



## Proposta n.º JF 239/2016

### Despacho de sentença do Tribunal Arbitral – Antiga cafetaria do Largo da República

Considerando que o Sr. José de Almeida instaurou uma ação no Tribunal Arbitral do Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário, num processo relativo aos danos decorrentes da demolição da cafetaria existente no Largo da República e da qual era arrendatário.

Considerando que este processo tem como antecedente um anterior movido contra a antiga Junta de Freguesia de Agualva, ganho pelo Sr. José de Almeida e cuja sentença foi anulada após a contestação efetuada pela Junta de Freguesia de Agualva e à qual o atual executivo deu continuidade.

Considerando que na ação o Sr. José de Almeida solicitava o pagamento de **€84.965,73** (oitenta e quatro mil novecentos e sessenta e cinco euros e setenta e três cêntimos), como ressarcimento dos danos físicos e morais alegadamente causados.

Considerando que, pelas informações contidas nos diversos processos, o ex-Presidente da Junta de Agualva Luís Roberto, ao abrigo do contrato existente autorizou a execução de obras na antiga cafetaria do Largo da República alguns meses antes da Câmara Municipal de Sintra ter decretado o seu encerramento e demolição no seguimento das obras de requalificação do Largo da República, tendo alegadamente prometido a sua instalação na nova cafetaria a edificar.

Considerando que, pelas informações contidas nos diversos processos, o ex-Presidente da Junta de Agualva Rui Castelhana, considerou concluído o contrato de arrendamento existente entre a Junta de Freguesia e o Sr. José de Almeida, não procedendo à sua transferência para a nova cafetaria, recusando-se alegadamente a dialogar e não o convidando para o concurso de concessão do novo espaço.

Considerando que, pelas informações contidas nos diversos processos e apesar da decisão de demolição ter partido da Câmara Municipal de Sintra, a Junta de Freguesia de Agualva permitiu a realização de obras significativas alguns meses antes da destruição da cafetaria, sem evidências do desconhecimento da intenção municipal de demolição, bem como ao prometer uma transferência que dificilmente seria legalmente concretizável, uma vez que o objeto do contrato era distinto.

Considerando que, na sequência da anulação da sentença condenatória, a Junta de Freguesia sempre se mostrou disposta a um acordo que pusesse fim a um diferendo com mais de nove anos, que se arrastou em diversos tribunais com grande desgaste e elevadas despesas para ambas as partes.

Considerando que a proposta de acordo apresentada pelo Sr. José de Almeida propunha à Junta de Freguesia o pagamento de €50.000,00 (cinquenta mil euros) como compensação pelos danos alegadamente causados, valor equivalente ao da condenação anulada e que por isso não pode ser aceite.

Considerando que, nos termos previstos no artigo 6.º da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, a Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra herdou todos os direitos e deveres das antigas Juntas de Freguesias agregadas, incluindo as suas responsabilidades legais.

Considerando que na tentativa de conciliação promovida pelos árbitros do Tribunal Arbitral do Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário, foi possível chegar a um acordo, tendo o Presidente da Junta, nos termos previamente definidos em executivo, aceite pagar ao Sr. José de Almeida o valor de €25.000,00 (vinte e cinco mil euros), que correspondente a metade do valor em que a Junta de Freguesia tinha sido anteriormente condenada e a cerca de **30%** do valor da ação movida contra a Junta de Freguesia no Tribunal Arbitral.

Considerando que o Tribunal Arbitral do Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário emitiu um despacho em que condena as partes no cumprimento rigoroso do acordo celebrado.

Proponho que se delibere o aprovar o pagamento de **€25.000,00** (vinte e cinco mil euros) ao Sr. José de Almeida, nos termos definidos no despacho da sentença do Tribunal Arbitral do Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário, que se junta em anexo e se considera como parte integrante da presente proposta.

AgualvaCacém, 28 de novembro de 2016

X



ASSINATURA DIGITAL

Carlos Casimiro, Presidente Junta de Freguesia

**Proposta n.º JF 239/2016**

Despacho de sentença do Tribunal Arbitral – Antiga cafetaria do Largo da República

**Deliberação:** Aprovada  Reprovada   
Unanimidade  Maioria

Votos a favor	
Presidente Carlos Casimiro	X
Secretário Dâmaso Martinho	X
Tesoureiro João Castanho	X
1º Vogal Teodósio Alcobia	X
2º Vogal Helena Cardoso	X
3º Vogal Joaquim Azedo	
4º Vogal Luís Rato	
<b>Total</b>	<b>5</b>

Votos contra	
Presidente Carlos Casimiro	
Secretário Dâmaso Martinho	
Tesoureiro João Castanho	
1º Vogal Teodósio Alcobia	
2º Vogal Helena Cardoso	
3º Vogal Joaquim Azedo	
4º Vogal Luís Rato	
<b>Total</b>	<b>0</b>

Abstenções	
Presidente Carlos Casimiro	
Secretário Dâmaso Martinho	
Tesoureiro João Castanho	
1º Vogal Teodósio Alcobia	
2º Vogal Helena Cardoso	
3º Vogal Joaquim Azedo	
4º Vogal Luís Rato	
<b>Total</b>	<b>0</b>

Aprovada em minuta, na reunião de 2016.11.30, para efeitos do disposto nos termos do n.º 3 e n.º 4 do artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e n.º 4 e n.º 6 do artigo 34.º do Código de Procedimento Administrativo.

A Junta de Freguesia

O Presidente: \_\_\_\_\_

O Secretário: \_\_\_\_\_

O Tesoureiro: \_\_\_\_\_

O 1º Vogal: \_\_\_\_\_

O 2º Vogal: \_\_\_\_\_

O 3º Vogal: \_\_\_\_\_

O 4º Vogal: \_\_\_\_\_



# TRIBUNAL ARBITRAL

Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário  
Escola Superior de Actividades Imobiliárias  
CAPI - ESAI

Processo: 03/2015

## ACTA DE TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO

Ao dia 14 (catorze) do mês de Outubro de 2016, pelas 10.00, na sede do Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário (doravante designado por Centro), constituiu-se o tribunal arbitral, no âmbito do processo à margem identificado, para tentativa de conciliação das partes, nos termos e ao abrigo do art.º 16º n.º 1 do Regulamento do Processo de Arbitragem do Centro.

Estiveram presentes os árbitros que compõem o tribunal, o **Dr. Rui Cortez Fonseca**, o **Dr. Tiago Rodrigues Bastos** e o **Dr. Duarte Gorjão Henriques**, árbitro-Presidente, tendo sido coadjuvados por Afonso Pereira dos Reis, do Secretariado-Geral do Centro.

Compareceram, ainda, as mandatárias das partes, a **Dr.ª Cristina de Azevedo Afonso**, mandatária do Demandante e a **Dr.ª Sara Matos**, mandatária da Demandada, fazendo-se acompanhar pelas respectivas partes, **José de Almeida** e **Carlos Miguel Nunes Casimiro Pereira**, respectivamente, Demandante e em representação da Demandada.

Foi pedida a palavra pelas partes e no uso da mesma, ditaram o seguinte acordo:

É pretensão das partes obter a resolução ao presente litígio, considerando o seguinte:

1. O presente litígio arrasta-se nos tribunais desde 2007 sem que até à presente data se tenha conseguido uma resolução em termos substantivos;
2. Considerando ainda que as partes, ao longo destes anos, despenderam largas quantias monetárias para patrocínio dos processos;
3. Considerando que o Demandante, no presente processo, pede a condenação da Demandada no valor de € 84.965,73;
4. Considerando que a Demandada não aceita o pagamento dessa quantia com os argumentos plasmados nos seus articulados;
5. Contudo, é vontade do Demandante e da Demandada colocar fim ao litígio de forma amigável, justa e que ambas as partes possam finalizar a presente demanda.

Sendo assim, as partes, ao abrigo do art.º 16º n.º 3 do Regulamento do Processo de Arbitragem do Centro, acordam na solução do litígio nos seguintes termos:

1. O Demandante reduz o pedido para € 25.000,00 e desiste do remanescente pedido, pedido esse que a Demandada aceita pagar nas seguintes cláusulas.
2. O pagamento será efectuado, no prazo de 15 dias, após a notificação de cópia da sentença homologatória a proferir pelo tribunal arbitral mediante transferência bancária, cujo IBAN é o seguinte PT50 0010 0000 8768 8720 0010 2.



# TRIBUNAL ARBITRAL

Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário  
Escola Superior de Actividades Imobiliárias  
CAPI - ESAI

3. Com este pagamento o Demandante declara que nada mais deve, nem tem a receber da Demandada a este título, nomeadamente, qualquer pedido de danos decorrentes da cessação do contrato objecto dos autos.

4. As partes acordam a repartição de custas processuais em partes iguais.

5. As partes declaram ainda prescindir do cumprimento rigoroso das formalidades previstas no art.º 23º do Regulamento do processo de arbitragem do Centro, autorizando que o tribunal arbitral homologue, por sentença reduzida, o presente acordo.

*Restina de Azevedo*  
*José de Almeida*  
Demandante

As Partes:

*[Handwritten signature]*  
Demandada

Em seguida, foi proferido o seguinte Despacho:

Atenta à qualidade das partes e ao objecto do litígio se encontrar na disponibilidade das mesmas, homologa-se o acordo que antecede, condenando-se as partes a cumpri-lo nos seus precisos termos.

Nos termos do art.º 24º do Regulamento do Processo de Arbitragem do Centro, notifique-se as partes de que foi proferida decisão nestes autos e do depósito do original no Centro, devendo as mesmas proceder ao pagamento prévio dos encargos restantes do processo, na forma acordada.

Satisfeitas as custas, cumpra o disposto no nº 2 do art.º 24º do Regulamento do Processo de Arbitragem do Centro.

Lisboa, 14.10.2016.

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*  
Os Árbitros:  
Dr.º Rui Cortez Fonseca      Dr. Duarte Gorjão Henriques      Dr. Tiago Rodrigues Bastos