

# Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário da ESAI

## Regulamento do Processo de Arbitragem

### **CAPÍTULO I** Disposições preliminares

#### **Artigo 1º.**

1. Qualquer litígio em matéria de Direitos Reais, nomeadamente resultantes de actos e contratos que envolvam bens imóveis ou actividades que com eles se relacionem que por lei especial não esteja submetido exclusivamente a tribunal judicial ou a arbitragem necessária e não respeite a direitos indisponíveis, pode ser submetido pelas partes ao Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário da ESAI (doravante designado por CENTRO), para resolução por tribunal arbitral funcionando sob a sua égide, nos termos deste Regulamento e dos que o modificarem ou completarem.
2. Deve ser inequívoca a intenção de submeter a resolução do litígio ao CENTRO.
3. A submissão de um litígio ao CENTRO envolve a aceitação pelas partes do disposto nos regulamentos referidos no número 1., que serão tidos como parte integrante da convenção de arbitragem.

#### **Artigo 2º.**

1. A convenção de arbitragem deve ser reduzida a escrito.
2. Considera-se reduzida a escrito a convenção de arbitragem constante de documento assinado pelas partes, ou de troca de cartas ou outros meios de telecomunicação de que fique prova escrita, quer esses instrumentos contenham directamente a convenção quer deles conste cláusula de remissão para algum documento em que uma convenção esteja contida.
3. A convenção de arbitragem pode ser revogada até à pronúncia da decisão arbitral, por escrito assinado pelas partes.

#### **Artigo 3º.**

1. O tribunal arbitral pode ser constituído por um árbitro único ou por três árbitros.
2. Na falta de disposição das partes sobre o número de árbitros o tribunal será composto por três árbitros.

#### **Artigo 4º.**

1. Os árbitros devem ser pessoas singulares e plenamente capazes.
2. Os árbitros serão indicados pelas partes de entre os nomes constantes da lista de árbitros organizada e actualizada nos termos dos Estatutos do CENTRO.
3. A composição actualizada da lista de árbitros do CENTRO é facultada pelo Secretariado, a simples solicitação de qualquer parte interessada.

#### **Artigo 5º.**

1. As partes podem, na convenção de arbitragem ou em escritos posteriores, designar o árbitro ou árbitros que constituirão o tribunal, e bem assim o seu presidente, ou fixar o modo por que serão escolhidos.
2. Na falta de designação pelas partes do árbitro ou árbitros, e do modo da sua escolha, e não existindo acordo entre elas quanto a essa designação, cada uma indicará um árbitro, a menos que

acordem em que cada uma delas indique mais de um em número igual, cabendo aos árbitros assim designados a escolha do árbitro que deve completar a constituição do tribunal.

#### **Artigo 6º.**

1. Ninguém pode ser obrigado a funcionar como árbitro mas, se o encargo tiver sido aceite, só será legítima a escusa fundada em causa superveniente que impossibilite o designado de exercer a função.

2. Considera-se aceite o encargo sempre que a pessoa designada revele a intenção de agir como árbitro ou não declare por escrito, ao Conselho de Arbitragem, dentro dos dez dias subsequentes à comunicação da designação, que não quer exercer a função.

3. O árbitro que tendo aceite o encargo se escusar injustificadamente ao exercício da sua função responde pelos danos a que der causa.

#### **Artigo 7º.**

1. Os árbitros designados para constituir um tribunal arbitral funcionando sob a égide do CENTRO devem ser independentes e imparciais.

2. Após a sua nomeação ou confirmação pelo Conselho de Arbitragem, os árbitros devem informar por escrito o Secretário-Geral de qualquer facto ou circunstância susceptível de originar dúvidas a respeito da sua independência ou da sua imparcialidade. Recebida a informação, o Secretário-Geral comunicá-la-á imediatamente às partes.

3. Aos árbitros não designados por acordo das partes é oponível, como causa de impedimento ou suspeição, qualquer facto ou circunstância susceptível de originar justificadas dúvidas a respeito da sua independência ou imparcialidade, designadamente os que são fundamento de impedimento e de suspeição dos juizes, nos termos da lei processual.

4. A parte não pode recusar o árbitro por ela designado salvo ocorrência de causa superveniente, nos termos do número anterior.

5. O Conselho de Arbitragem decidirá, após sumária produção de prova, sobre o motivo de recusa do árbitro.

#### **Artigo 8º.**

1. No caso de algum dos árbitros falecer, se escusar ou se impossibilitar permanentemente para o exercício das suas funções, proceder-se-á à sua substituição segundo as regras aplicáveis à sua designação, com as necessárias adaptações.

#### **Artigo 9º.**

1. A arbitragem decorrerá na sede do Centro ou no local que seja designado por acordo das partes ou pelo Conselho de Arbitragem.

2. Tendo em conta as características especiais do litígio, pode excepcionalmente o Conselho de Arbitragem determinar que o tribunal funcione noutra local, mas nunca em instalações de qualquer das partes.

### **CAPÍTULO II**

#### **Do pedido de arbitragem e constituição do tribunal**

#### **Artigo 10º.**

1. Qualquer parte que pretenda instaurar um litígio em tribunal arbitral sob a égide do CENTRO deverá dirigir requerimento nesse sentido ao Secretário-Geral.

2. O requerimento fará referência expressa à convenção de arbitragem e conterá a designação do

árbitro ou árbitros que ao requerente caiba escolher, bem como a indicação do árbitro ou árbitros propostos para serem designados por acordo das partes.

3. O requerimento deve identificar a parte contra a qual se pretende instaurar o processo e deve conter a indicação sumária do objecto e dos fundamentos da pretensão do requerente.

#### **Artigo 11º.**

1. O Secretário-Geral comunicará imediatamente à parte demandada cópia do requerimento e de todos os documentos com ele oferecidos, notificando-a para responder no prazo de dez dias.

2. A parte demandada deve, no prazo assinado, responder por escrito, pronunciando-se sobre as propostas formuladas no requerimento e designando o árbitro ou árbitros que lhe caiba escolher.

3. Na resposta, deve o demandado tomar sumariamente posição sobre a pretensão do demandante e os respectivos fundamentos.

4. Se o demandado quiser formular pedido reconvenicional, deve, na sua resposta ao pedido do demandante, indicar sumariamente o objecto e os fundamentos da sua pretensão.

5. Recebida a resposta do demandado, o Secretário-Geral remeterá ao demandante cópia dela, bem como de todos os documentos oferecidos pelo demandado.

#### **Artigo 12º.**

1. Decorrido o prazo fixado no número 1 do artigo anterior, o Conselho de Arbitragem definirá a composição do tribunal arbitral, designando o árbitro ou árbitros que lhe caiba nomear, nos termos da convenção de arbitragem e deste regulamento, salvo se entender que não há lugar à instituição do tribunal, por ausência ou manifesta nulidade da convenção de arbitragem.

2. Havendo lugar à arbitragem, o Conselho de Arbitragem fixará o valor da causa e determinará o valor do preparo inicial a pagar pelas partes, para fazer face aos encargos com a arbitragem, nos termos do regulamento de custas.

3. A decisão do Conselho de Arbitragem será notificada às partes que, no caso de a arbitragem dever prosseguir, serão também notificadas para efectuar o pagamento do preparo inicial fixado no prazo de dez dias.

4. O valor da causa fixado nos termos do número 2 está sujeito a revisão, nos termos do artigo 17º, número 2.

5. O preparo inicial é de igual valor para todas as partes.

#### **Artigo 13º.**

1. Constituído o tribunal arbitral e pagos os preparos fixados, o Secretário-Geral entregará o processo ao tribunal arbitral.

2. Em caso de desacordo das partes sobre a determinação do objecto do litígio, compete ao tribunal arbitral decidir, após audiência em que ouvirá as partes.

### **CAPÍTULO III**

#### **Do processo arbitral**

#### **Artigo 14º.**

1. Aplicam-se ao processo perante o tribunal arbitral as regras que as partes ou, no silêncio destas, os árbitros determinem, e subsidiariamente as deste regulamento.

2. Devem, em qualquer caso, os trâmites processuais respeitar o princípio da igualdade das partes e o princípio do contraditório e deve ser dada a ambas as partes a possibilidade de, oralmente ou por escrito, serem ouvidas antes de proferida a decisão final.

3. Os requerimentos, articulados, alegações e outros escritos apresentados pelas partes, bem como os documentos que os acompanhem, serão oferecidos com um número de cópias igual ao número de partes contrárias não representadas pelo mesmo advogado ou solicitador, mais o número de árbitros que compõem o tribunal arbitral.
4. Na petição, na contestação e na resposta à contestação, devem as partes expor os factos, formular os respectivos pedidos e alegar sumariamente as razões de direito. Com a petição e com a Reconvenção, devem as partes declarar os respectivos valores.
5. As notificações e outras comunicações do Secretário-Geral e do árbitro serão efectuadas contra recibo ou por carta registada com aviso de recepção, para a última morada conhecida do destinatário.
6. Com cada notificação que fizer a qualquer das partes, o Secretário-Geral remeter-lhe-á cópia de todos os escritos e documentos apresentados pela parte contrária desde a última notificação que lhe haja sido feita.
7. Na falta de disposição ou indicação em contrário, todos os prazos fixados neste regulamento, bem como todos os prazos fixados pelo Conselho de Arbitragem ou pelo tribunal arbitral, para a prática de actos pelas partes ou pelos árbitros, suspendem-se nos sábados, domingos e feriados observados na localidade em que decorrer a arbitragem, mas correm durante as férias judiciais.
8. No processo arbitral as partes podem intervir por si ou fazer-se representar por advogado ou solicitador.
9. No processo arbitral há lugar ao pagamento de custas, nos termos do regulamento respectivo, salvo deliberação em contrário do Conselho de Arbitragem.
10. O não pagamento de qualquer preparo inicial ou subsequente fixado pelo tribunal impedirá o prosseguimento do processo. A fim de permitir que o processo prossiga, pode qualquer das partes substituir-se à parte faltosa no pagamento do preparo devido. O Secretário-Geral não entregará o processo aos árbitros enquanto não estiverem pagos os preparos iniciais.
11. O não pagamento dos preparos destinado a custear qualquer diligência determinará a sua não realização.

#### **Artigo 15º.**

1. O tribunal arbitral mandará notificar o demandante para, em prazo não inferior a vinte, nem superior a trinta dias, apresentar a petição.
2. Recebida a petição, o Secretário-Geral notificará o demandado para contestar, querendo, em prazo igual ao que tiver sido concedido ao demandante para apresentar a petição, advertindo-o de que a não apresentação de contestação implicará a admissão, por acordo, dos factos constantes da petição.
3. Se o demandado deduzir excepção ou formular Reconvenção, recebida a contestação, o Secretário-Geral notificará o demandante para responder em prazo igual ao que tiver sido concedido para a apresentação da petição, advertindo-o de que a não apresentação de resposta implicará a admissão, por acordo, dos factos invocados.
4. A incompetência e a irregularidade da constituição do tribunal arbitral só podem ser arguidas até à apresentação da contestação.

#### **Artigo 16º.**

1. Findos os articulados, serão as partes notificadas para uma tentativa de conciliação, em audiência a realizar na sede da arbitragem.
2. Nessa audiência, o tribunal arbitral procurará obter a composição das partes quanto ao fundo ou quanto a quaisquer questões acessórias, na base do equilíbrio dos interesses em jogo.
3. Se na audiência referida neste artigo, ou em qualquer estado do processo, as partes acordarem na solução do litígio, o tribunal arbitral proferirá decisão que homologue esse acordo.
4. Não havendo conciliação, as partes produzirão, na mesma audiência, alegações orais sobre as questões referidas no número 4 do artigo anterior, se tiverem sido arguidas, e o tribunal decidirá dentro de cinco dias.

5. A decisão pela qual o tribunal arbitral se declare competente só pode ser apreciada pelo tribunal judicial depois de proferida a decisão sobre o fundo da causa, nos termos da lei.

#### **Artigo 17º.**

1. Devendo o processo prosseguir, o tribunal ordenará a notificação das partes para, em dez dias, indicarem os seus meios de prova e juntarem quaisquer documentos.
2. O Conselho de Arbitragem procederá, tendo em conta os articulados, à revisão do valor da causa e determinará o valor do preparo subsequente a pagar pelas partes, nos termos do regulamento de custas, ordenando a notificação delas, a efectuar com a notificação referida no número anterior.
3. O preparo subsequente é de igual valor para todas as partes.

#### **Artigo 18º.**

1. O tribunal arbitral procederá à instrução da causa no mais curto prazo possível, tendo em conta o disposto no artigo 20º.
2. Pode ser produzida perante o tribunal arbitral qualquer prova admitida pela lei de processo civil.
3. Cabe designadamente ao tribunal arbitral, por sua iniciativa ou a requerimento das partes ou de uma delas,
  - a) Recolher depoimento pessoal das partes;
  - b) Ouvir terceiros;
  - c) Promover a apresentação de documentos em poder das partes ou de terceiros;
  - d) Designar peritos, definindo a sua missão e recolhendo o seu depoimento ou os seus relatórios;
  - e) Proceder a exames, inspecções ou verificações directas.
4. Em todas as diligências de produção de prova, devem as partes ser tratadas com absoluta igualdade e ser dada a cada uma delas a possibilidade de fazer valer os seus direitos.
5. A requerimento de ambas as partes, o Tribunal Arbitral poderá proceder à gravação da prova testemunhal.

#### **Artigo 19º.**

1. Finda a produção da prova, o tribunal arbitral fixará, com razoável antecedência, dia para as partes comparecerem na sede da arbitragem, para a discussão oral da causa.
2. Se as partes acordarem em que a discussão se processe por escrito, não haverá lugar à realização da audiência, devendo o tribunal fixar prazo para as alegações, não inferior a oito nem superior a quinze dias para cada uma das partes.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Da decisão arbitral**

#### **Artigo 20º.**

1. A decisão arbitral será proferida no prazo de dois meses a contar da data em que se mostrarem pagos os preparos subsequentes devidos pelas partes ou, não havendo lugar ao pagamento desses preparos, a contar da data da notificação referida no artigo 17º. No caso de as partes, na convenção de arbitragem ou em escrito posterior, até à data da constituição do tribunal, estabelecerem prazo diferente, a este se atenderá.
2. Excepcionalmente, quando a especial complexidade do litígio o exigir, pode o Conselho de

Arbitragem, a pedido do tribunal arbitral, prorrogar o prazo referido no número anterior até ao triplo da sua duração inicial.

3. Tendo as partes fixado para a prolação da decisão um prazo inferior a dois meses e havendo justo motivo para temer que, em tal prazo, mesmo prorrogado nos termos do número anterior, não seja possível proferir decisão final, pode o Conselho de Arbitragem, oficiosamente ou por iniciativa do tribunal arbitral, fixar prazo diferente, desde que se assegure de que o prazo fixado pelas partes não é elemento essencial da convenção de arbitragem.

4. O prazo fixado pelo Conselho de Arbitragem nos termos do número anterior não é prorrogável, a não ser a requerimento das partes.

5. Os árbitros que injustificadamente obstarem a que a decisão seja proferida dentro do prazo fixado respondem pelos danos causados.

#### **Artigo 21º.**

1. Sendo o tribunal arbitral composto por mais do que um árbitro, a decisão é tomada por maioria de votos, em deliberação em que todos os árbitros devem participar.

2. Se não for possível formar maioria, a decisão caberá ao presidente do tribunal.

#### **Artigo 22º.**

Os árbitros julgam segundo o direito constituído, a menos que as partes, na convenção de arbitragem ou em documento posterior, os autorizem a julgar segundo a equidade.

#### **Artigo 23º.**

1. A decisão final do tribunal arbitral é reduzida a escrito e dela constará:

- a) A identificação das partes;
- b) A referência à convenção de arbitragem;
- c) A identificação dos árbitros e a indicação da forma por que foram designados;
- d) A menção do objecto do litígio e da posição de cada uma das partes perante ele;
- e) Os fundamentos da decisão, tanto de facto como de direito, salvo se os árbitros tiverem sido autorizados a decidir segundo a equidade, caso em que apenas a matéria de facto será registada;
- f) A fixação dos encargos resultantes do processo, com a indicação da parte a quem incumbe o respectivo pagamento ou a indicação do modo de repartição dessa obrigação entre as partes;
- g) A sede da arbitragem e o local e a data em que a decisão for proferida;
- h) A assinatura de pelo menos a maioria dos árbitros, com a indicação dos votos de vencido, devidamente identificados, se os houver;
- i) A indicação dos árbitros que não puderam ou não quiseram assinar.

2. Os encargos resultantes do processo incluem os honorários dos árbitros e os honorários do CENTRO fixados de acordo com o regulamento de custas e tabelas em vigor.

#### **Artigo 24º.**

1. O presidente do tribunal mandará notificar as partes da pronúncia da decisão e do depósito do original na sede do Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário da ESAI.

2. Logo que se acharem integralmente satisfeitos os encargos resultantes do processo, será uma cópia da decisão, devidamente certificada pelo Secretário-Geral, remetida a cada uma das partes.

3. Uma vez notificada a decisão, qualquer das partes poderá, a todo o tempo, obter certidão do original depositado na sede do Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário da ESAI.

#### **Artigo 25º.**

A decisão do tribunal arbitral é final. A submissão de um litígio ao CENTRO envolve a renúncia aos

recursos, sem prejuízo do direito das partes de requerer, nos termos da lei, a anulação da decisão arbitral.