento definitivo do contrato, mas apenas e tão só a mora no cumprimento.
215. Acresce a expressa menção constante da parte final da cláusula em questão, a saber a expressão *“sem prejuízo do disposto no número 8 (...)”*, que claramente indicia que a sanção prevista no n.º 3 foi prevista para além da previsão constante do n.º 8. Ou, por outras palavras, que a aplicação da sanção prevista no n.º 3 não prejudica, não impede, a aplicação do n.º 8.
216. No mesmo sentido milita a parte inicial do n.º 3, ao consagrar a obrigação da Demandada de ter o edifício concluído e apto a dar início ao arrendamento numa data fixa (1 de junho de 2013).
217. No fundo, e fazendo um paralelismo com o regime da sanção pecuniária compulsória previsto no artigo 829.ºA do Código Civil, do que se trata é de, perante uma prestação de facto infungível (como era o caso, já que só a Demandada podia construir o Locado), prever uma pena visando compelir ou pressionar ao cumprimento no prazo estipulado.
218. Resta assim avaliar se se trata de uma cláusula penal em sentido estrito ou de uma cláusula exclusivamente compulsória-sancionatória.
219. Ora, pelas mesmas razões, e especificamente em face da inclusão da expressão *“sem prejuízo do disposto no número 8 (...)”*, dúvidas não podem subsistir de que se trata de uma cláusula exclusivamente compulsória-sancionatória. Nada na cláusula – pelo contrário – indicia que a pena prevista não acresce à indemnização.
220. Assiste, pois, quanto a este ponto, razão à Demandante.
221. Cabe, assim, analisar agora a natureza jurídica do n.º 8 da Cláusula Quinta, onde as Partes acordaram o seguinte: *“(…) Sem prejuízo do disposto no número três da presente cláusula – caso a Data Final seja posterior à Data Limite – as Partes acordam que caso o arrendamento não tenha início na Data Final (ou em data anterior se entretanto tal for convencionado entre as Partes) por motivo imputável ao Promitente Senhorio, a Promitente Arrendatária terá o direito de ressarcir-se junto do Promitente Senhorio pelos danos causados por tal atraso no início do arrendamento, desde que tais danos sejam devidamente comprovados e até ao limite máximo de um montante equivalente a 3 (três) meses de renda, de todos os edifícios arrendados pelas diversas entidades do Grupo [REDACTED] que irão ocupar o Locado”*.
222. Conforme acima referido, a Demandante sustenta que aqui não se trata de qualquer cláusula penal, mas apenas e tão só de uma cláusula de limitação do montante da indemnização; a Demandada, por sua vez, sustenta que se trata de uma convenção de dano excedente.

223. A resposta a esta questão não pode deixar de se ligar com a resposta dada à questão anterior. Não prevendo o n.º 3 uma cláusula penal indemnizatória, mas apenas uma sanção compulsória, cumulável com eventual indemnização, resulta evidente que é precisamente da indemnização que trata o n.º 8.
224. Com efeito, no n.º 8, o que as Partes previram foi o modo de calcular os eventuais danos comprovadamente sofridos como consequência da mora no cumprimento da obrigação de entrega do Locado.
225. Trata-se, pois, de uma cláusula de fixação dos direitos do credor em virtude da mora, mais precisamente de uma cláusula limitativa do montante da indemnização, na medida em que, como resulta manifesto do elemento literal da mesma, o objetivo da cláusula é o de restringir a extensão da responsabilidade a (i) danos devidamente comprovados e (i) até certa quantia.
226. Não se trata, efetivamente, de uma cláusula penal (indemnizatória). Nestas, do que se trata é de liquidar antecipadamente o valor da indemnização. Já nas cláusulas de limitação de responsabilidade não se dispensa o cálculo e apuramento do valor devido a título de indemnização, estabelecendo-se, no entanto, um *plafond* máximo para essa mesma indemnização¹⁰³.
227. Em resultado do que antecede, conclui-se assim que a Demandante tem, ao abrigo do contrato, e em acréscimo à sanção punitiva traduzida na carência de rendas prevista no n.º 3, direito a ser indemnizada pelos danos que, comprovadamente tenha sofrido, com o limite quantitativo fixado no n.º 8 da Cláusula Quinta.
228. A nossa lei não obriga a que, por força da estipulação de uma cláusula penal de cariz sancionatório-compulsório, como é o caso, haja equivalência da indemnização ao valor matemático do incumprimento. Fazer equivaler o valor real dos danos ao valor da cláusula penal retiraria qualquer função coercitiva à cláusula penal assim estipulada¹⁰⁴.
229. Onde que possa, sim, cumular-se uma cláusula penal exclusivamente compulsivo-sancionatória com a indemnização pelos danos comprovadamente sofridos, no caso concreto nos termos limitados previstos no n.º 8 da Cláusula Quinta, sem prejuízo da

¹⁰³ MONTEIRO, Pinto, *Cláusulas Limitativas e de Exclusão de Responsabilidade Civil*, Editora Almedina, 1.ª Reimpressão, 2003, Pág. 145-146: "A rápida caracterização a que acabamos de proceder forneceu-nos as notas mais salientes da cláusula penal, habilitando-nos a distingui-la da cláusula limitativa de responsabilidade, *rectius* da cláusula limitativa do montante da indemnização. Enquanto esta fixa o limite máximo que a indemnização poderá atingir – não podendo o credor receber mais do que o convencionado, mas recebendo menos se o dano for inferior àquele «tecto» –, a cláusula penal, diversamente, estabelece um valor fixo, invariável, seja qual for, em princípio, o dano do credor. É uma forma de liquidação do dano, ao contrário da cláusula limitativa, não prescindindo esta, como já referimos, do critério legal aplicável ao cálculo da indemnização".

¹⁰⁴ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 19.06.2018, processo n.º 2042/13.7TVLSB.L1.S2, disponível em www.dgsi.pt. Vide ainda Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 3938/12.9TBPRD.P1.S1, 27.01.2015, disponível em www.dgsi.pt, acima parcialmente transcrito.

eventual necessidade de redução da mesma, em termos equitativos, quando manifestamente excessiva.

6.4 Âmbito e natureza jurídica do acordo das Partes no contexto da celebração do Contrato de Arrendamento, designadamente quanto ao ressarcimento dos danos emergentes do atraso no início do arrendamento

6.4.1 Posição das Partes

230. A Demandada sustenta, em qualquer caso, que, com a celebração do Contrato de Arrendamento em 18 de março de 2016, teriam ficado sanadas todas as divergências existentes entre as Partes a respeito das provisões contratuais, designadamente quanto à interpretação a Cláusula Quinta do Contrato Promessa¹⁰⁵.
231. Entende, assim, que se verifica no caso concreto uma exceção dilatória inominada de transação extrajudicial que deveria, nessa medida, conduzir à sua absolvição da instância.
232. A Demandante discorda, frisando, em termos sumários, que o referido Contrato de Arrendamento não contém qualquer referência aos danos causados pelo atraso no início do arrendamento e que a prova produzida e bem assim a conduta das Partes já depois da celebração do Contrato de Arrendamento militam no sentido da inexistência de qualquer transação¹⁰⁶.

6.4.2 Posição da Árbitro Único

233. O artigo 1248.º do Código Civil estatui que *"Transação é o contrato pelo qual as partes prescindem ou terminam um litígio mediante recíprocas concessões"*. O artigo 1250.º do CC estabelece, por sua vez, que *"Sem prejuízo do disposto em lei especial, a transação preventiva ou extrajudicial deve constar de escritura pública ou de documento particular autenticado, quando dela possa derivar algum efeito para o qual uma daquelas formas seja exigida, e de documento escrito nos casos restantes"*.
234. Temos, assim, que à luz do regime legal aplicável às transações extrajudiciais, este é um tipo contratual tipificado na lei e que tem como requisito de forma que (i) conste de escritura pública ou de documento particular autenticado quando da transação derive algum efeito para o qual aquelas formas são exigidas (caso de título executivo – artigo 703.º, n.º 1, alínea b), do Código de Processo Civil) ou (ii) que seja reduzido a escrito, nos casos restantes.

¹⁰⁵ Cfr., em particular, Capítulo II, secção a., das Alegações Finais da Demandada.

¹⁰⁶ Cfr., em particular, Capítulo V, secção C., das Alegações Finais da Demandante.

235. Neste sentido tem vindo a concluir a jurisprudência¹⁰⁷: *"A transação – diz-nos o artigo 1248.º, n.º 1, do Código Civil – "é um contrato pelo qual as partes previnem ou terminam um litígio mediante recíprocas concessões". É, portanto, antes de mais, um contrato autónomo. Ou seja, um contrato mediante o qual as partes constituem, modificam ou extinguem direitos, sejam eles direitos de crédito ou direitos reais. E, sendo um contrato, a transação está sujeita ao regime geral dos negócios jurídicos (artigo 217.º e segts, do Código Civil) e à disciplina dos contratos em geral (artigo 405.º e segts, do Código Civil). Ora, no que à forma diz respeito, verificamos que a transação nunca é um negócio consensual. Pelo contrário, a transação é um negócio formal; isto é, para ser válida, depende da observância de forma especial (artigo 219.º do Código Civil)".*
236. No caso em apreço, a Demandada entende configurar como transação extrajudicial o disposto no n.º 2 e 3 da Cláusula Terceira do Contrato de Arrendamento, outorgado a 18 de março de 2016 com a Demandante, que estabelecem o seguinte:
- "DOIS - Na data de celebração do presente contrato, e considerando o período de carência de três meses previamente acordado, correspondendo às rendas de 9 de dezembro de 2013 a 8 de março de 2014, são devidas pela Arrendatária ao Senhorio as rendas vencidas desde 9 de março de 2014 até à presente data, que serão pagas até ao dia 10 de abril de 2016.*
- TRÊS - Para efeitos de apuramento do valor devido pela Arrendatária, a título de rendas vencidas, mencionado no número anterior, deverá proceder-se à dedução de € 1.140.000,00 (um milhão cento e quarenta mil euros), que corresponde ao valor já pago pela Arrendatária ao Senhorio".*
237. Das aludidas cláusulas não resulta que as Partes tenham estabelecido a carência de três meses de renda a título de transação extrajudicial. Adicionalmente, do corpo do Contrato de Arrendamento não resulta qualquer referência a transação entre as Partes.
238. Tratando-se de um negócio formal, a lei parece exigir que os concretos termos de uma transação extrajudicial estejam previstos em documento escrito. Apesar de o Contrato de Arrendamento ser um documento escrito – para os efeitos do disposto no artigo 1250.º do CC –, facto é que não há correspondência entre a intenção de transação alegada pela Demandada e a letra do referido contrato.
239. Na esteira da jurisprudência superior¹⁰⁸ *"A interpretação de uma transacção deve ser feita com recurso à teoria da impressão do destinatário ou seja o respectivo sentido deve ser aquele que seria apreendido por um declaratório normal colocado na posição do real".*
240. Assim, ter-se-á que recorrer às regras de interpretação da declaração negocial (artigos 236.º a 239.º do Código Civil), para aferir da concreta e real intenção das Partes ao acordarem no número 2 e 3 da Cláusula Terceira do Contrato de Arrendamento.
241. Da prova produzida – documental e testemunhal – não resulta qualquer evidência de que as Partes tenham tido o intuito de, com a celebração do Contrato de Arrendamento e

¹⁰⁷ Acórdão do Tribunal de Relação do Porto, processo n.º 622/19.6T8ETR-A.P1, 24 de março de 2020, disponível em www.dgsi.pt

¹⁰⁸ Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, processo n.º 610/06.2TBOVR.C1.P1, 22 de maio de 2012, disponível em www.dgsi.pt

uma vez estipulada a carência de rendas de três meses no número 2 e 3 da Cláusula Quinta, transigir sobre o litígio que à data já as opunha quanto à indemnização prevista no n.º 8 da Cláusula Quinta.

242. Atente-se, desde logo, no e-mail transcrito no facto provado n.º 106, do qual resulta, sem margem para quaisquer dúvidas, que quando ficou acertado entre as Partes que o período de carência a aplicar ao abrigo do disposto no n.º 3 da Cláusula Quinta, a Demandante ressaltou desde logo que se encontravam ainda por apurar os danos resultantes do atraso na entrega do edifício.
243. Conforme igualmente decorre da cronologia de factos provados (i.e. n.ºs 107 a 112), após alcançado tal acordo as discussões das Partes centraram-se essencialmente nos problemas surgidos no edifício (e que em nada relevam para o que se discute no âmbito do presente procedimento), tendo o tema dos eventuais danos sofridos bem assim a conclusão do Contrato de Arrendamento ficado em segundo plano.
244. Inexiste, por outro lado, qualquer prova documental acerca do processo negocial conducente à efetiva celebração do Contrato de Arrendamento donde se pudesse extrair uma qualquer intenção das Partes no sentido de transigir quanto à questão da aplicação do disposto no n.º 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa.
245. Relembra-se, de resto, que a minuta do Contrato de Arrendamento figurava já como anexo V ao Contrato Promessa¹⁰⁹.
246. Comparando os dois documentos, resulta evidente que poucas são as diferenças.
247. Preencheram-se, naturalmente, dados em falta e apenas determináveis no momento da assinatura (tais como identidade dos representantes das Partes e completa identificação do Locado). Por outro lado, foram acrescentados alguns “Considerandos”, relacionados essencialmente com o acordo alcançado ainda em finais de 2013 quanto à data do início do arrendamento a que acima se aludiu, esclarecendo-se os efeitos retroativos do arrendamento a essa data, pese embora então não formalizada.
248. Preencheram-se, ainda, nas cláusulas previamente acordadas, os dados dependentes da fixação da data do início do arrendamento, tendo-se alterado, em concreto, a redação da Cláusula Terceira para acomodar quer o período de carência acordado quer o abatimento do valor entretanto pago a título de adiantamento de rendas¹¹⁰.
249. Acrescentou-se, também, um n.º 3 à Cláusula Quarta, respeitante à responsabilidade da Demandada por defeitos na obra, e um n.º 2 à Cláusula Quinta acerca da responsabilidade da Demandante por eventuais obras de reparação, conservação e manutenção do Locado.

¹⁰⁹ Documento n.º 1 da Resposta ao Requerimento de Arbitragem.

¹¹⁰ Cfr. Factos provados n.ºs 82 e 83.

250. Na Cláusula Sétima acrescentou-se apenas um n.º 5 respeitante aos valores entretanto devidos a título de despesas e serviços comuns desde a data do início do arrendamento.
251. Na Cláusula Oitava acrescentaram-se algumas obrigações adicionais para a Demandante e na Décima clarificou-se a responsabilidade pelo acionamento dos mecanismos de segurança.
252. Adaptou-se também a cláusula relativa ao estado em que o Locado deverá ser devolvido findo o arrendamento e, por fim, acrescentou-se uma cláusula específica de renúncia a invalidade por falta de forma atento o facto de o contrato ter iniciado a sua vigência em 9 de dezembro de 2013.
253. Em suma, as alterações introduzidas na minuta já aprovada aquando da celebração do Contrato Promessa deveram-se, no essencial, às características finais do Locado e ao acordo alcançado quanto à data de início de produção de efeitos do mesmo e aos meses de carência igualmente acordados por força da aplicação do disposto no n.º 3 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa, acordo esse alcançado em dezembro de 2013¹¹¹, e que expressamente ressaltou a questão dos eventuais danos a reclamar ao abrigo do disposto no n.º 8 da mesma Cláusula.
254. Subsistiram, pois, mesmo após a assinatura do Contrato Definitivo, dois temas em aberto entre as Partes: um relacionado com a questão dos eventuais danos a reclamar ao abrigo do disposto no n.º 8 da mesma Cláusula e outro relacionado com os trabalhos adicionais solicitados pela Demandante e ainda não pagos¹¹².
255. Nenhum destes temas foi objeto de tratamento, de qualquer forma, no Contrato de Arrendamento, inexistindo qualquer indício, contrariamente ao propugnado pela Demandada, de que o acordo alcançado em 9 de dezembro de 2013 inclísse também a questão dos eventuais danos a reclamar ao abrigo do disposto no n.º 8 da mesma Cláusula.
256. De resto, o Contrato de Arrendamento tem por objeto, como decorre claramente do seu teor, regular a relação contratual para o futuro e durante a vigência do arrendamento (sem prejuízo de, para tanto, ter naturalmente tido em conta a data considerada relevante por ambas as Partes para o início da produção dos seus efeitos).
257. Por essa razão bem se entende que não abordasse nem a questão dos trabalhos adicionais nem a questão dos eventuais danos ocasionados pela mora na entrega do Locado, questões essas laterais ao regime a vigorar quanto ao arrendamento.

¹¹¹ Cfr. Facto provado n.º 106 e Documento n.º 8 do Requerimento de Arbitragem.

¹¹² Cfr. Factos provados n.ºs 124 e ss.

258. Acresce que resultou da prova testemunhal¹¹³ e documental¹¹⁴ produzida que continuava após a assinatura do Contrato de Arrendamento a existir uma divergência quanto à aplicabilidade do n.º 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa.
259. Com efeito, do procedimento acordado pelas Partes para tentar ultrapassar a questão – a saber, a consulta conjunta à Dra. [REDACTED] – resulta manifesto que havia divergência de entendimento entre as Partes, indo tal divergência ao ponto de ser colocada em causa a data do início de arrendamento e carência expressamente acordadas e expressas no Contrato de Arrendamento.
260. Atente-se, aliás, a este respeito, nas mensagens trocadas mesmo antes da celebração do Aditamento ao Contrato Promessa¹¹⁵, donde resulta evidente a divergência de interpretações existente entre as Partes quanto aos mecanismos previstos na Cláusula Quinta do Contrato Promessa, e donde resulta que a posição da Demandada nem sequer era, à época, a mesma que defende hoje.
261. Com efeito, o que a Demandada então defendia era que ao abrigo do n.º 8 da Cláusula Quinta, apenas se poderia considerar como dano causado pelo atraso *“o valor a mais de rendas pago pela [REDACTED] em relação ao que suportaria se já estivesse instalada [no Locado], e não a renda por inteiro”*.
262. Questão em aberto essa que, como decorre do acordo alcançado a 9 de dezembro de 2013, foi expressamente ressalvada pela Demandante.
263. Por todas as razões que antecederem, entende a Árbitro Único que o Contrato de Arrendamento celebrado em 18 de março de 2016 não corporiza qualquer transação quanto à questão dos eventuais danos passíveis de reclamação ao abrigo do n.º 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa.
264. Aqui chegados, e em face de tudo quanto antecede, caberá de seguida analisar quais os danos reclamados de modo a aferir (i) se os mesmos estão devidamente comprovados, (ii) se decorrem do atraso na conclusão da obra e (iii) se se contêm dentro do limite indemnizatório previsto no n.º 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa.

6.5 Custos incorridos pela Demandante devido ao atraso no início do arrendamento

6.5.1 Posição das Partes

265. A Demandante peticiona o montante global de € 319.140,00 (trezentos e dezanove mil, cento e quarenta euros), correspondente a rendas (e despesas relacionadas) pagas nos anteriores locados), despesas com aluguer de um gerador de emergência, despesas com acompanhamento de obra pela empresa [REDACTED] e custos incorridos com uma

¹¹³ Depoimento da Dra. [REDACTED] minuto 00:32:05.

¹¹⁴ Doc. n.º 13 do Requerimento de Arbitragem, reproduzido no facto provado n.º 122

¹¹⁵ Documentos n.ºs 5 e 6 do Requerimento de Arbitragem, a que aludem os factos provados n.ºs 97 a 98.

parceria celebrada com a [REDACTED]¹¹⁶, sustentando que relativamente a todos eles se encontram verificados os pressupostos da responsabilidade contratual para efeitos de aplicação do mecanismo previsto no n.º 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa¹¹⁷.

266. A Demandada entende, sumariamente, que os montantes exigidos não são devidos, desde logo por a Demandante já ter sido ressarcida por todos os danos, através da carência de 3 (três) meses de renda acordada ao abrigo do n.º 3 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa, argumento já tratado nas secções precedentes e que, assim, fica aqui prejudicada.
267. Por outro lado, entende a Demandada que os atrasos no início do arrendamento não se deveram à Demandada mas antes à Demandante¹¹⁸, matéria essa também já tratada *supra*, ficando igualmente prejudicada.
268. Alega, ainda, que (i) a indemnização prevista na Cláusula Quinta, n.º 8, sempre estaria limitada a danos próprios da Demandante (e não das demais empresas do Grupo)¹¹⁹, (ii) o montante máximo da indemnização a fixar deve ter por referência o valor da renda mensal do Locado – € 79.120,00 (setenta e nove mil cento e vinte euros) – pelo que o teto máximo da indemnização devida em caso de incumprimento contratual sempre seria de apenas € 237.360,00 (duzentos e trinta e sete mil, trezentos e sessenta euros)¹²⁰, (iii) sem conceder, tal teto máximo se deve ter por referência ao valor de renda paga nos anteriores locados, o que se traduziria num teto máximo de € 242.804,70 (duzentos e quarenta e dois mil oitocentos e quatro euros e setenta centésimos)¹²¹, e (iv) que a indemnização sempre teria de reduzir-se ao dano excedente não indemnizado pela carência concedida nos termos do n.º 3 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa¹²².
269. Entende, ainda, que a Demandante não demonstrou os danos peticionados¹²³.

6.5.2 Posição da Árbitro Único

270. Conforme referido, fica prejudicada pelo anteriormente decidido a questão de saber se a indemnização prevista no n.º 8 da Cláusula Quinta é ou não cumulável com a carência acordada a título de cláusula penal, e por consequência a questão da redução do montante indemnizatório ao dano excedente não indemnizado pela carência concedida nos termos do n.º 3 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa. Prejudicada está também a questão da responsabilidade pelo atraso no início do arrendamento.

¹¹⁶ Cfr. Em particular, Capítulo IV das Alegações Finais da Demandante.

¹¹⁷ Cfr. Em particular, Capítulo V, secção D., das Alegações Finais da Demandante.

¹¹⁸ Cfr. Parágrafos 115 e ss. das Alegações Finais da Demandada.

¹¹⁹ Cfr. Parágrafos 127 e ss. das Alegações Finais da Demandada.

¹²⁰ Cfr. Parágrafos 134 e ss. das Alegações Finais da Demandada.

¹²¹ Cfr. Parágrafos 139 e ss. das Alegações Finais da Demandada.

¹²² Cfr. Parágrafos 144 e 145 das Alegações Finais da Demandada.

¹²³ Cfr. Parágrafos 146 e ss. das Alegações Finais da Demandada.

271. Resta, assim, analisar os demais argumentos genéricos suscitados pela Demandada e, seguidamente, se relativamente a cada uma das categorias de danos invocados se encontram preenchidos os pressupostos de que depende o arbitramento de uma qualquer indemnização.

Assim:

6.5.2.1 Danos abrangidos pela Cláusula Quinta, n.º 8

272. Como acima referido, sustenta a Demandante que a indemnização prevista na Cláusula Quinta, n.º 8, sempre estaria limitada a danos próprios da Demandante (e não das demais empresas do Grupo)¹²⁴.
273. Como a própria Demandada reconhece, não é isso que indicia a letra do Contrato Promessa. Efetivamente, aí pode ler-se o seguinte: “... até ao limite máximo de um montante equivalente a 3 (três meses) de renda, de todos os edifícios arrendados pelas diversas entidades do Grupo [REDACTED] que irão ocupar o Locado”.
274. Alega então a Demandada que tal expressão deve entender-se como presumindo que tais custos fossem suportados pela Demandante e não por outras empresas.
275. No caso concreto, alega, como algumas das faturas relativas a rendas juntas aos autos foram emitidas a outras entidades, tratar-se-ia de danos de terceiros, não passíveis de reclamação pela Demandante.
276. Cumpre, assim, em primeiro lugar, interpretar a parte final da referida cláusula, de modo a aferir se a asserção de que a mesma deve entender-se como presumindo que os custos eram suportados pela Demandante merece provimento.
277. O artigo 236.º, n.º 1 do Código Civil prescreve que “A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele”.
278. No âmbito dos negócios jurídicos formais – sendo estes entendidos como os negócios jurídicos que, por opção das partes ou por obrigação legal, assumem a forma escrita –, o legislador determinou que “... não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expreso.” – v. artigo 238.º, n.º 1 do Código Civil.
279. É ao abrigo destas disposições legais que o julgador deve interpretar os negócios jurídicos levados a litígio. A tarefa do julgador, no âmbito da interpretação dos negócios jurídicos – formais ou não –, como tem sido comumente entendido pela jurisprudência superior, reside na interpretação “... das efectivas e reais declarações de vontade, com a determinação do sentido

¹²⁴ Cfr. Parágrafos 127 e ss. das Alegações Finais da Demandada.

ou conteúdo do negócio, visando perscrutar os termos em que as partes quiseram ou declararam querer o negócio, ou seja, o *quid dictum*”¹²⁵.

280. A jurisprudência superior acrescenta, ainda, que o ato de interpretar os negócios jurídicos passa “... pela actividade tendente a determinar o que as partes quiseram ou declararam querer. E, como se viu, esta vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição de real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante. Nos negócios formais, se o sentido da declaração não tiver reflexo ou expressão no texto do documento, ele não pode ser deduzido pelo declaratório e não deve por isso ser-lhe imposto”¹²⁶.
281. No caso em apreço, as Partes estabeleceram que a eventual indemnização devida ao abrigo do disposto na Cláusula Quinta, n.º 8, estaria limitada ao montante equivalente a 3 meses de renda “de todos os edifícios arrendados pelas diversas entidades do Grupo [REDACTED] que irão ocupar o Locado” (sublinhado nosso).
282. Ou seja, da própria letra do contrato resulta que as rendas a considerar poderiam ser rendas de edifícios arrendados por outras entidades que não a Demandante.
283. De resto, tratando-se de prever um montante máximo respeitante a danos que pudessem vir a ser sofridos, e tendo em conta que a finalidade almejada pela Demandante era precisamente a de concentrar no Locado todas as empresas do Grupo [REDACTED]¹²⁷, prevendo desde logo o Contrato Promessa que todas as empresas do Grupo, até então sedeadas em edifícios diferentes, pudessem aí estabelecer a sua sede, e que os danos mais prováveis seriam relacionados precisamente com a necessidade de continuação de pagamento das várias rendas por mais meses do que o previsto, em caso de atraso na entrega do Locado, resulta das mais elementares regras de experiência comum que a previsão contratual expressamente declarada tinha como espírito a consideração das rendas devidas por essas outras entidades do Grupo.
284. É esse, pois, o único sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, pode retirar de quanto ficou vertido no Contrato Promessa no contexto em que o mesmo foi celebrado.
285. Resta assim analisar se a Demandante tem legitimidade para reclamar perante a Demandada uma indemnização por quantias suportadas por outras entidades.
286. Adianta-se, desde já, que o princípio-regra a que alude a Demandada¹²⁸ é o princípio aplicável em cenários de responsabilidade civil extracontratual. No caso concreto, estamos perante um cenário de responsabilidade contratual.

¹²⁵ Tribunal da Relação de Coimbra, processo n.º 1784/05.5TBGRD.C1, de 29 de abril de 2008, disponível em www.dgsi.pt

¹²⁶ Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 02A1442, de 06 de abril de 2002, disponível em www.dgsi.pt

¹²⁷ Factos provados n.ºs 75 e ss.

¹²⁸ Parágrafo 131 das suas Alegações Finais.

287. No âmbito do direito das obrigações o conteúdo da prestação pode ser fixado livremente pelas Partes – artigo 398.º do Código Civil.
288. Cabe igualmente atentar no regime do contrato a favor de terceiro, previsto nos artigos 443.º e ss. do Código Civil.
289. Nos termos do referido regime pode uma das partes, através de um contrato, assumir *“perante outra, que tenha na promessa um interesse digno de proteção legal, a obrigação de efetuar uma prestação a favor de terceiro, estranho ao negócio; diz-se promitente a parte que assume a obrigação e promissário o contraente a quem a promessa é feita”*.
290. Diz-nos ainda o CC que *“O terceiro a favor de quem for convencionada a promessa adquire direito à prestação, independentemente de aceitação”* e que *“o promissário tem igualmente o direito de exigir do promitente o cumprimento da promessa, a não ser que outra tenha sido a vontade dos contraentes”*¹²⁹.
291. Com este enquadramento em mente, atentemos então de novo, na letra do Contrato Promessa, que nos diz que *“(…) a Promitente Arrendatária terá o direito de ressarcir-se pelos danos causados (...) até ao limite máximo de um montante equivalente a 3 (três) meses de renda, de todos os edifícios arrendados pelas diversas entidades do Grupo [REDACTED] que irão ocupar o lesado”*.
292. No caso concreto, resulta da letra do Contrato Promessa que a Demandada – promitente – se comprometeu perante a Demandante – promissária – a pagar uma indemnização (verificados os requisitos de que a mesma depende) consubstanciada nas rendas devidas pelas demais sociedades do Grupo [REDACTED] dos edifícios por estas arrendados – prestação a favor de terceiro.
293. E, conforme resulta do regime consagrado no Código Civil, o próprio promissário – a Demandante – tem legitimidade para exigir do promitente – a Demandada – o cumprimento dessa promessa. Apenas não o poderia fazer caso tivesse havido vontade expressa em sentido contrário, o que, no caso concreto, não sucede.
294. Mas mesmo que se entendesse não se tratar de um contrato a favor de terceiro verdadeiro e próprio, sempre estaríamos perante um contrato a favor de terceiro impróprio, ou contrato com prestação a terceiro ou autorizativo de prestação a terceiro, figura que tem sido reconhecida pela jurisprudência¹³⁰.
295. Resulta assim afastada esta limitação sustentada pela Demandada.

6.5.2.2 Montante máximo resultante Cláusula Quinta, n.º 8

296. Alega ainda a Demandada que o montante máximo da indemnização a fixar deve ter por referência o valor da renda mensal do Locado – € 79.120,00 (setenta e nove mil cento e

¹²⁹ Artigo 444.º do CC.

¹³⁰ Cfr. Acórdãos do Supremo Tribunal de justiça, processos n.º 08A2100, de 13 de janeiro de 2009, e n.º 03B3634, de 11 de dezembro de 2003, disponíveis em www.dgsi.pt

vinde euros) – pelo que o teto máximo da indemnização devida em caso de incumprimento contratual sempre seria de apenas € 237.360,00 (duzentos e trinta e sete mil, trezentos e sessenta euros)¹³¹.

297. Adianta-se desde já que improcede parcialmente também este argumento, designadamente em face da letra do contrato e dos princípios que devem reger a interpretação das declarações negociais, acima referidos.
298. Como a cláusula refere expressamente, quaisquer danos têm de ser devidamente comprovados, pelo que falece o fundamento avançado pela Demandada, de que não teria qualquer controlo: o controlo faz-se, precisamente, pela necessidade de comprovação dos danos – tem de ficar demonstrado quais eram as rendas pagas e por quais entidades, assim se alcançando o cômputo do limite da indemnização contratualmente estipulada.
299. A Demandada sustenta ainda, no entanto, que a considerar-se o montante das rendas pagas pelas demais empresas do Grupo [REDACTED] então o valor a ter em conta deverá ser o do somatório dessas mesmas rendas, e apenas dessas, tendo em conta a letra do Contrato Promessa¹³².
300. Resultou da prova produzida que as três entidades do Grupo que mantinham contratos de arrendamento, e que deixariam de ter com a mudança para as novas instalações, eram a própria Demandante, a [REDACTED] e a [REDACTED]
301. Mais resulta da prova documental produzida pela Demandante¹³³ que os valores das rendas devidas ao abrigo dos referidos contratos de arrendamento eram os seguintes:
- a. [REDACTED] - € 50.965,51 (cinquenta mil novecentos e sessenta e cinco euros e cinquenta e um cêntimos)
 - b. [REDACTED] € 18.235,81 (dezoito mil duzentos e trinta e cinco euros e oitenta e um cêntimos)¹³⁴
 - c. [REDACTED] - € 11.733,58 (onze mil setecentos e trinta e três euros e cinquenta e oito cêntimos).
302. Temos, pois, que, em conjunto, tais empresas suportavam um total de € 80.934,90 (oitenta mil novecentos e trinta e quatro euros e noventa cêntimos) a título de rendas, pelo que o limite da eventual indemnização terá necessariamente de se conter no triplo desta quantia, a saber, € 242.804,70 (duzentos e quarenta e dois mil oitocentos e quatro euros e setenta cêntimos).

¹³¹ Cfr. Parágrafos 134 e ss. das Alegações Finais da Demandada.

¹³² Facto provado n.º 75 e prova aí citada.

¹³³ Documento n.º 16-A do Requerimento de Arbitragem.

¹³⁴ Tal valor resulta da soma das três parcelas relativas às rendas constantes das faturas juntas aos autos.

6.5.2.3 Danos concretamente peticionados

303. Aqui chegados, cumpre então analisar cada um dos danos peticionados de modo a aferir se se verificam, relativamente a cada um deles, os pressupostos da sua ressarcibilidade (dentro do limite global acima mencionado).
304. Tratando-se de responsabilidade contratual, há, pois, que verificar se se encontram preenchidos todos os requisitos de que a mesma depende, resultantes do disposto no artigo 798.º do CC: *“o devedor que falta culposamente ao cumprimento de uma obrigação torna-se responsável pelo prejuízo causado a credor”*.
305. Temos, pois, que se exigem os seguintes requisitos: o incumprimento de uma obrigação contratual, que esse incumprimento seja culposos, e que haja um prejuízo resultante do mesmo.
306. Com efeito, como decorre do disposto nos artigos 563.º e 564.º do Código Civil, a obrigação de indemnizar pressupõe a existência de um dano, dano esse que terá de estar causalmente ligado ao ato lesivo.
307. Transportando para o caso concreto e face à disposição contratual em causa, temos que a obrigação contratual violada se consubstancia no atraso na entrega do Locado até ao dia 19 de agosto de 2013.
308. Quanto à culpa, tratando-se de responsabilidade, é a mesma presumida nos termos do disposto no artigo 799.º do CC, sendo certo que, como resulta de quanto acima se deixou exposto a respeito das causas do atraso, não logrou a Demandada ilidir tal presunção.
309. Resta analisar se relativamente a cada um dos danos invocados pela Demandante existe um dano causalmente relacionado com a violação contratual culposa ocorrida e, em consequência, determinar o montante do dano indemnizável.

Assim:

6.5.2.3.1 Das rendas pagas noutros locados

310. Conforme resultou da prova produzida em audiência, perante a Data Limite inicial estipulada no Contrato Promessa – a saber, 1 de junho de 2013 – os três contratos de arrendamento relevantes para os autos foram denunciados em 26 de abril de 2013, com produção de efeitos a 31 de agosto de 2013, uma vez que estava prevista a mudança ter lugar algures durante o mês de agosto de 2013, após os trabalhos previsivelmente necessários ao *“fit-out”* e decoração¹³⁵.
311. Daqui decorre que a Demandante assumiu a responsabilidade pelo pagamento das rendas durante o tempo necessário para proceder ao referido *“fit-out”* e organizar a mudança, prevendo a cessação dos anteriores contratos apenas no final do mês em que estimava

¹³⁵ Depoimento da Dra. [REDACTED] minuto 00:07:48, minuto 00:49:53 e minutos 00:56:02 e seguintes.

ocorrer a mudança, tempo esse estimado pela própria Demandante em três meses – junho, julho e agosto.

312. Demonstrado ficou também que a Data Limite foi, por acordo, e designadamente em razão de trabalhos a mais solicitados pela Demandante, alterada para o dia 19 de agosto de 2013, pelo que, caso a mesma tivesse sido cumprida, e aplicando o mesmo racional, a mudança teria ocorrido em meados novembro de 2013.
313. Sabemos, no entanto, que a Demandante foi autorizada a entrar na obra mesmo antes da entrega para “fit-out” – aliás, logo no início de junho de 2013 – de modo a tentar compensar algum do atraso¹³⁶ (e por ter já subcontratado alguns serviços que não poderia adiar¹³⁷).
314. Daqui se pode então concluir que, caso a entrega do Locado tivesse efetivamente ocorrido no dia 19 de agosto de 2013, conforme acordado, o tempo necessário para concluir o “fit-out” e proceder à mudança teria sido inferior aos três meses inicialmente previstos.
315. E sabemos, também, que entre a data em que o Locado foi efetivamente entregue para conclusão do “fit-out” – 16 de outubro de 2013 – e a mudança – 18 de novembro de 2013 – mediou apenas cerca de um mês.
316. Daqui se pode concluir, então, que por força dos trabalhos que a Demandante foi adiantando em termos de “fit-out”, designadamente em junho, julho e agosto, caso a nova data acordada de 19 de agosto de 2013 tivesse sido cumprida, a mudança teria tido lugar algures em setembro de 2013 e já não novembro de 2013.
317. O que, de resto, resulta evidenciado pelo constante do facto provado n.º 97 (b): a previsão de mudança atento o acordo quanto à Data Limite de 19 de agosto de 2013 era, efetivamente, 16 de setembro.
318. Assim, por força do risco contratualmente assumido pela Demandante, as rendas devidas até ao final do mês de setembro de 2013 sempre seriam da sua responsabilidade, pelo que fica prejudicado o pedido da Demandante no que respeita aos valores correspondentes ao mês de setembro de 2013.
319. Conforme pacificamente aceite pelas Partes, a entrega do Locado para (conclusão) do “fit-out” teve lugar apenas a 16 de outubro de 2013, tendo a mudança ocorrido no dia 18 de novembro de 2013, o que naturalmente obrigou ao pagamento de rendas e serviços de condomínio até ao final do mês de novembro, num total de € 171.013,18 (cento e setenta e um euros e dezoito cêntimos), assim discriminados:

Outubro		serviço de administração 10/20013	€	4.19
---------	--	-----------------------------------	---	------

¹³⁶ Depoimento da Arquitecta [REDACTED] minuto 00:06:10 e ss...

¹³⁷ Depoimento do Eng [REDACTED] minutos 00:17:04 e ss.

AM.

		serviço de administração 10/20013	€ 508.00
		serviço de administração 10/20013	€ 34.88
		serviços condomínio outubro	€ 4,036.13
		renda armazém outubro	€ 139.54
		renda escritório outubro	€ 16,933.47
		renda estacionamento outubro	€ 1,162.80
		renda outubro	€ 62,687.58
Novembro		serviço de administração 11/20013	€ 4.19
		serviço de administração 11/20013	€ 508.00
		serviço de administração 11/20013	€ 34.88
		serviços condomínio novembro	€ 4,036.13
		renda armazém novembro	€ 139.54
		renda escritório novembro	€ 16,933.47
		renda estacionamento novembro	€ 1,162.80
		renda novembro	€ 62,687.58

320. Resulta ainda da prova documental que ainda em dezembro a Demandante e a [REDACTED] tiveram de suportar encargos com rendas e serviços de condomínio, num total de € 57.947,79 (cinquenta e sete mil novecentos e quarenta e sete euros e setenta e nove cêntimos), assim discriminados:

Dezembro		renda armazém Dezembro	€ 139.54
		renda escritório Dezembro	€ 16,933.47
		renda estacionamento Dezembro	€ 1,162.80
		serviços condomínio dezembro	€ 4,036.13
		renda dezembro	€ 35,675.85

321. Aqui chegados, cabe atentar no que dispõe o artigo 562.º do Código Civil, nos termos do qual *“Quem estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação”*.
322. Há que atentar ainda no artigo 564.º do Código Civil, nos termos do qual o dever de indemnizar compreende o prejuízo causado (bem como os benefícios que o lesado deixou de obter em consequência da lesão, situação que aqui não releva).
323. Conforme sustentado pela doutrina e pela jurisprudência, *“a indemnização deve medir-se por uma diferença entre a situação real em que o facto deixou o lesado e a situação hipotética em que ele se encontraria sem o dano sofrido”*¹³⁸.

¹³⁸ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de justiça, processo n.º 086991, de 17 de outubro de 1995, disponível em www.dgsi.pt.

324. Pois bem: caso não tivesse ocorrido qualquer atraso, o Contrato de Arrendamento já teria tido início em outubro de 2013, o que significa que a renda que a Demandante estaria a pagar seria a renda contratualmente prevista, a saber, € 79.120,00 (setenta e nove mil cento e vinte euros).
325. Assim, o valor a considerar para quantificação do prejuízo resulta da diferença entre a referida renda e o valor que a Demandante pagou a mais por virtude do atraso.
326. No caso concreto, tal diferença ascende, relativamente aos meses de outubro e novembro, a € 14.877,68 (catorze mil oitocentos e setenta e sete euros e sessenta e oito cêntimos), resultante da diferença entre o valor da renda contratualmente acordada e os valores despendidos, valor esse que se entende constituir dano indemnizável ao abrigo do disposto na Cláusula Quinta, n.º 8, do Contrato Promessa.
327. Quanto ao mês de dezembro, como resultou da prova produzida o Contrato de Arrendamento teve início nesse mês, com o consequente pagamento da renda contratualmente acordada.
328. Não releva, nesta sede, o facto de a Demandante ter beneficiado de uma carência, designadamente em dezembro, uma vez que esta, como se viu acima, foi concedida a título de cláusula penal exclusivamente sancionatória-compulsória, cumulável com a indemnização prevista no n.º 8 da Cláusula Quinta.
329. Assim, o valor das despesas incorridas em dezembro constituiu um dano indemnizável ao abrigo do disposto na Cláusula Quinta, n.º 8, do Contrato Promessa.

6.5.2.3.2 Aluguer de gerador

330. A Demandante peticiona ainda danos relacionados com a necessidade de prolongamento do aluguer de um gerador de suporte dos sistemas informáticos e de comunicações.
331. Com efeito, e conforme resultou da prova produzida, designadamente do depoimento do Senhor Eng.º [REDACTED]¹³⁹, não contrariado por qualquer outra prova, documental ou testemunhal, que o gerador de suporte dos sistemas informáticos e de comunicações – vulgarmente conhecido por gerador de socorro – que existia nas antigas instalações da Demandante, iria ser aproveitado no Locado, para tanto tendo de ser transferido das instalações da [REDACTED] para o Locado.
332. Mais resultou do depoimento da referida testemunha que o referido gerador foi transferido para o Locado na data para a qual tinha inicialmente sido programada a mudança, indicada pela Demandada, que situou, sem poder precisar, em julho ou agosto de 2013.
333. Tal data corresponde, efetivamente, à data inicialmente prevista para a mudança, conforme decorre da secção precedente.

¹³⁹ Depoimento do Eng.º [REDACTED] ficheiro 1, minuto 00:25:41 e minuto 00:53:20.

334. E resulta igualmente do relatório de acompanhamento diário da obra de 1 de agosto de 2013¹⁴⁰ que nessa data estaria completa a instalação do gerador em questão, faltando apenas o pedido de vistoria.
335. Sabemos, no entanto, que a mudança acabou por ocorrer apenas em 18 de novembro de 2013, obrigando a Demandante a permanecer nas anteriores instalações até essa data, sendo que, como resulta das regras de experiência comum, não poderia continuar a operar sem um gerador de socorro.
336. Nessa medida, teve a Demandante de proceder ao aluguer de um gerador de socorro temporário para as antigas instalações da [REDACTED]¹.
337. Decorre de quanto exposto que o referido gerador terá, assim, sido alugado logo em agosto de 2013, e que tal foi motivado pela indicação dada pela Demandada para a transferência do gerador logo nesse mês.
338. Dos autos constam duas faturas referentes apenas ao prolongamento do aluguer do referido gerador respeitantes ao período de 14 de setembro a 15 de outubro de 2013 e de 16 de outubro a 15 de novembro de 2013, i.e., até vésperas da data em que a mudança efetivamente veio a ocorrer, as quais ascendem ao valor total de € 2.104,50 (dois mil cento e quatro euros e cinquenta cêntimos)¹⁴².
339. Onde, sem necessidade de maiores considerações, se conclui que os valores peticionados tiveram como causa o atraso verificado e bem assim a indicação precoce da Demandada de transferência do gerador face à data da efetiva conclusão das obras e mudança de instalações.
340. O valor do prejuízo sofrido pela Demandante em consequência do atraso ascende, assim, ao valor acima indicado.
341. Não se considera como prejuízo os € 62,50 (sessenta e dois euros e cinquenta cêntimos) pagos a título de deslocação ao [REDACTED] para verificação de ligações uma vez que esta sempre teria de ocorrer, fosse qual fosse a data da transferência do gerador.

6.5.2.3.3 Acompanhamento da obra

342. Alega a Demandante que, atentos os sucessivos atrasos na conclusão da obra, decidiu contratar à empresa [REDACTED] um serviço de acompanhamento diário da obra, serviço esse que custou à Demandante um total de € 7.280,00 (sete mil duzentos e oitenta euros)¹⁴³.
343. Como a própria Demandante refere, tratou-se de decisão da própria, fruto do clima de insatisfação.

¹⁴⁰ Documento n.º 3 do Requerimento de Arbitragem.

¹⁴¹ Depoimento do Eng.º [REDACTED] ficheiro 1, minuto 00:54:31 e minuto 00:55:29.

¹⁴² Documento n.º 16-B do Requerimento de Arbitragem.

¹⁴³ Documento n.º 16-D do Requerimento de Arbitragem.

344. Não ficou demonstrada nem a necessidade de tais serviços nem tão pouco se os mesmos tiveram algum contributo para encurtar os atrasos verificados, resultando, pelo contrário, que se tratou apenas e tão só de uma decisão da Demandante, que queria fiscalizar mais de perto o andamento da obra.

345. Assim, e sem necessidade de maiores considerações, entende-se que não ficou demonstrado o nexo de causalidade adequada exigido pelo artigo 563.º do CC entre o pagamento dos referidos serviços e o atraso na obra, pelo que se julga improcedente o pedido da Demandante quanto a estes montantes.

6.5.2.3.4 Parceria estabelecida entre a Demandante e a [REDACTED]

346. Alega ainda a Demandante que celebrou uma parceria com a [REDACTED] e que a razão de ser da celebração do mesmo foi o facto de que os diplomas dos estudantes de medicina seriam entregues em outubro de 2013, com a presença de vários prémios Nobel da Medicina, o que coincidiria com a data prevista para a inauguração das novas instalações, permitindo assim que tais personalidades estivessem presentes na referida inauguração, aproveitando o facto de as mesmas estarem em Portugal.

347. Para tanto, e conforme fatura junta aos autos, despendeu a quantia de € 15.000,00 (quinze mil euros)¹⁴⁴.

348. Mais alega que face ao atraso na conclusão da obra ficou privada dessa possibilidade, pelo que considera ter sofrido um prejuízo equivalente à quantia despendida.

349. Atentando na fatura junta aos autos, na mesma se pode constatar que o referido protocolo consistiu na *"atribuição de 6 bolsas para estágios clínicos no âmbito do Congresso [REDACTED] sem contrapartidas, de acordo com o artigo 61.º do EBF (...)"* (sublinhado nosso).

350. Pois bem: a própria fatura indica desde logo que o patrocínio foi concedido sem contrapartidas.

351. Ademais, o artigo 61.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais diz respeito, precisamente, a donativos, i.e. a *"entregas em dinheiro ou em espécie, concedidos, sem contrapartidas que configurem obrigações de carácter pecuniário ou comercial, às entidades públicas ou privadas, previstas nos artigos seguintes, cuja actividade consista predominantemente na realização de iniciativas nas áreas social, cultural, ambiental, desportiva ou educacional"*.

352. Determinando o artigo 62.º, n.º 7, al. a) – igualmente mencionado na fatura –, que as quantias assim despendidas são levadas a custos em valor correspondente a 120% do respetivo valor total.

353. Resulta de quanto antecede que o que está aqui em causa é uma liberalidade livremente decidida pela Demandante, com expressa menção de não ter quaisquer contrapartidas, e

¹⁴⁴ Documento n.º 16-C do Requerimento de Arbitragem.

que, mais a mais, a Demandante pôde levar integralmente (aliás, em 120%) a custos nas suas contas.

- 354. Nenhum prejuízo patrimonial adveio, portanto, para a Demandante da celebração do referido protocolo.
- 355. Quando muito, poderia estar em causa um dano não patrimonial.
- 356. De todo o modo, não resultou evidenciado que a inauguração da Demandante tenha sofrido qualquer revés de maior ante a ausência das personalidades acima mencionadas na sua inauguração, onde, segundo as próprias testemunhas da Demandante, estiveram presentes vários cientistas.
- 357. Jamais se trataria, pois, de qualquer dano não patrimonial merecedor, atenta a sua gravidade, da tutela do Direito.
- 358. Pelo que, e sem necessidades de maiores considerações, se julga improcedente o pedido formulado a este título.

6.5.2.3.5 Conclusão

- 359. Em face de quanto exposto nas secções precedentes, resulta assim que o pedido da Demandante apenas é julgado parcialmente procedente, condenando-se a Demandada a pagar à Demandante, a título de indemnização pelos prejuízos sofridos, a quantia de € 74.929,97 (setenta e quatro mil novecentos e vinte e nove euros e noventa e sete cêntimos), montante esse a que acrescerão juros calculados à taxa supletiva legal desde a data da presente decisão até integral pagamento, nos termos do disposto nos artigos 805.º, n.º 3, e 806.º, n.º 1, do CC e de acordo com o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 4/2002, publicado no Diário da República n.º 146/2002, Série I-A de 27 de junho de 2002.

6.6 Âmbito do parecer solicitado à Dra. [REDACTED]

- 360. Uma nota final a respeito da última questão a decidir tal como identificada em sede de Audiência Preliminar, a saber, a do âmbito do parecer solicitado à Dra. [REDACTED] apenas para salientar que o âmbito do referido parecer em nada releva para as questões a decidir, a saber, se a Demandante tem, ou não, e em que medida, algum direito indemnizatório ao abrigo da Cláusula Quinta, n.º 8, do Contrato Promessa.
- 361. Efetivamente, não foi pelas Partes atribuído qualquer valor ao referido parecer senão o de mera consulta conjunta, sendo que, mantendo-se o litígio, as Partes celebram compromisso arbitral com vista à resolução do mesmo.
- 362. Tanto assim é que nem as Partes, nas suas alegações finais, aludem ao referido parecer senão para daí retirar alguns argumentos que suportam as suas respetivas posições quanto ao mérito.

363. Inexiste, pois, qualquer necessidade de proceder a qualquer outra análise em aditamento a tudo quanto ficou exposto já acerca das questões litigiosas.

7 Decisão sobre encargos da arbitragem e demais custos

364. Aqui chegados cabe, por fim, decidir acerca da alocação dos encargos com a arbitragem e demais custos reclamados, em cumprimento do disposto no artigo 42.º, n.º 5, da Lei de Arbitragem Voluntária e do artigo 39.º, n.º 1, al. c), do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem Comercial da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa, aplicável *ex vi* artigo 4.º do Regulamento de Arbitragem Rápida.
365. Nos termos do disposto no artigo 48.º do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem Comercial da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa, aplicável *ex vi* artigo 4.º do Regulamento de Arbitragem Rápida, os encargos da arbitragem compreendem os honorários e as despesas dos árbitros e, bem assim, os encargos administrativos do processo e despesas de produção de prova.
366. No caso concreto, os encargos suportados pelas Partes (IVA incluído) a este título foram os seguintes:
- a. Demandante - € 9.763,85 (nove mil, setecentos e sessenta e três euros e oitenta e cinco cêntimos), como segue:
 - i. € 6.449,17 a título de provisão inicial;
 - ii. € 3.314,68, a título de reforço de provisão.
 - b. Demandada - € 9.763,85 (nove mil, setecentos e sessenta e três euros e oitenta e cinco cêntimos), como segue:
 - i. € 6.449,17 a título de provisão inicial;
 - ii. € 3.314,68, a título de reforço de provisão.
367. Temos, assim, que o total dos encargos suportados pelas Partes ascende a € 19.527,70 (dezanove mil quinhentos e vinte e sete euros e setenta cêntimos).
368. Para além disso, ambas as Partes apresentaram ainda os custos incorridos com os honorários dos respetivos mandatários (IVA incluído), como segue:
- a. Demandante - € 60.786,60 (sessenta mil, setecentos e oitenta e seis euros e sessenta cêntimos)
 - b. Demandada - € 32.655,89 (trinta e dois mil seiscentos e cinquenta e cinco euros e oitenta e nove cêntimos).
369. Sendo certo que, nos termos do disposto na parte final do n.º 5 do artigo 42.º da Lei de Arbitragem Voluntária, pode o tribunal arbitral, se o entender justo e adequado, decidir que uma ou alguma das Partes compense a outra pela totalidade ou parte dos custos e

despesas razoáveis que demonstrem ter suportado por causa da sua intervenção na arbitragem, aqui se incluindo, designadamente, honorários com mandatários.

370. No caso concreto, e para efeitos de decisão, cabe atentar no compromisso arbitral celebrado, nos termos do qual as Partes acordaram que *“os encargos da arbitragem [seriam] suportados pela parte que [decaísse] totalmente ou, em caso de procedência/improcedência parcial, pelas Partes na proporção do respetivo decaimento”*.
371. Cabe, nessa medida, analisar os pedidos formulados, transcritos nos parágrafos 138 e ss. *supra*, e donde decorre, de forma sumária, que:
- a. a Demandante formulou três pedidos, a saber, que fosse declarado que a Demandada incumpriu o Contrato Promessa devido ao atraso na conclusão da obra, com o consequente início do arrendamento apenas em 9 de dezembro de 2013, e que, em consequência, a Demandada fosse condenada a pagar-lhe a quantia de € 319.140,00 (trezentos e dezanove mil, cento e quarenta euros);
 - b. a Demandada formulou dois pedidos, a saber, que fosse julgada procedente a exceção dilatória de transação deduzida e, subsidiariamente, que fosse a ação julgada totalmente improcedente.
372. Ora, como resulta de tudo quanto exposto, nenhuma das Partes viu os seus pedidos proceder integralmente.
373. Quanto à Demandante, a Árbitro Único decidiu, efetivamente, pelo incumprimento do Contrato Promessa, assim julgando integralmente procedente este pedido; o mesmo se diga quanto à data do início do arrendamento; no entanto, apenas parcialmente julgou procedente o pedido indemnizatório formulado (i.e. em montante correspondente a cerca de 1/4do pedido formulado).
374. No que respeita à Demandada, a Árbitro Único julgou improcedente a exceção dilatória de transação deduzida, mais julgando parcialmente procedente o pedido de improcedência total formulado (em cerca de 3/4).
375. Daqui resulta que a Demandada decaiu integralmente quanto ao pedido de procedência da exceção de transação, tendo igualmente decaído integralmente no que respeita aos dos primeiros pedidos formulados pela Demandante (i.e. o pedido de declaração de que incumpriu o Contrato Promessa e de que o arrendamento teve início em 9 de dezembro de 2013). No entanto, teve provimento parcial quanto ao *quantum* indemnizatório.
376. Não sendo possível quantificar em termos aritméticos os pedidos declarativos de simples apreciação formulados, entende-se, em todo o caso, que a apreciação dos mesmos, sobre a qual incidiu, de resto, o grosso da produção de prova em audiência e bem assim as alegações escritas das Partes, foi essencial para a decisão do pedido de condenação respeitante ao *quantum* indemnizatório, representando uma parte substancial da análise

levada a cabo pela Árbitro Único, pelo que se entende razoável atribuir a tais pedidos um peso de 2/3.

377. No entanto, como referido, quanto ao pedido indemnizatório, a Demandante decaiu em cerca de 3/4 do seu pedido.
378. A Árbitro Único decide, assim, que o decaimento total das Partes deve ser fixado em metade para ambas as Partes, devendo, nessa medida, cada uma das Partes suportar 50% dos encargos da arbitragem, valores esses que, de resto, já adiantaram em Partes iguais.
379. No que respeita aos custos com honorários dos respetivos mandatários, entente a Árbitro Único que inexistente qualquer razão para imputar a qualquer das Partes compensação pelos mesmos, atento, designadamente, o comportamento processual adequado de ambas as Partes e o facto de, a final, ambas as Partes terem razão parcial quanto aos vários argumentos analisados.
380. Nestes termos, cada uma das Partes deverá suportar os honorários incorridos com os respetivos mandatários.

8 Decisão

381. Em face de tudo quanto antecede, a Árbitro Único DECIDE:
- a. Declarar que a Demandada incumpriu o Contrato Promessa devido ao atraso na conclusão da obra de construção do Locado;
 - b. Declarar que o arrendamento apenas teve início em 9 de dezembro de 2013;
 - c. Julgar improcedente a exceção de transação deduzida pela Demandada;
 - d. Julgar parcialmente procedente o pedido indemnizatório formulado pela Demandante ao abrigo do disposto no n.º 8 da Cláusula Quinta do Contrato Promessa e, em consequência, condenar a Demandada a pagar à Demandante a quantia de € 74.929,97 (setenta e quatro mil novecentos e vinte e nove euros e noventa e sete cêntimos), acrescida de juros calculados à taxa supletiva legal desde a data da presente sentença até integral pagamento;
 - e. Fixar o decaimento de cada uma das Partes em 50% e, em consequência, declarar que os encargos da arbitragem deverão ser suportados em partes iguais por cada uma das Partes, devendo cada uma igualmente suportar os custos com os honorários dos respetivos mandatários.

Lisboa, 21 de setembro de 2020

A Árbitro Único

