

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

VS

ACÓRDÃO

I. AS PARTES DO PROCESSO ARBITRAL

1. A presente ação foi proposta por [REDACTED] (doravante abreviadamente designada por “[REDACTED]” ou por “Demandante”) contra [REDACTED] (doravante “[REDACTED]” ou “1ª Demandada”) e [REDACTED] (doravante “[REDACTED]” ou “2ª Demandada”).

A Demandante é uma sociedade comercial por quotas, NPC n.º [REDACTED] com capital social de € 1.000,00, com sede na [REDACTED]

A 1ª Demandada é uma sociedade comercial anónima, NPC n.º [REDACTED] com o capital social de € 98.841,00 e sede na [REDACTED]

A 2ª Demandada é uma sociedade comercial por quotas, NPC n.º [REDACTED] com o capital social de € 100,00 e sede na mesma morada da 1ª Demandada.

2. A Demandante está representada pelos Advogados Drs. [REDACTED] [REDACTED], todos da sociedade [REDACTED] com escritório na [REDACTED]

3. As Demandadas são conjuntamente representadas pelo Advogado Dr. [REDACTED] e à data da apresentação do Requerimento da Arbitragem, também pela Dra. [REDACTED] da sociedade [REDACTED] com escritório na [REDACTED]. A partir de 26 de maio de 2020, as Demandadas passaram a ser exclusivamente representadas pelo Dr. [REDACTED] com escritório na [REDACTED]

II. O TRIBUNAL ARBITRAL, O SECRETARIADO E A SEDE DE ARBITRAGEM

4. O tribunal arbitral é composto por [REDACTED] todos advogados com os domicílios profissionais constantes dos autos, composição essa que resultou dos factos que a seguir se relatam.
5. No requerimento inicial de arbitragem que, em 2 de outubro de 2019, a Demandante apresentou no Centro de Arbitragem Comercial da Associação Comercial de Lisboa/Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa (adiante abreviadamente designado como “CAC”), a Demandante aludiu à Convenção da Arbitragem – art. 11.º do Contrato, último parágrafo – que prevê a possibilidade de o litígio ser julgado por um ou mais árbitros. Refere ainda o teor do art. 6.º, n.º 2, do Regulamento da Arbitragem aplicável.
6. Atendendo às características do litígio – o qual envolve várias matérias de direito civil, comercial e financeiro, para além de poder “envolver meios de prova mais técnicos e complexos” – manifesta a sua pretensão de ser constituído um tribunal com três árbitros. Nomeou como árbitro o Advogado Dr. [REDACTED]
7. Por seu turno, as Demandadas concordam com a proposta de ser constituído um tribunal colegial e nomearam árbitro o Advogado Dr. [REDACTED]
8. Os árbitros designados pelas Partes deliberaram indicar como terceiro árbitro e árbitro-presidente a Dra. [REDACTED] – o qual aceitou o encargo por documento datado de 17.12.2019.
9. O tribunal arbitral foi constituído por despacho do Vice-Presidente do Centro de Arbitragem Comercial datado de 18.12.2019.
10. Todos os Árbitros aceitaram o encargo e subscreveram “Declarações de Independência”.

11. No que respeita à sede de arbitragem, de acordo com a Convenção de Arbitragem insita no art. 11º do Contrato denominado “Mandato para Captação de Fundos” (“*Mandat de Recherche de Fonds*”), o local da arbitragem escolhido foi o Porto, Portugal.

No Requerimento da Arbitragem, a Demandante propôs a alteração por acordo da estipulação do Porto como sede da arbitragem, passando a ser a sede em Lisboa, uma vez que nem as Partes da presente arbitragem têm a sua sede no Porto, nem o objeto da mesma tem alguma conexão com a cidade do Porto, pois os imóveis a adquirir pela Demandadas se situavam em Lisboa e as regras aplicáveis à presente arbitragem são as do Centro de Arbitragem Comercial da CCIP, o qual tem sede em Lisboa.

12. Na Resposta ao Requerimento de Arbitragem, as Demandadas insistiram em que se mantivesse a “sede jurídica” no Porto, embora aceitassem que todos os atos processuais tivessem lugar na sede do Centro de Arbitragem Comercial (“CAC”) da CCIP, em Lisboa. Invocaram no sentido da solução por elas proposta o disposto no art. 15.º, n.º 2, do Regulamento da Arbitragem aplicável.
13. Em sede de audiência preliminar, foram discutidas as vantagens para todos os intervenientes de alterar a sede do Porto para Lisboa e, não havendo objeção de princípio das Demandadas quanto a tal alteração, ficou entendido que a alteração à convenção de arbitragem seria efetuada por escrito expressamente pelas partes, comprometendo-se as Partes a juntar aos autos aditamento ao Contrato que previsse tais alterações.
14. Assim, em 7 de setembro de 2020, antes do início da audiência de julgamento, a Demandante requereu a junção aos autos do aditamento ao “Mandato para Captação de Fundos”, datado de 24 de fevereiro de 2020, que alterou a cl. 11ª do Contrato, que contém a convenção de arbitragem, passando a constar expressamente que o local da arbitragem será Lisboa, Portugal.

III. A CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM, O OBJETO DO LITÍGIO E AS REGRAS DE
PROCESSO

15. A Convenção de Arbitragem consta do 11º do Contrato denominado “Mandato para Captação de Fundos” (“*Mandat de Recherche de Fonds*”), celebrado entre a Demandante e as duas Demandadas em 10 de abril de 2019. Pode ler-se nesse artigo:
- “O presente acordo rege-se pelo direito português. Quaisquer litígios emergentes do presente acordo ou com ele relacionados serão regulados definitivamente por arbitragem em conformidade com as Regras de Arbitragem do Centro de Arbitragem Comercial da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa (Centro de Arbitragem Comercial), por um ou mais árbitros nomeados de acordo com as regras. O local da arbitragem será o Porto, Portugal. O idioma da arbitragem será o português”.*
16. Por Aditamento ao Contrato denominado “Mandato para Captação de Fundos” (“*Mandat de Recherche de Fonds*”), datado de 24 de fevereiro de 2020, as Partes alteraram a Convenção de Arbitragem da seguinte forma:
- O presente acordo rege-se pelo direito português. Quaisquer litígios emergentes do presente acordo ou com ele relacionados serão regulados definitivamente por arbitragem em conformidade com as Regras de Arbitragem do Centro de Arbitragem Comercial da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa (Centro de Arbitragem Comercial), por um ou mais árbitros nomeados de acordo com as regras. O local da arbitragem será Lisboa, Portugal. O idioma da arbitragem será o português sendo que (i) será admitida a junção de documentos em língua original francesa ou inglesa, cabendo à parte que os apresente a tradução para língua portuguesa quando o tribunal arbitral assim o ordenar, e (ii) será admitida a inquirição de testemunhas também em língua inglesa, sem necessidade de tradução para português”.*
17. No que respeita ao Objeto do Litígio, salienta-se que do Requerimento da Arbitragem, apresentado em 2 de outubro de 2019 pela Demandante consta que o presente litígio decorre da conduta das Demandadas no âmbito do Contrato de Mandato para Captação de Fundos, “em particular da revogação unilateral ou, quando assim se não entender, da sua resolução infundada, bem como do respetivo incumprimento, pelas Demandadas”.

No mesmo Requerimento, explicita-se que a Demandante, constituída em Portugal em fevereiro de 2019, faz parte de um grupo de entidades com atividade em várias jurisdições, que se dedica a consultoria financeira, baseada no Luxemburgo. Esta Demandante presta serviços de consultoria e gestão.

Por seu turno, as Demandadas [REDACTED] e a [REDACTED] ambas constituídas em 2018, têm por objeto *"a compra e venda de imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, promoções imobiliárias, consultoria, a gestão e o apoio a projetos imobiliários, a comercialização de produtos do ramo imobiliário, a estruturação de projetos e montagem de investimentos imobiliários, e, ainda, a administração, gestão e arrendamento de bens imóveis próprios e alheios"*.

18. A 1ª Demandada – segundo refere a Demandante – havia celebrado em 26 de dezembro de 2018 um contrato promessa de compra e venda com a *"Totta Urbe – Empresa de Administração e Construções, S.A."*, empresa do Grupo Santander Totta, tendo por objeto vários imóveis situados no bairro de [REDACTED] em Lisboa, a maioria com construções já demolidas. O preço prometido de aquisição elevava-se a € 30.155.000,00, acrescendo ainda as despesas necessárias à realização da transação, bem como as despesas complementares.

O total destes custos atingiria globalmente cerca de € 40.000.000,00.

A intenção da promitente compradora era a de promover e desenvolver a construção de um complexo urbanístico com cerca de 24.600 m², designado como [REDACTED] [REDACTED] que seria essencialmente composto de unidades residenciais e comerciais e, posteriormente, comercializar as mesmas.

19. Para viabilizar financeiramente a aquisição, as Demandadas haviam solicitado à Demandante, na qualidade de consultora financeira, que as apoiasse na captação de fundos e na preparação, estruturação e realização financeira da transação, logo no início de 2019.
20. A Demandante, através dos seus gerentes, começou logo, em fevereiro de 2019, a desenvolver contactos com potenciais investidores. Em 10 de abril de 2019 havia sido

celebrado o Contrato denominado como “*Mandato para Captação de Fundos*”, o qual dava cobertura à atividade que já vinha sendo desenvolvida pela Demandante.

A obrigação contratual principal assumida pela Demandante era de “*apoiar a Sociedade [as Demandantes] no âmbito da preparação do lançamento e da realização da operação (a «Missão»)*” (art. 2.1, §2º).

A “*Operação* corresponde à “*captação de fundos próprios*”, através da emissão de “*uma dívida obrigacionista de 20.000 K€, destinada a financiar 50% dos fundos necessários para a aquisição “dos imóveis, “(...) entrando a Sociedade [as Demandadas], por sua vez, em capital, com os restantes 20.000.000€*” (preâmbulo e art. 1.2 do Contrato).

De acordo com a versão da Demandante, no âmbito da “*Missão*” da Demandante, esta assumira uma “*obrigação de meios*” que se traduzia no desenvolvimento de todos os esforços destinados a captar os referidos fundos no montante de € 20.000.000,00, com vista a viabilizar a operação de financiamento da aquisição de imóveis. Em contrapartida, como remuneração pela prestação dos seus serviços, iria receber honorários correspondentes, a 3,5% do montante total da dívida, ou seja, € 700.000,00, os quais seriam sempre devidos ainda que a “*Operação*” não se concretizasse, mas os fundos estivessem reunidos (ou «captados») (cfr. art. 9.1, §4, do Contrato).

As Demandadas deviam ainda liquidar as despesas e honorários dos consultores legais e outros especialistas mandatados pela Demandante para assessorar a “*Operação*”.

A Demandante alega que, apesar de não ter sido fixado qualquer prazo para o desenvolvimento da “*Missão*” da Demandante – e a observância das diligências descritas no art. 2.º do Contrato e que lhe competiam desenvolver – o Contrato terminaria no dia 30 de junho de 2019, mas seria tacitamente renovado por períodos sucessivos de um mês, salvo se as Demandadas o denunciasses, mediante carta registada, com a antecedência mínima de 10 dias (relativamente ao termo do prazo inicial ou da sua renovação). O Contrato também terminaria na data em que a “*Operação*” fosse realizada definitivamente, consoante o evento que ocorresse mais cedo (art. 8.1 do Contrato).

Deve notar-se que, nos termos do art. 2.2. do Contrato, “o *Consultor* [Demandante] *não poderá ser responsabilizado por qualquer atraso ou interrupção da Missão que sejam devidos a factos da Sociedade* [Demandadas] *ou de quaisquer terceiros*”.

21. Feito o enquadramento contratual, a Demandante sustenta que prestara todos os serviços objeto do Contrato, designados como “*Missão*”, tendo, após múltiplos contactos com potenciais investidores, logrado obter a confirmação, por parte dos investidores selecionados pela Demandante ([REDACTED] [REDACTED] de disponibilidade para adiantar os € 20.000.000,00.

Em contrapartida, alega que as Demandadas haviam violado obrigações contratuais, não tendo conseguido reunir os € 20.000.000,00 de fundos próprios, para além de não disporem de, nem terem submetido à Câmara Municipal de Lisboa, nenhum Pedido de Informação Prévia vinculativo (PIP vinculativo) quanto ao projeto e tencionavam realizar (ao menos até terem posto fim ao Contrato).

Para além disso, não tinham concluído a Operação até 26 de junho de 2019, tendo protelado a conclusão do mesmo, sendo a última data prevista a de 12 de julho de 2019.

Acontece que, em 3 de maio de 2019, a Demandante havia enviado às Demandadas, por conta e autorização das entidades financiadoras, os principais termos e condições da “*Operação*” do financiamento. Em 4 de junho de 2019, as Demandadas haviam aceite tais termos e condições (“(...) *Ok to proceed on principle with the proposed terms and conditions*”).

Em 12 de junho de 2019, a Demandante preparou e enviou às Demandadas, e a pedido destas, por conta e sob autorizações dos investidores que haviam expressado a vontade de financiar as Demandadas, um projeto final de *Binding Term Sheet*, que descrevia todos os passos que deveriam ser realizados até à conclusão da transação, com indicação dos documentos a serem preparados e subscritos. Este envio fora feito após as Demandadas terem procedido a alterações dos modelos financeiros da “*Operação*”.

Em 14 de junho de 2019, os representantes da 2ª Demandada haviam remetido à Demandante um e-mail onde, de forma lacónica, afirmavam que as condições financeiras apresentadas pela Demandante eram muito diferentes das estabelecidas

inicialmente pelo Contrato, não lhes permitindo continuar a trabalhar com a mesma. Esta posição fora confirmada por carta registada das Demandadas, datada de 18 de junho e recebida pela Demandante em 21 do mesmo mês, reiterando a “*extinção do Contrato com justa causa e com efeitos imediatos*”. Além de invocarem diferenças entre as condições da *Term Sheet*, sem precisar as mesmas, invocavam como novo fundamento o facto de esta *Term Sheet* não estar assinada pelos Investidores, o que tinha feito operar uma quebra de confiança depositada na Demandante e na sua capacidade de cumprimento do Contrato, tornando inexigível a manutenção do mesmo.

Alegavam ainda pôr termo ao Contrato com base no seu art. 8.1.(o qual se refere a denúncia) e nas “*normas legais aplicáveis sobre a resolução com justa causa dos contratos*”.

Ainda antes de receber a carta referida, a Demandante, por carta registada de 18 de junho, viera exigir às Demandadas o pagamento dos seus honorários de € 700.000,00, acrescido do IVA, do mesmo passo que refutava a existência de qualquer incumprimento pela sua parte.

Por último, a posição das Demandadas havia sido confirmada por carta registada dos Advogados delas, sustentando que a Demandante não tinha direito a quaisquer honorários, porque em 14 de junho ainda não tinham recebido uma *Term Sheet vinculativa, assinada pelos investidores*.

Nessa carta, referia-se que as Demandadas estavam em negociação com uma sociedade financeira especializada diversa das indicadas pela Demandante. Tinha averiguado mais tarde que havia sido celebrado um contrato de financiamento entre as Demandadas e a [REDACTED] mostrando-se violado o art. 6.º, n.º 1, do Contrato. A Demandante tomou ainda conhecimento subsequentemente de que as Demandadas haviam revelado a terceiros, sem autorização daquela, as condições remuneratórias ajustadas, mostrando-se violado o art. 5.º do Contrato.

22. A Demandante indica, assim, que o objeto do litígio tem a ver com as invocadas violações contratuais que imputa às Demandadas, acentuando que, “*em consequência do comportamento das Demandadas, pretendendo pôr fim, inusitadamente e sem qualquer fundamento, à relação contratual estabelecida através do Contrato, não obstante o cumprimento do mesmo pela Demandante, a esta assiste o direito a receber*

o montante da remuneração acordada, bem como as despesas em que incorreu por conta das Demandadas, e com serviços de terceiros – advogados e fiscalistas –, os quais, nos termos das cláusulas 9.5 e 9.6 do Contrato, deveriam ser suportados pelas Demandadas e são contabilizados, até ao presente, no montante de € 30.000,00.” E acrescenta que tal direito lhe advém “quer por mera interpretação do disposto no Contrato, quer por via da aplicação das regras legais aplicáveis às consequências da revogação unilateral do mandato oneroso ou por via do regime da resolução unilateral infundado de um contrato, a título indemnizatório ou outro”. Pede ainda que lhe seja reconhecido o direito a ser indemnizada por danos de natureza reputacional, em consequência do comportamento das Demandadas, bem como pelos danos sofridos decorrentes da violação dos arts. 3, 5 e 6.1 do Contrato.

Formula em seguida uma indicação dos danos sofridos e das indemnizações que peticionou contra as Demandadas, reservando-se o direito de ampliar esse pedido.

23. Na Resposta ao Requerimento de Arbitragem, as Demandadas sumariam a posição destas no litígio:

Confirmam a celebração do Contrato-Promessa celebrado entre a [REDACTED] a TOTTA URBE, sendo o preço convencionado de € 30.155.000,00, tendo sido pago à promitente vendedora, a título de sinal, € 3.015.000,00.

Confirmam igualmente a contratação da Demandante para desenvolver e estruturar uma operação de financiamento com vista à aquisição do Imóvel até 26 de junho de 2019.

Dizem que preferiam um financiamento bancário por ser menos oneroso, mas tinham tido de encarar outra forma de financiamento porquanto o financiamento bancário só era concedido após a emissão de um alvará de construção válido, por parte da Câmara Municipal de Lisboa.

Alegam que tinham escassa experiência de recurso a investimentos do tipo do previsto no Contrato que tinham celebrado com a Demandante, alegando ainda que esta última também mostrara pouca experiência em montar operações de tão elevado montante.

Sustentam que a Demandante se revelara incapaz de reunir o financiamento necessário no prazo, e com termos e condições aceitáveis para as Demandadas, tal como fora

incapaz de disponibilizar às Demandadas um documento que evidenciasse um qualquer compromisso vinculativo por parte de potenciais investidores contactados pela Demandante.

Por outro lado, a Demandante tinha sido muito lenta na obtenção de compromissos por parte de investidores.

Por esse motivo, as Demandadas tinham tido de negociar com a promitente vendedora do imóvel uma prorrogação do prazo para a celebração do contrato definitivo até 26 de agosto de 2019, mas tal só fora possível porque as Demandadas haviam concordado com a exigência da [REDACTED] de um reforço do sinal num idêntico montante ao do primitivo sinal.

Insistem em que a *Term Sheet* enviada pela Demandante em 31 de maio de 2019 não era vinculativa, mas meramente indicativa, não tendo as assinaturas dos potenciais investidores.

24. As Demandadas indicam ainda as razões pelas quais tinham tido dúvidas sobre a capacidade da Demandante para reunir o financiamento necessário no prazo acordado (o principal investidor contactado só parecia estar disposto a investir até 12 de julho de 2019, sendo tal prazo irrealista atendendo ao processo complexo da emissão de obrigações por uma sociedade luxemburguesa, a [REDACTED] ainda não incorporada).

Explicam em seguida as razões da denúncia do Contrato em 14 de junho de 2019 e sustentam que nada devem à Demandante, porquanto o Contrato previa a possibilidade da livre denúncia do mesmo até 30 de junho de 2019, com um pré-aviso de 10 dias.

Referem também o teor do art. 9.1 do Contrato sobre as condições em que a Demandante teria direito à totalidade da sua remuneração.

Confessando que tinham contactado a [REDACTED] durante a vigência do Contrato com a Demandante, põem em relevo que o Contrato celebrado com esta última só confere prioridade à Demandante, mas não exclusividade. O Contrato com a [REDACTED] havia sido celebrado em 29 de abril de 2019, mas as Demandadas haviam sempre conferido

SM

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

[REDACTED]
VS
[REDACTED]

prioridade à Demandante, até ao momento em que se tornara absolutamente claro que esta não conseguiria cumprir com o acordado.

Concluem no sentido da improcedência total do pedido, cabendo à Demandante suportar todos os encargos da arbitragem.

25. No que respeita ao objeto do litígio, pode assim resumir-se que tem fundamentalmente a ver, pois, com as obrigações assumidas pelas Partes que assinaram o “*Contrato do Mandato para Captação de Fundos*”, com eventuais incumprimentos contratuais de todas as Partes, com a alegada legalidade da denúncia ou resolução com justa causa daquele Contrato e com eventuais indemnizações devidas à Demandante.
26. A arbitragem decorreu em Lisboa, nas instalações do CAC.
27. Em 31 de janeiro de 2020, teve lugar, nas instalações do CAC, a audiência preliminar, prevista no artigo n.º 30 do Regulamento de Arbitragem (2014), onde foram discutidas as regras processuais específicas a adotar na presente arbitragem, em complemento do disposto no Regulamento de Arbitragem do CAC, em especial quanto ao calendário processual aplicável, ao modo de produção de prova testemunhal e documental, junção de pareceres jurídicos e apresentação de alegações de facto e de Direito.
28. Iniciada a audiência, abordou-se a questão da proposta da Demandante de mudança da sede da arbitragem do Porto para Lisboa, efetuada em sede de Requerimento de Arbitragem, a qual havia merecido da parte das Demandadas acordo apenas quanto à possibilidade de realização de atos processuais, nomeadamente audiências, em Lisboa. Discutidas as vantagens para todos os intervenientes de alterar a sede do Porto para Lisboa e não havendo objeção de princípio das Demandadas quanto a tal alteração, ficou entendido que tal alteração à convenção de arbitragem deveria ser efetuada por escrito expressamente pelas partes, e que após aprovação e assinatura por ambas as Partes desse Aditamento, o mesmo seria junto ao processo.
29. Nessa mesma audiência preliminar, foi discutido o modo pretendido de produção da prova testemunhal (se por depoimentos escritos, se através de depoimentos exclusivamente orais), tendo as Demandadas demonstrado a sua preferência por um

sistema de depoimentos escritos, o que foi secundado pela Demandante, desde que pudesse haver um sistema misto de apresentação de depoimentos escritos e alguns depoimentos apenas orais, solução que não foi aceite pelas Demandadas. Após discussão dos vários possíveis sistemas e não sendo possível aos mandatários das Partes chegar a acordo, o Tribunal Arbitral deliberou adotar um sistema puro de produção de depoimentos orais, pelo que todas as testemunhas a indicar pelas Partes produzirão unicamente depoimentos orais em sede de audiência de produção de prova.

30. Finalmente, o Tribunal Arbitral fixou o valor do processo no montante de € 1.027.801,54, que corresponde ao somatório dos pedidos efetuados pelas Demandantes na presente arbitragem.

IV. OS PEDIDOS FORMULADOS PELAS PARTES

31. Importa indicar agora os pedidos submetidos à apreciação do Tribunal Arbitral.
32. Na petição inicial a Demandante formula os seguintes pedidos de condenação das Demandadas, a título principal, solidariamente a:
- (i) pagar à Demandante € 700.000,00, mais IVA à taxa em vigor, a título de remuneração devida ao abrigo do art. 9.1 do Contrato (ou eventualmente, do art. 9.3 do mesmo), bem como do previsto na alínea c) do art. 1172.º do Código Civil, mais juros moratórios sobre tal quantia desde 21.06.2019 até integral pagamento;
 - (ii) pagar à Demandante € 27.801,54, com IVA, inclusive, correspondente às despesas incorridas com as consultas jurídicas, nos termos do art. 9.5 do Contrato e da alínea c) do art. 1167º do Código Civil, acrescido de juros moratórios sobre essa quantia, à taxa legal, desde a mesma data até integral pagamento;
 - (iii) pagar à Demandante € 300.000,00, correspondente a danos morais sofridos por esta em consequência da violação do Contrato pelas Demandadas,

acrescidos de juros moratórios desde 03.10.2019 (data da notificação às Demandadas do Requerimento da Arbitragem).

33. A título subsidiário, a Demandada pede as quantias peticionadas a título principal (€ 700.000,00; € 27.801,54 e € 300.000,00), as duas primeiras “a título indemnizatório por força da resolução unilateral infundada do contrato e respetivo incumprimento”, a última verba a título de danos morais, em consequência da violação do Contrato, sempre acrescida de juros moratórios às taxas legais e a partir das indicadas datas até integral pagamento:

“Em qualquer caso, quer nos pedidos principais, quer nos subsidiários, devem as Demandadas ser solidariamente condenadas a pagar o valor correspondente à totalidade dos honorários dos árbitros e encargos administrativos com a presente arbitragem, cumulativamente com o valor dos honorários dos peritos, advogados e todas as despesas em que a Demandante incorrer, e venha ainda a incorrer, com a presente arbitragem e para defesa dos seus direitos face às Demandadas” (§227).

34. Na Contestação, as Demandadas pedem que o Tribunal julgue improcedentes todos os pedidos da Demandante e que condene esta no pagamento de todos os encargos do processo arbitral, bem como no valor dos honorários incorridos pelas Demandadas em conexão com o presente litígio. As Demandadas reservam-se o direito de alterar ou ampliar os pedidos e as soluções pedidas na Contestação, ou de prosseguir com outros pedidos, argumentos e soluções adicionais.
35. Na Resposta à Contestação, a Demandante não altera os pedidos feitos na Petição Inicial.
36. Na Resposta à Resposta à Contestação, as Demandadas formularam pedidos contra a Demandante, pedindo ao Tribunal Arbitral que declare, em primeiro lugar, que a Demandante incumpriu o art. 2.1. do Contrato e, em segundo lugar, que julgue improcedentes todos os pedidos da Demandante.

Em alternativa ao pedido de improcedência das pretensões formuladas pela Demandante, “as Demandadas muito respeitosamente pedem que o tribunal arbitral

lhes atribua uma indemnização no exato montante que podem atribuir a [REDACTED], (§200).

Repetem o pedido feito na Contestação de condenação da Demandante em todos os encargos relativos à arbitragem.

37. A Demandante, através de requerimento datado de 24 de agosto de 2020, opôs-se aos pedidos reconventionais formulados pelas Demandadas na Resposta à Resposta à Contestação por não terem sido formulados no momento processual oportuno, nomeadamente na sua Resposta ao Requerimento de Arbitragem, para efeitos do Tribunal Arbitral poder conformar o objeto da mesma, afirmando que não podiam as Demandadas vir fazê-lo aquando da apresentação da última peça processual, requerendo que o Tribunal Arbitral os considere inadmissíveis, sob pena de se violar o disposto nos artigos 19.º, n.º 2, al. c), 21.º n.º 1 e 24.º do Regulamento de Arbitragem.

38. Por Decisão Processual datada de 3 de setembro de 2020, o Tribunal Arbitral não admitiu os pedidos subsidiários formulados pelas Demandadas na Resposta à Resposta da Demandante à Contestação das Demandadas.

39. Nestes termos, os pedidos a apreciar pelo Tribunal são apenas os pedidos formulados a título principal e secundário pela Demandante na Petição Inicial.

V. OS ARTICULADOS APRESENTADOS PELAS PARTES

(i) A Petição Inicial

40. Em 9 de março de 2020, a Demandante apresentou a sua Petição Inicial.

Começou por alegar num “Sumário do Litígio” que a 1ª Demandada havia sido constituída, como veículo dos sócios da 2ª Demandada e desta própria, tendo em 26 de dezembro de 2018 celebrado, na qualidade de promitente compradora, um contrato promessa de aquisição de vários imóveis localizados em [REDACTED], Lisboa, com vista a que a 2ª Demandada promovesse, desenvolvesse e gerisse a construção de um complexo urbanístico.

Para financiar esta operação imobiliária, as Demandadas haviam solicitado à Demandante, na qualidade de consultora especializada em financiamento imobiliário que as apoiasse na captação de fundos e na estruturação financeira da referida aquisição.

Celebraram então a Demandante e as Demandadas um contrato, designado em português, como "*Mandato para Captação de Fundos*" ("*Mandat de Recherche de Fonds*").

41. A Demandante alega que havia cumprido todas as obrigações que para ela decorriam deste Contrato, "*inclusive indo para além do que lhe era exigível tendo em conta as alterações sucessivas que as Demandadas foram efetuando aos pressupostos subjacentes ao mandato que haviam conferido à Demandante*" (§4.º).

Mas que as Demandadas, porém, não cumpriram as obrigações a que se tinham vinculado: não tinham reunido os fundos próprios (€ 20.000.000,00) que lhes competia suportar, nem tinham cumprido as condições contratuais previstas para o financiamento que competia à Demandante obter para a aquisição pretendida.

A intenção de todas as Partes era a de que a aquisição dos imóveis ("*Closing*") ocorresse até 26 de junho de 2019, mas as Demandadas haviam protelado tal *Closing*, tendo proposto como data final de captação de fundos o dia 15 de julho de 2019, com a aquisição dos terrenos adiada para data posterior.

42. A Demandante afirma ainda que obteve de 4 fundos de investimentos internacionais ([REDACTED]) o compromisso de financiamento de € 20.000.000,00 para a 1ª Demandada adquirir os imóveis, nos termos da ficha técnica ("*Term Sheet*") que tinha enviado em 31 de maio de 2019 às Demandadas, tendo por elas sido aceite.

Essa ficha técnica, preparada em conjunto pelos 4 investidores e por advogados no Luxemburgo e em Portugal, continha a descrição detalhada de todos os passos que deveriam ser realizados até ao *Closing*, incluindo os documentos a ser preparados e subscritos pelas partes envolvidas.

Em 12 de junho de 2019, a ficha técnica fora enviada às Demandadas, a qual *“consubstanciava o desenvolvimento dos termos da operação de financiamento montada tal como havia sido previamente acordado com as Demandadas e, a ser aceite por estas, passaria a ser vinculativa para todas as Partes nela indicadas (...)”*.

Após esta data, tinham continuado a desenvolver-se contactos entre representantes da Demandante e das Demandadas para apurar alguns pontos do modelo financeiro que estas vinham modificando vezes sem conta.

43. Em 14 de junho de 2019, a Demandante recebera um *e-mail* das Demandadas, subscrito por um representante (██████████) em que, *“afirmavam de forma lacónica, que as condições de financiamento apresentadas pela Demandante eram muito diferentes daquelas inicialmente estabelecidas no Contrato, não sendo possível, por essa razão, que a Demandante continuasse a prestar-lhe os seus serviços (...)”*.

A Demandante recebeu, depois, em 21 de junho de 2019, nova carta das Demandadas em que estas indicavam as razões por elas alegadas para fundamentar a cessação do Contrato, considerando a Demandante que tais razões *“eram apenas meros protestos para se eximir ao pagamento da remuneração acordada, vazias de qualquer conteúdo, contraditórias, aliás, com o que vieram afirmar posteriormente em sede de Resposta ao Requerimento Arbitral”*.

Sustenta que lhe assiste o direito, nos termos do Contrato, a receber o montante da remuneração acordada, bem como as despesas em que incorrera por conta das Demandadas, tendo interpelado, sem sucesso, as Demandadas para exigir o cumprimento das suas obrigações.

44. Mais alega a Demandante que conseguira apurar depois que as Demandadas haviam omitido à Demandante que haviam recorrido a outra consultora para serviços idênticos aos contratados com a Demandante ainda na vigência do Contrato (e, provavelmente, concomitante com a celebração do mesmo). Para além disso, apuraram que as Demandadas haviam contratado um financiamento com uma estrutura, nos seus principais termos, similar à que constava da ficha técnica enviada pela Demandante em 12 de junho de 2019, que as Demandadas haviam revelado a terceiros a estrutura

proposta pela Demandante e as condições do Contrato com esta celebrado. A aquisição de terrenos tinha tido lugar em 25 de setembro de 2019.

Daqui conclui a Demandante que as Demandadas também tinham incumprido o Contrato durante a vigência do mesmo, gerando o dever de indemnizar destas os prejuízos causados àquela.

45. A Demandante termina o referido sumário explicando que o litígio submetido à presente arbitragem *“decorre da conduta das Demandadas no âmbito do referido Contrato, em particular, das consequências da sua cessação unilateral por iniciativa das Demandadas ou, quando assim se não entender, da sua resolução infundada, bem como do respetivo incumprimento pelas Demandadas”* (§16.º).

46. Passa depois a Demandada a tratar das Partes. Refere que a Demandante é uma sociedade portuguesa detida por sócios que, igualmente, detêm indiretamente uma sociedade de direito francês (a [REDACTED]), com ampla experiência no mercado imobiliário nacional e internacional.

As suas sócias são a [REDACTED] (esta detém a [REDACTED]) e a sociedade portuguesa [REDACTED], geridas pelos sócios [REDACTED] e [REDACTED]. São consultores de especialistas em gestão e administração de bens próprios, incluindo a aquisição e gestão de investimentos de natureza financeira, ativos mobiliários e imobiliários.

Apesar de constituída apenas em 2019, integra um grupo de profissionais com mais de 10 anos de experiência.

A Demandada [REDACTED] é uma sociedade veículo das sócias da [REDACTED] usada para investir no projeto [REDACTED], tendo na sua origem sócios comuns, sendo igualmente comuns os membros do respetivo órgão de gestão.

A 1ª Demandada tinha como único sócio [REDACTED]. Este dividira a sua quota única alguns meses após a sua constituição (em maio de 2018), tendo cedido uma das suas quotas a um cidadão turco, [REDACTED]. Ambos passaram a ser gerentes da 1ª

Demandada, tendo passado a administradores quando ela se transformou em sociedade anónima.

A 2ª Demandada fora constituída em dezembro de 2018 como sociedade por quotas, tendo como únicos sócios os sócios da 1ª Demandada.

Ambas as Demandadas pertencem ao grupo económico [redacted] com capital maioritariamente turco. [redacted] e o diretor [redacted] são especialistas em imobiliário, com vasta experiência em banca de investimento e *corporate finance*.

A 2ª Demandada desenvolve vários empreendimentos imobiliários em Portugal.

47. A Demandante passa depois a detalhar os Factos, chamando a atenção para que haviam sido as próprias Demandadas a fixar as atividades que, por via do Contrato, a Demandante se obrigara a praticar.

Descreve a celebração do contrato promessa de compra e venda celebrado em 26 de dezembro de 2018 pela Demandada 1 com a [redacted] pelo preço ajustado de € 30.155.000,00.

Em 30 de janeiro de 2019, [redacted] reuniu com [redacted] e [redacted] para efeitos de apresentação do projeto [redacted] e para solicitar a estes a prestação de apoios às Demandadas na captação de fundos e na preparação da estrutura financeira da transação.

Após nova reunião, em 21 de janeiro de 2019, as Demandadas haviam enviado à Demandante uma primeira apresentação sobre o empreendimento projetado. E em 27 desse mesmo mês, as Demandadas haviam enviado novo ficheiro (“*Sources and Users*”) sobre a necessidade de capital para desenvolvimento do projeto: para a realização de aquisição previam que € 20.000.000,00 fossem aportados pelas próprias Demandadas e os restantes € 20.000.000,00 seriam aportados por financiamento de terceiros.

A Demandante havia então preparado um *teaser* da operação para enviar a investidores por si contactados sem indicação da entidade (“*no name basis*”). Previa-se a emissão de

obrigações a emitir por uma sociedade veículo sediada no Luxemburgo no montante de € 20.000.000,00, e a data de *Closing* (15 de junho de 2019).

Nos pressupostos da aquisição indicava-se que a 1ª Demandada teria capitais próprios de € 20.000.000,00 na data do *Closing*, para além do investimento inicial do sinal, mais € 1.500.000,00 a serem desembolsados pelos acionistas/sócios iniciais e € 15.000.000,00 por um fundo de *private equity*.

Em reunião de 14 de março de 2019, a Demandante havia apresentado a sua visão do projeto de aquisição, incluindo os *cash-flows*. Propunha como remuneração 4% sobre o valor da dívida emitida. Em 18 do mesmo mês, fora enviada pela Demandante às Demandadas uma primeira versão do Contrato.

O Contrato denominado “*Mandato para Captação de Fundos*” fora assinado em 10 de abril de 2019, já depois de a Demandante ter desenvolvido vários contactos com potenciais investidores e ter desenvolvido várias diligências para levar a cabo as obrigações decorrentes do futuro Contrato.

48. A Demandante procede depois à análise do conteúdo do Contrato.

Põe em destaque que as principais características e condições da operação haviam ficado estipuladas no art. 1 do Contrato ao passo que a obrigação principal por si assumida era, nos termos do art. 2.1 “*apoiar a Sociedade [as Demandadas] no âmbito da preparação do lançamento e da realização da operação*” (A “*Missão*”).

A “*Operação*” corresponde à “*captação de fundos próprios*”, através da emissão de “*uma dívida obrigacionista de 20.000 K€ destinado a financiar 50% dos fundos necessários para a aquisição “dos imóveis,” (...) entrando a Sociedade, por sua vez, em capital, com os restantes 20.000.000,00*” (preâmbulo e art. 1.2).

Na economia do Contrato, a obtenção pelas Demandadas de um PIP (pedido de informação prévia) em março de 2019 e o início das obras, previsivelmente, em dezembro de 2020 tinham especial relevância. Em especial, o PIP era muito importante, na medida em que vinculava a entidade pública municipal (arts. 14º. e segs. do Regime

Jurídico da Urbanização e Edificação -RJUE). Dificilmente seria possível captar investimento sem a obtenção do PIP.

“No que respeita aos principais elementos financeiros que as Demandadas disponibilizariam, estas pressupuseram, no art. 1.6 do Contrato: (i) um volume de negócios (com impostos incluídos) de € 121.899.000,00; (ii) uma margem operacional de € 41.092.000,00; (iii) fundos próprios necessários no valor de € 40.000.000,00, correspondendo € 20.000.000,00 a fundos próprios das Demandadas e os € 20.000.000,00 a serem obtidos com a emissão obrigacionista” (§ 43).

Para além disso, previa-se a necessidade da existência de uma avaliação do terreno (*loan to value* – “LTV”) para disponibilizar aos interessados, podendo ser pedidas avaliações independentes (art. 1.9).

Era relevante a explicitação no Contrato de que as obrigações assumidas pela Demandante envolviam “*uma obrigação de meios*”, o que era expressamente reconhecido pelas Demandadas (art. 2.1 do Contrato).

A Demandante não seria responsável pela conclusão ou realização propriamente dita da aquisição e respetivo financiamento, devendo apenas atuar com “*todos os cuidados exigidos pela diligência profissional e pelas práticas locais na execução da Missão*”.

As Demandadas encontravam-se vinculadas a obrigações de informação, de confidencialidade e de “*prioridade*” (v. arts.3, 5 e 6.1 do Contrato)

Em especial, previa-se a obrigação de as Demandadas conferirem “*prioridade*” à Demandante sobre a operação, em articulação com o art. 9.3 (art. 6.1).

As Demandadas tinham-se obrigado a informar a Demandante da “*assinatura de qualquer contrato que tenha como objeto idêntico ou similar ao presente acordo*” (art. 6.1).

A remuneração havia sido fixada em 3,5% do montante total da dívida emitida. A remuneração seria devida independentemente de a Operação se concretizar ou não, desde que os fundos para a sua realização se encontrarem reunidos (ou “*captados*”),

dada a obrigação de meios que competia à Demandante (art. 9.1, § 4). A remuneração à Demandante seria devida na sua integralidade se as Demandadas viessem a encontrar, de outro modo, um financiamento comparável aquele para o qual o Consultor [a Demandante] é mandatada pelo presente acordo “apesar de a Demandante ter realizado a Operação”, mas sem que as Demandadas decidissem “contratar in fine o financiamento obtido desse modo” (art. 9.3).

49. Passa depois a Demandante a descrever os atos por si praticados na execução do Contrato.

Fala dos contactos por si entabulados com o [REDACTED] e o fundo de investimento [REDACTED] no mês de fevereiro de 2019, tendo em 13 de março remetido para a [REDACTED] uma apresentação sobre o projeto de aquisição. Mandara depois a apresentação a outros investidores, sempre sem revelar a identidade das entidades envolvidas.

Tinha igualmente contactado consultores jurídicos em Portugal e no Luxemburgo, antes da assinatura do Contrato.

Considera, por isso, que cumprira diligentemente todas as obrigações que lhe competiam, detalhando as diligências por si empreendidas e os atos praticados visando o êxito da Operação.

Afirma que os atos por si praticados tinham culminado com a captação de € 20.000.000,00 para o financiamento de aquisição, após a confirmação da parte dos investidores selecionados ([REDACTED]).

Face ao interesse desses quatro investidores e à existência de potenciais investidores que estavam a estudar a aquisição imobiliária, a Demandante havia insistido com as Demandadas para elaborarem a documentação jurídica necessária para formalizar tal aquisição e para obterem o estudo de mercado e o elaborado pela consultora *Jones Lang Lasale* (“JLL”), de forma a ter esses elementos em 15 de maio de 2019, data da visita ao local dos representantes da [REDACTED].

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/TNS/ASB[REDACTED]
VS
[REDACTED]

Na referida data, tinha-se realizado não só a visita como haviam sido estabelecidos contactos entre os representantes desses investidores e os representantes das Demandadas.

Na referida reunião, as Demandadas fizeram uma apresentação onde já se evidenciavam alterações efetivas nos pressupostos da “Operação” e que não haviam sido comunicados à Demandante (aumento do número de unidades residenciais; submissão do PIP aos Serviços da Câmara Municipal em maio/junho; reunião dos capitais próprios das Demandadas apenas no final de 2019 (o que implicara a necessidade de a Optylon ter de obter um empréstimo – ponte, *bridge loan*, de curto prazo).

Apesar disso, a [REDACTED] e a [REDACTED] haviam manifestado o interesse na operação, dispondo-se a primeira a financiar entre € 10.000.000,00 a 15.000.000,00 e a segunda € 5.000.000,00, mesmo antes de o estudo da JLL estar concluído.

Em 29 de maio de 2019, a Demandante organizara outra visita ao local do empreendimento envolvendo representantes da [REDACTED] (a [REDACTED] estava a estudar a Operação para a submeter ao seu comité de investimento).

Nesse dia 29 de maio de 2019, tinha havido uma conferência telefónica realizada pela Demandante, em que tinham participado representantes dos quatro investidores interessados e das Demandadas, além da Demandante, tendo todos aceite “*avançar com a Operação*”, tendo aprovado os principais termos e condições da mesma (§ 91).

Em 31 de maio de 2019, a Demandante enviara às Demandadas uma minuta da ficha técnica, assinada por si em representação dos investidores (“[REDACTED] *signature on behalf of the lenders*”), onde se previa como data limite do *Closing* 25 de julho de 2019, e depósito, nessa data, numa conta *escrow* do veículo sito no Luxemburgo de € 20.000.000,00, “*diminuindo a margem remuneratória dos investidores à medida que as Demandadas fossem reunindo os capitais próprios a que se haviam obrigado, o PIP fora submetido e, finalmente, aprovado*”.

Na data do *Closing* tinha de estar reunido um mínimo de capitais próprios de € 7.000.000,00, a remuneração da Demandante e as despesas dos advogados deviam ser pagas e o estudo da JLL deveria estar finalizado. A libertação dos € 20.000.000,00

depositados numa conta *escrow* deveria ocorrer logo que estivessem reunidos € 15.500.000,00 de capitais próprios das Demandadas.

Nesta ficha técnica e na correspondência entre Demandante e Demandadas haviam sido copiados representantes dos quatro investidores.

Depois de várias comunicações, as Demandadas haviam aceite em 4 de junho, através de e-mail enviado aos investidores, e confirmaram que reuniriam capitais próprios através de empréstimos bancários, de forma a perfazer € 15.500.000,00, uma vez que o fundo [REDACTED] devido a atrasos administrativos não conseguiria conceder os financiamentos na data do *Closing*.

As Demandadas tinham comunicado aos investidores que a [REDACTED] não seria obrigada a pagar quaisquer honorários à [REDACTED] se a transação não se completasse até 15 de julho devido a causas (“*issues*”) exclusivamente imputáveis às entidades mutuantes. Pediam como próximo passo que fosse circulada uma ficha juridicamente vinculativa (“*a legal binding Term Sheet*”) assinada por todos os mutuantes e o representante da Destakalicerce e uma ficha detalhada que incluísse os factos que possam desencadear (*triggers*) uma eventualidade de incumprimento (“*an event of default*”).

No mesmo dia, o representante do investidor [REDACTED] havia respondido às Demandadas, com cópia para todos os investidores, para os representantes das Demandadas e da Demandante, agradecendo as boas notícias e a expectativa de continuar a trabalhar com as Demandadas, exprimindo na comunicação que as próximas semanas seriam “*bastante intensas*”.

Entre 4 e 12 de junho tinham-se realizado inúmeras comunicações telefónicas entre os representantes das Demandadas e da Demandante, advogados daquelas e desta. Paralelamente, tinha-se iniciado ou continuado o tratamento da documentação necessária, em Portugal e no Luxemburgo, para concluir a Operação. Havia sido propostas pela Demandante à Demandada duas diferentes opções para estruturar a Operação, uma de um empréstimo obrigacionista a ser subscrito pelos investidores, emitido por uma sociedade veículo no Luxemburgo, a qual deteria a Demandada 1 e uma outra solução que passaria por conceber dois empréstimos obrigacionistas, o previsto na primeira solução e um outro emitido pela Demandada e subscrito pela

sociedade do Luxemburgo. As Demandadas tinham escolhido a segunda opção e a Demandante enviara àquelas o projeto de “*binding Term Sheet*”.

Fora, por isso, com manifesta surpresa que a Demandante havia recebido a comunicação do representante das Demandadas que a informava de que as condições de financiamento apresentados pela [REDACTED] eram demasiado diferentes do mandato inicial para permitirem continuar a trabalhar com a Demandante neste projeto (comunicação de 14 de junho de 2019).

Os representantes dos quatro investidores haviam confirmado que se encontravam reunidos os fundos e disponíveis para o financiamento na data pretendida.

50. É abordada a questão do comportamento das Demandadas ao longo da duração do Contrato, queixando-se a Demandante de que aquelas haviam alterado sucessivamente os pressupostos da “*Operação*” que constavam do Contrato e que estavam na base da obrigação de meios e das vinculações que incumbiam à Demandante.

No Contrato, estava previsto que as Demandadas previam um envolvimento de capitais próprios de € 20.000.000,00 na data do *Closing*, estabeleciam as características do empreendimento e os correspondentes modelos financeiros. Todos estes aspetos tinham reflexos no perfil de risco das Demandadas. A Demandante tinha conseguido minimizar tais reflexos junto dos investidores.

Essas alterações constam de um quadro elaborado pela Demandante, a partir das comunicações das Demandadas e que é junto nesta Petição Inicial.

Pouco tempo depois da assinatura do Contrato, tinha-se tornado patente que as Demandadas não estavam a conseguir reunir os fundos que lhes competiam juntar como capitais próprios (€ 20.000.000,00).

Estando-lhe vedado o recurso a financiamento bancário de médio prazo por falta de aprovação do PIP, as Demandadas tinham procurado o financiamento junto do [REDACTED], o qual só passara a estar aberto a investidores a partir de abril de 2019, impossibilitando na prática a disponibilização de fundos até 15 de junho de 2019.

Dai a necessidade de as Demandadas recorrerem a *bridge loans* bancários, a serem pagos quando recebidos os fundos do [REDACTED]

Por esta razão, as Demandadas haviam atrasado para 15 de julho a data do *Closing* (tinham previsto, aliás, a data de 31 de agosto de 2019).

Por outro lado, em vez de submeterem o PIP até março de 2019, as Demandadas haviam protelado essa apresentação. Em 12 de junho de 2019 ainda não estava entregue o PIP.

Também as características do empreendimento iam sendo mudadas.

A aquisição dos imóveis só tinha sido concretizada em 25 de setembro de 2019, tendo a emissão de ações sido deliberada pela 1ª Demandada em assembleia geral realizada em 20 de agosto desse ano.

51. É igualmente alegado que as Demandadas **haviam agido com falta de diligência na reunião de toda a informação e documentação que lhes competia**, nomeadamente tendo-se atrasado na divulgação de elementos sobre a sua estrutura acionista, na preparação da minuta do acordo parassocial e no preenchimento do formulário com os dados dos acionistas para efeitos de procedimentos de controle de branqueamento de capitais (“*KYC – Know Your Client*”).

A transformação da 1ª Demandada demorara quatro meses entre a aprovação da deliberação em 14 de janeiro de 2019 e a data da inscrição no registo comercial (14 de maio do mesmo ano)

O primeiro *draft* do relatório elaborado pela *Value Thinking* só fora disponibilizada em 25 de abril, sendo a versão final datada de 2 de maio de 2019.

Este relatório era um elemento necessário para o início da captação de fundos por parte da Demandante.

Por último, não obstante a Demandante ter criado e partilhado um “*Data Room*” virtual, no qual as Demandadas deviam depositar a documentação que lhes corresponde com vista à realização da transação, estas jamais tinham depositado aí qualquer documento.

52. A Demandante acusa as Demandadas de terem negociado com outros investidores (e outros "arrangers"), durante a vigência do Contrato, sem disso informarem a Demandante, para além de revelarem a terceiros informação classificada como confidencial no Contrato.

Tais factos só haviam chegado ao conhecimento da Demandante após o recebimento do e-mail da Demandada de 14 de junho de 2019. A Demandante apurou que as Demandadas haviam divulgado a terceiros a estrutura da operação que se encontrava a organizar, a identificação dos investidores contactados e selecionados pela Demandante e o teor das condições financeiras, nomeadamente a remuneração acordada com a Demandante.

A Demandante põe em destaque que as Demandadas haviam aceite expressamente na Resposta ao Requerimento de Arbitragem que tinham celebrado um contrato com a [REDACTED] em 29 de abril de 2019, sustentando que o Contrato com a Demandante não impedia tal celebração.

Esta informação jamais fora transmitida à Demandante.

Alega ainda que as Demandadas haviam divulgado as condições contratadas com a Demandante através de uma apresentação destinada a investidores e a que a Demandante, por mero acaso, tivera acesso. Tal apresentação datada de maio de 2019 referia que o financiamento seria do montante de € 20.000.000,00, através da emissão de obrigações, "mostly provided" pela [REDACTED]. Tal demonstra o comportamento de má fé das Demandadas nos contactos havidos durante os meses de maio e junho de 2019, porquanto não tinham a intenção de cumprir o contrato assinado com a Demandante.

Nessa apresentação era comparada a remuneração ("structuring fee") ajustada com a Demandante (3,5%) com a negociada com a [REDACTED] (2,85%), na data do *Closing*. Tal violação de confidencialidade demonstra o móbil das Demandadas para porem termo ao Contrato celebrado com a Demandante.

As Demandadas haviam omitido, em violação do art. 6.1 do Contrato, que haviam recorrido aos serviços de uma entidade designada como Gaia Capital e/ou um consultor de nome Laurent Cohen.

53. A aquisição dos terrenos de Alcântara, concluída em 25 de setembro de 2019, tinha usado uma estrutura de financiamento similar, nos seus principais termos, à que constava da “*binding Term Sheet*” enviada em 12 de junho de 2019 pela Demandante.

A Demandante, na pendência do presente processo, tivera acesso à escritura de compra e venda dos terrenos de Alcântara, da “*Term Sheet*” assinado e da ata da assembleia geral que a aprovara.

A 1ª Demandada havia emitido obrigações no montante global de € 19.000.001,00, as quais haviam sido subscritas por uma entidade sediada no Luxemburgo, a [REDACTED] sendo as garantias idênticas às previstas no documento elaborado pela Demandante. Aquela subscritora é detida pela [REDACTED]

54. A Demandante conclui assim “*que, para além da forma abrupta e repentina como as Demandadas cessaram a relação contratual com a Demandante, como já se adiantou no RA e adiante se retoma, o comportamento das Demandadas durante a vigência do Contrato foi violador dos termos do mesmo, para além de não ser conforme aos ditames da boa fé*” (§143).

55. A Demandante retoma a narrativa da cessação do Contrato por ato das Demandadas, referindo que, na véspera do recebimento do e-mail a pôr termo ao Contrato, tinha havido troca de mensagens entre [REDACTED], diretor das Demandadas, e [REDACTED], representante da Demandante, sobre as decorrências da assinatura da *Term Sheet* vinculativa e sobre a necessidade de entregar o PIP até ao *Closing*.

Salientando, que, no dia seguinte, de forma inusitada e injustificada, as Demandadas tinham prescindido dos Serviços da Demandante.

56. A Demandante rebate o argumento da diferença acentuada das condições de financiamento constantes da *Term Sheet* em relação às previstas no Contrato, pondo em

evidência que tal diferença era exclusivamente imputável a decisões de alteração de pressupostos da Operação tomadas pelas Demandadas e que tinham sido aceites, porquanto haviam alterado todos os perfis de risco.

De resto, a decisão não havia sido consensual no seio das Demandadas, tendo Vincent Escalas exprimindo a sua desilusão pelo ocorrido.

Face ao e-mail de 14 de junho, a Demandante exigia às Demandadas o pagamento dos seus honorários e despesas, refutando que tivesse havido qualquer incumprimento contratual da sua parte.

Em 21 de junho de 2019, e sem que fosse respeitada a antecedência de 10 dias previstos no Contrato para a cessação, a Demandante recebera uma carta registada de 18 de junho, e que era confirmada a comunicação de 14 de junho, afirmando “*a extinção do Contrato, com justa causa e com efeitos imediatos*”. Aí se alude às diferenças entre o constante do Contrato e as condições estabelecidas na minuta da *Term Sheet*, nomeadamente a condição suspensiva adicional às previstas no Contrato, “*condição esta crítica e que pode impossibilitar a obtenção do financiamento*” e à circunstância de a *Term Sheet* não estar assinada pelas entidades investidoras, o que tinha feito operar uma quebra de confiança depositada na Demandante e na sua capacidade de cumprimento do Contrato, tornando inexigível a manutenção do mesmo. Alegavam pôr termo ao Contrato nos termos do art. 8.1 do Contrato e das normas legais aplicáveis sobre resolução com justa causa dos contratos.

A esta carta respondeu a Demandante em 28 de junho, refutando a argumentação e pedindo a identificação dos mandatos conferidos a outras entidades.

Recebeu depois uma carta dos Advogados das Demandadas a transmitir que entendiam não serem devidos honorários, por não estar inteiramente estruturada a operação, faltando a *Term Sheet* a assinatura dos investidores.

57. Passa a Demandante a abordar os **fundamentos jurídicos das pretensões formuladas nesta ação**, nomeadamente os direitos da Demandante decorrentes da cessação do Contrato.

Invoca o art. 9.1 do Contrato onde se prevê que a remuneração de 3,5% do montante captado pelo Consultor [REDACTED] será ainda devida a esta “na hipótese de os fundos relativos à Operação terem sido reunidos mas a referida Operação não se realizar devido a um comportamento desfavorável da Sociedade”, ou “a uma decisão tomada por esta última de não a realizar *in fine* apesar de o conjunto dos elementos relativos à Operação estarem concluídos ou quase concluídos”: “[...] uma mera leitura do art. 9.1 esclarece que esta última condição era alternativa à primeira e não cumulativa, como as Demandadas erroneamente referem na sua carta de 18.06.2019 [...]” (§ 173).

Sustentam que os fundos relativos à operação se encontravam captados, e, por isso, reunidos, tendo sido as Demandadas a manifestar a vontade de cessar a relação com a Demandante.

Refere ainda o art. 9.3 do Contrato para fundamentar a sua posição, para a hipótese de não ser aceite que tal direito estaria previsto no art. 9.1. (o que a Demandante refuta).

Considera que igualmente sempre seriam devidos os honorários por força do art. 1172º, c), do Código Civil.

Para além disso, a Demandante sustenta que tem o direito de ser reembolsada das despesas em que incorrerá, por força do art. 9.5 do Contrato e do art. 1167º, c), do CC. Tais despesas elevam-se a € 25.616,54, acrescidos do IVA e referem-se a honorários de advogados por si consultados.

Peticionou ainda uma indemnização pela violação do Contrato, nomeadamente por as Demandadas terem contratado outros consultores sem lhe dar conhecimento e por terem violado as obrigações de confidencialidade, revelando o *Know-how* da Demandante a terceiros. E alegou ter sofrido ainda danos morais, de natureza reputacional (invocação da alegada incapacidade da Demandante para concluir a Operação). Computa em € 300.000 o ressarcimento desses danos.

Invoca ainda o art. 314º nº 2, b), do Código de Propriedade Industrial e a obrigação de indemnizar prevista no art. 347º do mesmo diploma.

58. A Demandante refere ainda que mesmo que não se tivessem por verificados os direitos por si invocados, sempre teria o direito a ser indemnizada em virtude de as Demandadas terem resolvido unilateralmente e sem justa causa o Contrato. Refere que a doutrina admite hoje que o ressarcimento deve ser calculado em função do interesse contratual positivo. Desse modo, sempre teria direito a ser indemnizada pelo valor da sua remuneração, das despesas feitas em execução do mandato. Invoca o artº 564º do Código Civil para fundamentar essa pretensão. A esse título pede igualmente a condenação em danos morais, de natureza reputacional.

59. A Demandante refere, por último, que se estava perante uma obrigação de meios e que a situação decorria da execução de um contrato de mandato oneroso. Sustenta a solidariedade existente entre as Demandadas, invocando o art. 1169º do Código Civil e o disposto no art. 100º do Código Comercial.

Formula depois conclusões sobre a matéria de Direito e termina com os pedidos de condenação atrás transcritos.

60. A Demandante junta 55 documentos, requer a junção de documentos na posse das Demandadas, elaborando uma tabela para o efeito, constituído segundo o modelo da chamada “Redfern Schedule”, pede as declarações de parte de [REDACTED] e [REDACTED] e arrola 6 testemunhas.

(ii) A Contestação

61. A sistematização da contestação das Demandadas engloba uma Introdução, em seguida aborda as Partes, trata dos factos depois e termina pela afirmação de que as Demandadas não devem qualquer quantia à Demandante.

62. As Demandadas põem em relevo que o prazo da Operação era uma condição essencial, porquanto o contrato-promessa de compra dos prédios de [REDACTED] fora celebrado pela 1ª Demandada em 26 de dezembro de 2018, devendo ser executado até 26 de junho de 2019. Cabia às Demandadas obter financiamento no valor aproximado de € 20.000.000,00 (a “Operação”), sem qualquer tipo de licenças aprovadas e emitidas pela Câmara Municipal de Lisboa. Como estava afastado o recurso ao crédito bancário

– por os bancos não estarem disponíveis ao risco do licenciamento – tornava-se necessário recorrer a fundos de investimento privados. Uma vez que não sabiam quais os fundos que financiariam o imóvel, tinham recorrido a dois fundos privados, sediados em França (a [REDACTED] e a [REDACTED]).

63. Segundo as Demandadas, a Demandante havia progredido de forma lenta e insatisfatória na Operação. Reconhecem que a Demandante tinha uma vantagem inicial forte em relação à [REDACTED], mas havia-a desperdiçado “*devido à sua falta de conhecimento do mercado imobiliário português e à relativa inexperiência na estruturação e angariação de grandes transações ou montante*”.

64. De acordo com a versão relatada na Contestação, a Demandante havia elaborado uma estrutura de financiamento complexa, tendo convencido representantes de quatro fundos a visitar o imóvel em Lisboa, aproximadamente três meses e meio depois do início das conversações com as Demandadas e depois de uma *due diligence* interminável. Em meados de junho de 2019 ainda não tinha sido enviado pela Demandante qualquer *Term Sheet* final e vinculativa, assinada pelos Investidores potenciais. Também muito tarde nesse processo, a Demandante tinha tido de elaborar uma estrutura de financiamento alternativa, após se ter apercebido de que a proposta inicial implicava custos de transação relevantes que tinham sido negligenciados.

A consultora do fundo apresentada pela [REDACTED] – havia sido muito mais rápida na angariação de apoio financeiro para a Operação (em três semanas entregara uma *Term Sheet* assinada e indicativa e um mês depois uma *Term Sheet* vinculativa). Os termos de financiamento propostos pela [REDACTED] “*eram mais duros do que aqueles propostos, de forma tardia e indicativa, pela [REDACTED] Capital*”, (§ 3).

65. Segundo as Demandadas, o seu comportamento fora razoável. Face a duas propostas e apesar de a formulada pela Demandante ser menos dispendiosa e menos restritiva em termos de fluxos de caixa, não era final nem vinculativa, e continha vários *financial covenants* e *events of default* que eram inaceitáveis para as Demandadas.

Afirma que os Investidores potenciais captados pela Demandante só podiam mobilizar os fundos até 12 de julho de 2019, apesar de a Operação não poder ser concluída até

essa data. Por isso, “com um pagamento de um sinal total superior a € 7.000 000 em risco nos termos do CPCV, as Demandadas optaram pela opção mais segura, ou seja, pela proposta da [REDACTED] (§ 4).

Fora uma decisão de última hora, sendo certo que se tinham empenhado em manter o Contrato com a Demandante, na medida do razoável, tendo apenas feito cessar o mesmo quando se tornara claro que a Demandante não tinha condições para cumprir.

66. As Demandadas chamam a atenção para que estava em causa um contrato de elevado risco e elevada compensação, sustentando que o contrato era um contrato de mediação, por natureza aleatório, assumindo o mediador o risco de a transação que está a mediar não se concretizar. No último caso, o mediador não tem direito à remuneração nem ao reembolso das despesas feitas. Até 30 de junho de 2019, as Demandadas podiam denunciar o contrato. Em tal eventualidade, se os fundos não estivessem reunidos ou os elementos da operação não estivessem concluídos ou quase concluídos, a Demandante não teria direito a reclamar os seus honorários ou o reembolso das despesas.

67. As Demandadas concluíram a “Introdução”, afirmando que nada devem à Demandante, sustentando que, em 14 de junho de 2019, os fundos ainda não estavam reunidos, nem todos os elementos da Operação não estavam quase concluídos. Daí que sustentem as Demandadas que nada devem à Demandante, não tendo havido incumprimento nem do Contrato nem da lei. Afirmam ter dado prioridade à Demandante, nos termos do art. 6-1 do Contrato. As Demandadas asseguram que agiram de boa fé e não violaram a obrigação de confidencialidade.

68. No que se refere à identificação das Partes, confirmam que a [REDACTED] havia sido constituída em 14 de dezembro de 2018, sob a forma de sociedade por quotas com a denominação social de [REDACTED] sendo uma promotora imobiliária e gestora de investimento, sendo sócios um cidadão francês ([REDACTED]) e um turco ([REDACTED]).

Trata-se de uma *joint venture* entre uma promotora imobiliária turca ([REDACTED]) e a [REDACTED] de que são sócios os franceses [REDACTED] e [REDACTED]. Até abril de 2019, a [REDACTED] tinha investido € 82.3 milhões em Portugal, estando a assessorar dois fundos de capital privado ([REDACTED]). A

SR7

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

[REDACTED]
VS
[REDACTED]

[REDACTED] opera desde 2006, tendo investido 1,8 milhões de US dollars em projetos imobiliários na Turquia e Roménia.

Por seu turno, a 1ª Demandada [REDACTED] havia sido constituída em 5 de dezembro de 2018, com o objetivo específico de adquirir um ativo imobiliário. Confirma que começou por ser uma sociedade por quotas unipessoal de que [REDACTED] era o único sócio. Como sociedade anónima, passou a ter dois acionistas [REDACTED] e [REDACTED]. Em 14 de maio de 2019, fez um aumento de capital, passando a ter onze acionistas. Em junho e julho de 2019, houve um novo aumento de capital, passando a ter dezasseis acionistas. A [REDACTED] atua como gestora do ativo imobiliário.

No que toca à Demandante, as Demandadas afirmam que fora constituída em 27 de janeiro de 2019, como “*societate irmã*” da [REDACTED], uma sociedade de mediação especializada em soluções de financiamento que iniciou o seu funcionamento em 2017. Este grupo tem cinco sócios, quatro dos quais são cidadãos franceses. Alegam ainda que o Grupo Demandante completou entre março de 2017 e janeiro de 2020, 27 transações de financiamento, num montante de 102,4 milhões.

Os fundos assessorados pela [REDACTED] – tendo esta sociedade sido constituída em 2012 – tinham investido mil milhões de euros em 70 transações.

Põem em relevo que a experiência do grupo [REDACTED] não era propriamente internacional, tendo atuado no mercado imobiliário francês. A partir de 2019, tem atuado no mercado ibérico.

69. De seguida, as Demandadas descrevem detalhadamente as negociações havidas com a Demandante, a celebração do Contrato em abril de 2019, as várias vicissitudes até à cessação do mesmo Contrato e o desenrolar do processo de cumprimento do Contrato-Promessa de compra e Venda.
70. Importará agora incidir a atenção sobre aspetos não documentados por escritos juntos aos autos pela Demandante e sobre alternativas aí expressas por esta no articulado inicial.

Começam por referir o contrato promessa de compra e venda celebrado pela 1ª Demandante e pelo [REDACTED] (em rigor [REDACTED] [REDACTED]) em 26 de dezembro de 2018, sendo o preço acordado € 30.155.000,00, com um sinal entregue de € 3.015.000,00. “O imóvel era constituído por dois lotes de terreno, sobre os quais as Demandadas tinham planeado a construção ou remodelação de vários edifícios com centenas de frações residenciais e comerciais [...]” (§ 21).

Na altura as Demandadas previam que, até se iniciarem as primeiras pré-vendas de frações do Imóvel, a compra deste lhes custaria o total de € 40.000.000,00. Ponderavam injetar um montante de € 20.000.000,00 de capital (fundos aportados pelas acionistas da Demandada 1 ou por um fundo que o grupo [REDACTED] estava prestes a criar e assessorar – o [REDACTED]. Tal implicava a captação de € 20.000.000, de fundos alheios até à data da escritura. A Demandada 1 corria o risco de perder o sinal se até ao prazo contratado não conseguisse reunir os fundos para pagar a aquisição.

Como não tinham podido obter no mercado bancário tal importância, tinham decidido financiar-se através da emissão de um empréstimo obrigacionista.

Tinham começado por contactar o [REDACTED] tendo havido uma reunião com representantes deste em 30 de janeiro de 2019.

Duas semanas depois a [REDACTED] contactara a [REDACTED] na pessoa de [REDACTED] [REDACTED]. Na última quinzena de fevereiro tinha fornecido à [REDACTED] os elementos por esta solicitados para ajuizar do interesse em financiar a Demandada.

Em 1 de Abril de 2019, tinham celebrado um “*contrat d’apporteur d’affaires*” com a [REDACTED]. Esta comprometera-se a apresentar as Demandadas a um fundo de investimento potencialmente interessado em financiar a Operação, a [REDACTED] empresa especializada consultora de crédito para investimento sediada em Madrid, a qual assessorava vários fundos que fornecem crédito privado.

71. As Demandadas afirmam que a [REDACTED] desperdiçara tempo a conjeturar uma **estrutura de financiamento demasiado complexa** (constituição de uma sociedade no Luxemburgo, detida pelos acionistas da 1ª Demandada). Os investidores contactados

pela Demandante não tinham experiência no mercado português e não “pareciam disponíveis para a emissão de obrigações ao nível da sociedade portuguesa com uma hipoteca sobre o Imóvel e penhor das respetivas ações”.

A escritura proposta envolvia uma sociedade de direito luxemburguês, a [REDACTED] de que seriam acionistas os acionistas da [REDACTED] a qual emitiria o empréstimo obrigacionista tomado por seis subscritores, os investidores. A [REDACTED] seria a detentora de 100% desta última sociedade e os € 20.000.000,00 seriam disponibilizados através de um suprimento à sociedade “filha”. As ações da [REDACTED] seriam dadas em penhor aos Investidores. Este esquema constava de uma “*proposition d'intervention*” remetida pela Demandante às Demandadas em 13 de março de 2019.

A solução parecera demasiado complexa às Demandadas, mas a Demandante insistira na solução proposta como única possível.

72. As Demandadas salientam que o **Contrato entre Demandante e Demandadas** fora celebrado em 10 de abril de 2019, após a Demandante ter abdicado da sua exclusividade no financiamento do projeto. Segundo as Demandadas, a minuta do contrato fora elaborada pela Demandante em 18 de março de 2019. As Demandadas haviam apenas dado informações relativas ao Imóvel e alguns elementos de planeamento (submissão do PIP à Câmara Municipal de Lisboa em março de 2019; data provisória da concessão do alvará de construção – dezembro de 2020, a data provisória para o início da obra – dezembro de 2020).

As Demandadas põem em relevo os arts 6.1, 8.1 e 9.1 do projeto do Contrato enviado pela Demandante, onde estavam previstos a obrigação de exclusividade, o prazo de vigência do Contrato e a regulação da matéria de honorários do Consultor (a Demandante). Aludem ainda ao art. 9.4 sobre Despesas.

Algumas destas disposições haviam sido alteradas nas negociações, tendo o Contrato sido assinado em 10 de abril de 2019. Tinham sido alteradas, entre outras, a cláusula de exclusividade (que passara a cláusula de prioridade) e ocorrera a introdução de um novo art 9.3 sobre as implicações da cláusula de prioridade. Na leitura das Demandadas estas eram “*livres de celebrar um contrato com um terceiro, com um «objeto idêntico ou similar» ao do Contrato. Contudo, no caso de a [REDACTED] ser a primeira a ter sucesso*

na captação dos fundos, as Demandadas estavam obrigadas a concluir a Operação com a mesma” (§ 51).

73. Conforme já referido, as Demandadas acusam a Demandante de ter progredido lentamente no que diz respeito ao financiamento entre 10 de abril de 2019 e 31 de maio do mesmo ano. Faltara-lhe eficiência na condução da captação dos Investidores Potenciais e na implementação diligente do Projeto.

Em 12 de abril de 2019, a Demandante havia pedido às Demandadas numerosas informações sobre o Projeto. Estas esperavam receber rapidamente uma *Time Sheet* indicativa, o que não sucedera.

Referem-se à aprovação condicional em maio de 2018 pela Câmara Municipal de Lisboa de um PIP para um projeto prévio na mesma localização, o que levava as Demandadas a crer que seria nulo o risco de não aprovação camarária de novo PIP porque não variava a área bruta de construção.

Tinham sido disponibilizados pelas Demandadas vários elementos solicitados.

Em 17 de abril de 2019, a Demandante havia disponibilizado à [REDACTED] o acesso a *odata room* da operação.

Em 18 de abril, Vincent Escalas havia enviado à Demandante um despacho da Câmara Municipal de Lisboa de 29 de março, “*comprovativo de várias métricas com base nas quais o Imóvel estava a ser desenvolvido e que também estavam incluídas no plano de urbanização de [REDACTED] como o índice médio de utilização, o índice médio de cedência ou as áreas de cedência (...)*” (§ 61).

Em 25 de abril de 2019, as Demandadas haviam partilhado com a Demandante a avaliação da *Value Thinking*, após a elaboração da versão final do *teaser*. Esta continuava a insistir pela apresentação do PIP, pretendendo que lhe disponibilizassem uma comparação entre o PIP condicional de 2018 e o projeto do PIP em elaboração.

Segundo as Demandadas, a Demandante não havia compreendido que a apresentação de um PIP nunca é um processo linear em Portugal e que envolve muitas interações entre o promotor e o arquiteto.

Por seu turno, a Demandante insistia na realização de um estudo de mercado independente, que possibilitasse uma garantia de que seriam absorvidas 150 unidades residenciais em Lisboa.

Entretanto, fora adiada a visita a Lisboa dos investidores de 9 para 15 de maio.

Em 3 de maio, as Demandadas haviam pedido o estudo de mercado à *J.L.L.*

Por outro lado, as Demandadas haviam-se apercebido na reunião com os investidores em 15 de maio, que estes estavam a começar a analisar o projeto.

Tinha havido uma reunião dos investidores com representantes da Demandante e das Demandadas, o arquiteto responsável e o representante da *JLL*. Nessa reunião, as Demandadas haviam explicado que, na data do *Closing*, só podiam dispor de € 15.500.000,00 de capitais próprios, em vez dos € 20.000.000,00 antes anunciados, em virtude de o fundo [REDACTED]-ter aberto apenas em janeiro de 2019 devido a atrasos administrativos, tornando necessário que as Demandadas reduzissem o montante de entradas complementares que o [REDACTED] podia efetuar na data do *Closing*.

As Demandadas negam que esta redução tenha constituído um *deal-breaker*, ao invés do alegado pela Demandante. Os acionistas haviam-se comprometido com um financiamento adicional até dezembro de 2020. A separação entre a data da entrega dos fundos pelos investidores e a data efetiva de aquisição dos imóveis só se tornara necessária quando o investidor [REDACTED] impusera que o *Closing* tivesse lugar o mais tardar até 15 de julho de 2019.

A Demandante, face às circunstâncias existentes em maio de 2019, exigira que as sociedades gestoras de participações sociais das famílias [REDACTED] e [REDACTED] prestassem uma garantia bancária à primeira solicitação que garantisse totalmente os € 4.500.000,00 de capital exigido em dezembro de 2020.

Em 29 de maio de 2019, deslocara-se a Lisboa um representante de um outro investidor

As Demandadas afirmam que, “[e]m suma quatro meses após o primeiro contacto com a [REDACTED] as Demandadas ainda não tinham recebido quaisquer compromissos firmes de financiamento por parte dos Investidores Potenciais. Para além disso, a [REDACTED] demorou quase três meses a organizar uma visita ao local, que foi adiada por duas vezes. Por causa desta morosidade, as Demandadas foram forçadas a negociar o adiamento da Escritura com o [REDACTED]” (§ 93).

74. As Demandadas afirmam igualmente que, em meados de 2019, haviam negociado, com sucesso, o adiamento da escritura para 26 de agosto de 2019 mediante o pagamento de um reforço do sinal de € 3.015.500.

O [REDACTED] havia enviado a minuta de aditamento ao contrato-promessa em 14 de maio de 2019, tendo as Demandadas tido de captar € 3.460.000,00 em capitais próprios, sem qualquer direito sobre o imóvel. Aumentavam o risco da perda do sinal. Esta negociação com o [REDACTED] havia sido abordada com a Demandante em 9 de maio, tendo o acordo alcançado com o [REDACTED] sido comunicado à Demandante em 26 de maio desse ano.

Em 25 de junho de 2019 havia sido assinado o aditamento ao contrato promessa.

75. Em 23 de maio de 2019, o investidor [REDACTED] obtivera a aprovação de um investimento de € 15.000.000 do seu comité de investimento, com base em termos que não tinham estado na mesa das negociações, isto é, exigindo uma garantia bancária à primeira solicitação, a prestar pelas famílias [REDACTED] e [REDACTED] o que era inaceitável para estas, para além de outros documentos.

76. Face à morosidade destas negociações, em 29 de maio de 2019 a Demandante acordara na redução dos seus honorários de 3,5% para 3% do montante captado. Por outro lado, como o *Closing* passara para 26 de agosto de 2019, e o financiamento obrigacionista tinha de ficar concluído até 15 de julho de 2019, a solução proposta era de o investimento ficar retido numa conta bloqueada de garantia até à outorga da escritura.

Neste quadro, a Demandante propusera receber os honorários de 3% integralmente em 15 de julho, admitindo o pagamento em duas prestações sem redução de 0,5%: 1,75% em 15 de julho e 1,75% no momento da outorga da escritura.

77. As Demandadas alegam que, em 31 de maio de 2019, a Demandante havia enviado **uma Term Sheet** indicativa apenas assinado por ela.

Esta *Term Sheet* tinha a indicação de que a Demandante assinava em nome dos mutuantes (“*on behalf of the lenders*”). Os investidores em causa eram a [REDACTED] a [REDACTED]

As Demandadas consideram que não havia qualquer prova do compromisso destes investidores.

Esta *Term Sheet* previa um cupão de taxa variável, termo que divergia das condições financeiras acordadas no Contrato relativamente ao empréstimo obrigacionista. Al se prevê a data do *Closing* em 15 de julho de 2019 (condição imposta pela [REDACTED]). Esta data não fora proposta pelas Demandadas. Por outro lado, exigia-se que o capital da [REDACTED] atingisse € 15.500.000 até dois meses após o *Closing* (até 15 de setembro de 2019). No caso deste patamar não ser atingido até essa data, as mutuantes podiam retirar o financiamento.

A *Term Sheet* incluía outras condições não abordadas anteriormente: o montante total dos cupões dos dois primeiros meses tinham de ser transferidos para uma conta garantia a favor dos mutuantes, era exigido um investimento de capital mínimo de € 7.000.000,00 na [REDACTED] até 15 de julho de 2019, a *JLL* tinha de fornecer a versão final do seu estudo de mercado e tinha de ser concluída uma avaliação dos lotes, exigida em representação dos mutuantes, por uma de quatro empresas internacionais reputadas e identificadas.

Entre os *financial covenants* encontravam-se os seguintes: o montante do capital tinha de atingir o montante de € 20.000.000 no prazo de seis meses a contar da disponibilização do financiamento obrigacionista (até março de 2020), mas deixara de exigir-se a prestação de garantia bancária à primeira solicitação; o PIP tinha de ser

concedido no prazo de seis meses a contar da data do *Closing*, tendo os mutuantes a faculdade de conceder mais 6 meses às Demandadas; 20% das vendas das frações do imóvel tinham de estar concluídas até dezembro de 2020.

Paralelamente, a [REDACTED] tinha enviado várias *Term Sheets*, alguns vinculativas.

78. As Demandadas alegam ainda que a *Term Sheet* vinculativa apresentado pela [REDACTED] previa condições mais duras do que as propostas pelos Investidores Potenciais.

As Demandadas afirmam que as negociações com a [REDACTED] se iniciaram em 3 de abril e esta agiu de forma muito rápida. Em 24 de abril de 2019, enviara uma *Term Sheet* indicativa, com uma lista provisória de “*financial covenants / events of default*”.

Previo um esquema mais simples, sendo o empréstimo feito logo à Demandada 1, com a emissão de uma mini obrigação, registada na Interbolsa. Esta obrigação seria garantida por um “*security package standard*» for a *Mini-Bond of this nature*”, incluindo um penhor mercantil sobre as ações da Sociedade emitente.

Entre 24 e 29 de abril de 2019, tinha havido negociações com a [REDACTED] sobre vários aspetos da referido *Term Sheet* indicativa, sendo aceite por ela a redução dos capitais próprios de € 20.000.000,00, na data do *Closing*, para € 15.050.000,00. A [REDACTED] comprometera-se a realizar a *due diligence* e a aprovação do investimento até 20 de maio de 2019. Acabara por aprovar o financiamento em 24 de maio de 2019, condicionado a algumas recomendações e modificações. As condições eram mais duras do que as avançadas pela Demandante.

Em 27 de maio, tinha enviado uma *Term Sheet* completo, vinculativo e assinado. Tinha havido negociações subjacentes no dia 28 de maio e no final do dia era enviada nova *Term Sheet* vinculativa revista.

Face às condições mais duras, em 30 de maio de 2019 as Demandadas haviam enviado novos comentários. Em 3 de junho de 2019, a [REDACTED] enviara uma contraproposta.

Accentuam que, contrariamente ao alegado pela Demandante, a proposta desta era globalmente mais favorável do que a da [REDACTED]. Por isso, em 4 e 5 de junho, as Demandadas afirmaram o acordo de princípio em relação à *Term Sheet* indicativa remetida pela Demandante, tendo procurado aconselhamento sobre as consequências da cessação da relação com a [REDACTED] por existir no acordo um “*break-up fee clause*”. Decidiram só enviar a comunicação de cessação após terem na sua posse a *Term Sheet* vinculativamente assinada pelos investidores captados pela Demandante.

Em 4 de junho, as Demandadas haviam declarado a aceitação de princípio da *Term Sheet* remetida pela Demandante, pedindo algumas clarificações.

Paralelamente, a [REDACTED] tentara evitar a cessação do acordo, apresentando uma nova proposta provisória, a qual não mereceu resposta das Demandadas.

79. Todavia, segundo alegam as Demandadas, nos subseqüentes seis dias, **havam perdido a confiança na Demandante em relação à capacidade desta de captar os fundos de forma atempada e sob condições aceitáveis.**

Em 7 de junho, a Demandante havia apresentado um orçamento sobre os encargos por si reclamados, referindo € 120.000 de imposto de selo devido pela concessão de suprimentos pela [REDACTED] à 1ª Demandada. Para além disto, esta descobrira que os suprimentos intracomunitários estariam sujeitos a uma retenção na fonte anual no montante de 15% sobre os juros pagos, o que aumentaria para 25% se a [REDACTED] amortizasse o suprimento nos primeiros dois anos. Tal significava um aumento significativo do custo global do financiamento, contrariamente ao previsto no Contrato (art. 1-4). A Demandante procurara então ultrapassar esta questão, prevendo uma segunda emissão obrigacionista entre a [REDACTED] e a [REDACTED], o que configurava uma solução mais cara do que a primitivamente gizada.

Em 10 de junho de 2019, realizara-se uma reunião em Paris entre representantes da Demandante e das Demandadas, em que se concluiu ter de se optar pela alternativa do segundo empréstimo obrigacionista. Nessa ocasião, as Demandadas começaram a considerar que a [REDACTED] tinha trabalhado mais do que a Demandante.

Nessa tarde, em conversa telefônica, [REDACTED] veio comunicar que afinal talvez não tivesse de haver retenção na fonte de juros. Ainda no dia 10 de junho, a Demandante enviara um e-mail sobre o regime fiscal das duas alternativas discutidas.

Em 11 de junho, realizara-se nova reunião presencial entre [REDACTED] e [REDACTED] da qual não resultara qualquer nova informação.

Nessa tarde uma nova informação sobre os custos das duas alternativas em matéria de honorários era assumida como provisória, carecendo de confirmação subsequente.

As Demandadas consideram que a Demandante havia incumprido a sua obrigação de assistir e assessorar as Demandadas na estruturação da Operação.

80. As Demandadas acusam a Demandante de não lhes ter dado a informação sobre os honorários da sociedade fiduciária [REDACTED] que iria constituir, administrar e prestar serviços à [REDACTED] antes de 11 de junho de 2019.

Face à situação existente e às deficiências reveladas a partir de 4 de junho, [REDACTED] comunicara que a Demandante absorveria esse custo, considerando incluído nos honorários do advogado luxemburguês que acompanhava a Operação. As Demandadas sustentam que esta afirmação não era verdadeira.

81. As Demandadas fazem notar que, em 12 de junho de 2019, a Demandante havia circulado uma mera minuta de Term Sheet vinculativa, ainda por assinar pelos investidores, na sequência de uma reunião na véspera que deixara pessimista o diretor das Demandadas [REDACTED].

Esse texto continha muitos termos e condições excessivamente restritivos para as Demandadas (antecipação da data do *Closing* para 12 de julho, eliminando-se o anterior termo, 15 de julho de 2019; a minuta previa 20 eventos de incumprimento, nomeadamente a falta da concessão municipal do PIP, no prazo de 6 meses a contar de 12 de julho de 2019; pagamento de € 1.000.000,00 à Demandante em representação dos investidores – se o *Closing* não ocorresse em 12 de julho – tal pagamento deveria ser feito no prazo subsequente de 15 dias após aquela data).

Aparentemente, essa minuta de *Term sheet* previa 2 empréstimos obrigacionistas (um da [REDACTED] aos investidores potenciais, outro da Demandada 1 à [REDACTED]), sendo irrealista admitir que tal emissão pudesse ser concluída nos 30 dias subsequentes:

“De um modo geral, a reação da referida minuta de term sheet vinculativa representou um ponto de viragem para as Demandadas: acordou-as para o facto de que, caso continuassem com a [REDACTED] provavelmente entrariam em incumprimento nos termos do CPCV, tal como alterado, e perderiam mais de € 7.000.000,00 em capitais próprios. Este documento fez as Demandadas penderem de forma decisiva para a solução de financiamento proposta pela [REDACTED]” (§ 163).

82. Notam as Demandadas que a Demandante parecia incapaz de entender o quão distante estava de concluir a Operação.

Em 14 de junho de 2019, a [REDACTED] ainda não tinha sido constituída, o “roll-up” dos onze acionistas da 1ª Demandada para a [REDACTED] não tinha sido concluído, nem tinha sido implementada a renovação dos suprimentos existentes entre esses acionistas e a 1ª Demandada. A constituição do penhor sobre as ações da [REDACTED] tinha de ser levada a cabo, o que apenas seria possível através da recolha de uma procuração reconhecida notarialmente e apostilhada de cada um dos acionistas, que eram turcos ou franceses, o que não podia ser conseguido até 12 de julho (as Demandadas afirmam que fora por idêntica razão que elas haviam sido forçadas a solicitar o adiamento de um mês para a assinatura da escritura de compra e venda).

A situação agravara-se quando, em 10 ou 11 de junho de 2019, a Demandante decidira propor uma segunda emissão obrigacionista.

Ora, para as Demandadas, tornara-se claro que o objetivo da Demandante “se tinha desviado da captação de fundos para simplesmente conseguir que as Demandadas assinassem a *Term Sheet* e pagassem os Honorários e as Despesas” (§ 168).

83. Face a esta situação, as Demandadas haviam feito cessar o Contrato em 14 de junho de 2019, depois de terem pedido à [REDACTED] uma *Term Sheet* revista e de a terem recebido em 13 de junho de 2019.

As Demandadas compararam essa *Term Sheet* e a minuta enviada e chegaram à conclusão sobre a falta de experiência da Demandante e o bom conhecimento do mercado português e o elevado profissionalismo demonstrados pela [REDACTED]

Ainda segundo as Demandadas, essa decisão fora “*difícil de tomar, já que as condições do term sheet final da [REDACTED] continuavam a ser duras para as Demandadas – especialmente em termos de fluxos de caixa – e, certamente globalmente mais duras do que as propostas da [REDACTED]. No final, as Demandadas escolheram a opção mais segura em detrimento da mais barata*”.

Comunicara, telefonicamente essa decisão à Demandante e aos Investidores, também confirmada a decisão por e-mail de 14 de junho, e enviado a carta final em 18 de junho de 2019.

As Demandadas haviam assinado a escritura de compra e venda em 25 de setembro de 2019, depois de terem demorado mais de dois meses, em cooperação com a [REDACTED] a finalizar a minuta do Contrato de Subscrição entre a Demandada 1 e a [REDACTED] e a obter toda a documentação necessária para essa Operação.

Tinham tido de reforçar o sinal, depois em mais € 3.015.000, excluindo impostos, de forma a adiar o *Closing* para aquela data.

84. Por último, as Demandadas abordam os aspetos jurídicos do litígio, sustentado que não devem qualquer quantia à Demandante.

Afirmam que a Demandante não havia cumprido o Contrato, razão por que não tinha direito a quaisquer honorários ou ao reembolso de despesas.

Mas ainda que não tivesse havido incumprimento contratual por parte da Demandante, de acordo com uma interpretação adequada das cláusulas contratuais, faltava uma pretensão válida, quer relativa à receção dos honorários, quer quando ao reembolso das despesas. As Demandadas não haviam praticado qualquer ilícito contratual.

85. A Demandante havia incumprido as suas obrigações por ter negligenciado os custos da transação relevantes, o que levava a uma reformulação da estrutura financeira da Operação em 10-11 de junho de 2019.

Para além disso, mesmo admitindo que os investidores potenciais tinham obtido a aprovação dos respetivos *investments committees* para os termos do financiamento estabelecido na sua *Term Sheet* de 12 de junho, a Demandante não havia comunicado esse facto atempadamente às Demandadas.

Acentuam que, além de mediador entre os investidores potenciais e as Demandadas, a Demandante tinha assumido a obrigação de assistir e aconselhar as Demandadas na Operação (arts. 2.1 e 2.2 do Contrato).

Rebatem o argumento de que a Demandante só assumira uma obrigação de meios, a qual vale para o segmento da mediação (a Demandante só tem direito se o contrato mediado for concluído). Mas tal não se aplica aos deveres acessórios, como o dever de prestar informações completas e rigorosas, aí trata-se de uma obrigação de resultado.

Sustentam que a Demandante não pode escudar-se na alegação de que lhe não cabia qualquer consultadoria de natureza fiscal, invocando o segundo parágrafo do art. 2.1 do Contrato, sob pena de esvaziar as obrigações de “*assist and advice*” às Demandadas. Acresce que a Demandante se obrigara a trabalhar em estreita colaboração com os consultores jurídicos e fiscais da Demandada. “*Seria incompreensível que a [redacted] se empenhasse na referida «optimização fiscal» mais de quatro meses após ter concebido a estrutura inicial da Operação, e apenas um mês antes da data marcada como data de Closing da Operação*” (último período do § 203).

Afirmam também que a Demandante não informara em tempo útil que os investidores haviam tentado a aprovação interna para concluir a Operação, sendo certo que só em 15 de junho de 2019 – após a cessação do Contrato – é que tenha sido veiculada essa informação. Apenas a [redacted] havia comunicado a aprovação porquanto a mesma pressupunha a prestação de uma garantia *first demand* pelas sociedades das famílias francesas detentoras da 2ª Demandada.

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

VS

Por isso, com base nos incumprimentos referidos, as Demandadas sustentam que tinham o direito de resolver com justa causa o Contrato, na medida em que, nos contratos *“em que a confiança entre as partes constitua uma condição essencial do mesmo, o limiar para um incumprimento contratual que justifique a resolução é alcançado sempre que o incumprimento em questão – mesmo que menor, de um ponto de vista objetivo – tenha destruído a relação de confiança entre as partes (...)”* (§ 211).

Segundo as Demandadas, *“[a] cessação lícita do Contrato, por parte das Demandadas, elimina os fundamentos com base nos quais a Demandante poderia reclamar o pagamento dos Honorários e das Despesas”*.

Por outro lado, as Demandadas confessam que mudaram várias soluções em relação aos pressupostos financeiros previstos no Contrato, mas sustentam que tal é usual neste tipo de transação, tal ocorrendo sobretudo *“quando existe um prazo tão curto entre a data da promessa de compra de um imóvel e a data na qual o comprador tem de cumprir a sua promessa”*. Esta realidade justifica o teor do último parágrafo do art. 3.1 do Contrato.

Desvalorizam a inexistência de um PIP aprovado, pondo em relevo que tal circunstância os empurrara para a solução do empréstimo obrigacionista em vez de um financiamento bancário que para elas seria mais vantajoso. Tal explica que *“a alta rentabilidade das obrigações emitidas pela Destakalicerce para financiar o Projeto – aproximadamente entre 12,5% e 10,5% por ano. Por outras palavras, ao prever a aprovação do PIP como um event of default na sua minuta de term sheet vinculativo de 12 de junho de 2019, os Investidores Potenciais recusaram assumir o risco pelo qual estavam a ser remunerados. Não é de admirar, assim, que as Demandadas não chegaram a acordo com eles”*. Outra solução tinha sido acolhida nesta matéria pela [REDACTED]

As Demandadas refutam que a não disponibilização de certos elementos documentais a inserir no *Data Room* tivesse qualquer relevo, pelo facto de os elementos em falta (minuta do acordo parassocial entre os acionistas da 1ª Demandada; formulários a ser preenchidos no âmbito dos procedimentos do controlo do branqueamento de capitais) não serem essenciais à conclusão da Operação.

86. Para a eventualidade de o Tribunal Arbitral entender que não houve incumprimentos contratuais por parte da Demandante, ainda assim, de harmonia com o Contrato, **esta não tem direito aos Honorários.**

As Demandadas invocam o disposto no art. 9.1 do Contrato e sustentam que não só as Demandadas não tinham recebido quaisquer fundos dos investidores, como também se estava longe de estarem reunidos os elementos relativos à Operação.

Invocam o regime legal do contrato de mediação para sustentar que os fundos só estariam reunidos após a conclusão da transação que se tenha concluído em resultado dos serviços do mediador. Acentuam o carácter aleatório deste Contrato. Por outro lado, é reconhecido pela doutrina que o direito do cliente do mediador de rejeitar os termos e condições oferecidos pela captação, através de mediador, não tem limitações.

Por isso, não existindo uma *Term Sheet* definitiva, assinada pelos investidores e as Demandadas, não estando estas de acordo com os termos e condições aí enunciados, tem de concluir-se que, em 14 de junho de 2019, estava longe de ser implementada a Operação.

As Demandadas recorrem à doutrina e jurisprudência sobre o contrato de mediação para sustentar que a Demandante não tem direito aos honorários que reclama, nomeadamente porque a estrutura de financiamento tinha acabado de ser remodelada como consequência da omissão, por parte dela, na contabilização de custos de transação relevantes. As Demandadas tinham acordado avançar com uma segunda emissão obrigacionista cujos termos e condições não tinham tido tempo para ponderar, estando a documentação jurídica necessária para implementar o financiamento numa fase muito embrionária.

87. As Demandadas **negam que o art. 9.3 do Contrato confira à Demandante o direito a receber os honorários estipulados.**

As Demandadas opõem-se à tese alternativa sustentada pela Demandante de que se estava no âmbito de financiamentos comparáveis, tendo em vista o que constava da minuta de *term sheet* por si avançada e o *term sheet* vinculativo preparado pela [REDACTED]

██████████ chamando a atenção para que faltava um dos pressupostos, por não estar concluída a Operação por ela projetada.

Subsidiariamente para o caso de o Tribunal Arbitral entender que a Demandante tinha direito aos honorários, os mesmo devem ser reduzidos a 3%, atendendo à redução proposta pela Demandadas e aceite pela Demandante.

88. Tão pouco tem a Demandante direito ao reembolso das despesas feitas, segundo as Demandadas.

Segundo as Demandadas, o Contrato é omissivo (o art. 9.1 dispõe apenas sobre Honorários) e art 9.5 do Contrato não estabelece nenhuma regra quanto à atribuição de despesas, no caso de o Contrato cessar antes da captação dos fundos.

Tão pouco a lei atribui esse direito à Demandante, por não ser aplicável *in casu* o regime do contrato de mandato, mas antes o regime do contrato de mediação, por se tratar de uma mediação *sui generis*. Defendem que os contratos de mediação são contratos aleatórios. Por isso, quando a transação não é concluída, o mediador não pode reclamar nem os seus honorários, nem o reembolso das despesas. Cita jurisprudência e doutrina sobre o regime do contrato de mediação.

89. Concluem as Demandadas assim que não há qualquer indemnização a que a Demandante tenha direito, porquanto as Demandadas não praticaram qualquer ilícito contratual, nem são aplicáveis *in casu* as regras legais reguladoras do mandato oneroso, tendo a cessação do contrato sido lícita, na medida em que as Demandadas podiam fazer cessar o Contrato, com ou sem justa causa, até 30 de junho de 2019, termo do “Período Inicial” (cfr. art. 8.11 do Contrato). Tratava-se de uma “denúncia” livre ou, mais rigorosamente, de uma oposição à renovação, transmitida por carta registada a expedir com antecedência de 10 dias, isto é, até 20 de junho. Após a renovação tácita, isto é, decorrido o Período Inicial sem denúncia, a Operação prosseguiria, mas podia haver denúncia com pré-aviso de 5 dias antes do termo da renovação de um mês. Se estivessem “a decorrer negociações relativas à Operação na data cessação do contrato, estas prosseguiriam) com a assistência do Consultor até ao respetivo termo nas condições definidas no presente documento” (citado art. 8.1, *in fine* do Contrato).

A melhor interpretação que salvaguarda o equilíbrio dos interesses das Partes do Contrato é a que considera que a limitação só se aplica aos períodos de renovação, sendo a única compatível com a regra do art. 237º do Código Civil.

Por isso, as Demandadas não tinham de invocar justa causa, embora a cessação tivesse sido feita com invocação de justa causa.

90. As Demandadas sustentam, de novo, que as normas relativas aos mandatos onerosos não são aplicáveis, nomeadamente a norma do art. 1172º, alínea c), do Código Civil, por serem aplicáveis as normas sobre o contrato de mediação, contrato aleatório. Afirmam que este preceito não é aplicável, face ao disposto no art. 9.1 do Contrato, visto este último ter uma previsão muito ampla, incluindo a existência de um “*comportamento desfavorável*” das Demandadas, como foi o caso da revogação do Contrato.

O art 2.2. do Contrato proíbe a Demandante de atuar em nome e por conta das Demandadas.

Mas ainda que se tratasse de um contrato de mandato, o mesmo havia sido revogado com justa causa, sem direito a qualquer remuneração.

91. As Demandadas afirmam que não tinham incumprido o art. 6.1 do Contrato, rejeitando a alegação da Demandante de que aquelas não tinham dado prioridade a esta nas negociações, tendo celebrado contratos análogos com a *Gaia e Incus Capital* e não tendo informado a Demandante da existência desses contratos.

Afirmam que deram prioridade à Demandante, até se convencerem de que ela não seria capaz de montar a Operação em termos de cumprimento do calendário estabelecido e que, portanto, ia incumprir o Contrato.

Chamam a atenção para que a primitiva versão do art. 6.1 no projeto de contrato preparada pela Demandante conferia exclusividade a esta, solução que fora repudiada pelas Demandadas. A solução acordada tinha sido a de conferir a “prioridade” à Demandante. Esta noção deve ser definida pela negativa (não é uma obrigação de dar exclusividade): “[i]gualmente, como referido acima [...], quando lida conjuntamente com o artigo 9.3, esta cláusula lê-se no sentido de que as Demandantes eram livres de

celebrar acordo com terceiros, com an «identical or similar object» ao Contrato. Porém, se a [REDACTED] fosse a primeira a ter sucesso na captação de fundos, as Demandadas estavam obrigadas a concluir a Operação com esta entidade” (§ 308). A melhor interpretação aponta para a obrigação de as Demandadas se empenharem, de boa fé, para concluir a Operação com a [REDACTED]

92. Sustentam que tudo tinham feito para concluir a Operação com a Demandante, remetendo para a matéria de facto alegada. Tinha mesmo ponderado “fazer cessar a sua relação contratual com a [REDACTED] (e, por inerência, com a [REDACTED]” (§ 309).

As Demandadas sustentam igualmente a licitude da celebração de contratos com a [REDACTED] e com a [REDACTED] afirmando não terem pretendido prejudicar ou enganar a Demandante. Tinha apenas procurado manter todas as opções em cima da mesa, o que lhes parece o comportamento mais razoável do ponto de vista comercial, sendo sua convicção a de que a Demandante não conseguiria implementar o complexo de dois empréstimos obrigacionistas até 25 de setembro de 2019.

93. As Demandadas sustentam ainda que não tinham violado a cláusula de confidencialidade do Contrato, ao partilhar com “vários investidores” (§ 136 da p.i.) o esquema remuneratório e o projeto da operação contratual com a Demandante, não existindo qualquer violação do art. 314º, n.º 2, alínea b), do Código da Propriedade Industrial. Analisam o disposto nas estipulações dos arts. 5.1 e 5.3 do Contrato.

Afirmam que tinham partilhado o Documento 27 junto com a Petição Inicial junto dos acionistas existentes ou potenciais da 1ª Demandada, junto dos quais as Demandadas tinham procurado captar capitais próprios. Tal comunicação fora justificada pelas necessidades da Operação.

Sustentam, por isso, que não houve violação do acordo de confidencialidade e que, por isso, não é aplicável a invocada norma do Código da Propriedade Industrial.

94. Negam que a Demandante haja consubstanciado o seu pedido da indemnização por danos morais e reputacionais.

Citando António Pinto Monteiro, sustentam que as pessoas coletivas só têm direito a indemnização por danos morais no caso de o bom nome e a reputação se traduzirem em prejuízo pecuniário (os chamados “*danos pecuniários indiretos*”).

Impende sobre a Demandante o ónus de prova da existência desses prejuízos (art. 483º, n.º 1, do Código Civil). Ora a Demandante só havia invocado “golpes hipotéticos à sua reputação e à sua capacidade para desenvolver a sua atividade”.

Chamam a atenção para a percentagem relativamente modesta do valor do investimento para compra dos imóveis de [REDACTED] num total de investimentos imobiliários em 2019 estimado em € 3 mil milhões, com 53% deste montante (cerca de € 1,45 mil milhões) a ser constituído por 17 transações da “*maior dimensão*”, com um valor médio de € 85 milhões (mais do dobro da aquisição dos imóveis de [REDACTED]). Por outro lado, a Demandante parece ter aumentado a sua atividade em Portugal a partir de 2019.

95. As Demandadas terminam este articulado, pedindo a declaração de improcedência de todos os pedidos, nos termos atrás indicados. Juntam 67 documentos e 22 extratos de fontes jurídicas. Pedem a apresentação de documentos na posse da Demandante, preenchendo um *Redfern Schedule* e arrolam 5 testemunhas.

(iii) A Resposta À Contestação Da Demandante

96. Em 2 de julho de 2020, a Demandante apresentou o seu segundo articulado, respondendo à contestação das Demandadas.

Começa a Demandante por afirmar na Introdução que as Demandadas sempre haviam reconhecido que deviam à Demandante o pagamento da remuneração contratual e das despesas feitas, insurgindo-se com a falta ao dever de verdade, contestando o que já reconhecera.

Chamam a atenção para o conteúdo do Doc. R-7, que contém a transcrição da correspondência trocada entre os representantes e colaboradores das Demandadas no dia 14 de junho de 2019, data em que fora enviado o *e-mail* a pôr termo ao Contrato, em que manifestam receio sobre a possível litigância a partir de tal cessação, considerando

que o problema não reside na *Term Sheet* – por não estar assinada – mas no Contrato de Mandato para Captação de Fundos. Afirma a Demandante que, nessa troca de correspondência, [redacted] reconhece ser seguro que a Demandante tinha estado a trabalhar há tempo na obtenção de financiamento e que as Demandadas teriam de pagar parte dos seus honorários.

Por isso, afirma que “[a]s Demandadas sabiam, desde sempre, que teriam de pagar à Demandante a remuneração acordada no Contrato, bem como as despesas em que aquela incorre[ra], porque tendo a Demandante reunido os fundos que lhe incumbia captar, a transação fica[ra] sem efeito por iniciativa das Demandadas”.

Põe em destaque a falta de fundamento da recusa das Demandadas em pagar o devido, notando que elas têm usado argumentos espúrios e contraditórios em si mesmos, evoluindo para novas teses de que são exemplos os diferentes fundamentos factuais (interpretação contratual ou resolução por incumprimento ou, mesmo, denúncia) que vêm usando.

97. A Demandante aponta a circunstância de, na longa Contestação apresentada com junção de 67 documentos, a maioria destes documentos ser irrelevante por corresponder à relação das Demandadas com terceiros que não são partes, nem sequer acessórias, na presente arbitragem. Visam apenas intuítos de dilação e a esperança de conseguirem uma redução, por decisão do Tribunal Arbitral, no montante que é devido.

Nota igualmente que as Demandadas haviam aceite na Contestação a descrição dos factos essenciais feita pela Demandante no primeiro articulado. Observam que as Demandadas tinham vindo juntar ao processo documentos desconhecidos para a Demandante que completam a descrição dos factos feitos na Petição Inicial.

Acusa as Demandadas de faltarem à verdade e de se contradizerem pois que iniciam a sua Contestação “referindo «o prazo como condição essencial», para depois se insurgirem que a Demandante e os fundos de investimento que esta capta[ra] se mostrarem disponíveis para concluir o financiamento da Operação em data que, agora, dizem, era anterior à que as Demandadas pretendiam, porque, também contrariamente ao que haviam admitido como pressuposto no Contrato, não conseguiam reunir os seus fundos próprios atempadamente”.

Sustenta que a apresentação da resposta à contestação é um exercício de mera cautela, *“porque o que as Demandadas aceitaram e reconheceram, na sua Contestação e nos documentos que a ela juntaram, junto com o alegado na Petição Inicial e os respetivos documentos anexos (incluindo os documentos juntos com o R.A., nomeadamente, o Contrato) sendo mais de que suficiente para que o Tribunal Arbitral pudesse proferir uma decisão favorável às pretensões da Demandante”*.

98. A Demandante reafirma que o objeto da arbitragem é dominado pelo previsto Contrato, negociado entre as Partes para regular as suas relações: o que se discute *“é, em face do cumprimento do Contrato pela Demandante, concretamente das obrigações de meios que lhe cabiam, o seu direito a ser remunerado nos termos contratuais e, subsidiariamente, o incumprimento pelas Demandadas desse mesmo Contrato e o conseqüente direito da Demandante a ser indemnizada”*.

Acusa as Demandadas de quererem tornar complexo o que é simples, orientando *“a discussão para a «comparação», como se de uma «beauty parade» se tratasse, do trabalho desenvolvido pela Demandante com o desenvolvido por outras entidades que as Demandadas contrataram, nas «costas» daquela, violando, aliás, o seu dever de informação contratual (bem como o dever geral de boa fé)”*.

A Demandante afirma que a qualificação do Contrato é secundária, se não irrelevante, porquanto, no exercício da liberdade contratual, haviam aí sido estabelecidos os direitos e obrigações recíprocos, devendo o mesmo ser pontualmente cumprido. Insurge-se quanto à qualificação *“abusiva, apriorística e infundamentada como «contrato de mediação», assente numa forçada redução do seu objeto no que concerne às atividades assumidas pela Demandante, a uma pequena parcela do complexo feixe de obrigações da Demandante”*. Afigura-se, aliás, contraditória a qualificação do Contrato como contrato de mediação quando, ao mesmo tempo, as Demandadas pretendem imputar à Demandante *“o incumprimento da obrigação de assistência, apoio e consultadoria, que foram determinantes para uma alegada «quebra de confiança» (§ 17)*.

99. Em face da contestação, a Demandante estrutura a sua resposta distinguindo factos relevantes não controvertidos, factos (na maioria acessórios) que são impugnados por não serem verdadeiros e, por fim, uma breve conclusão legal.

100. Passam a enunciar os **factos relevantes não contestados**, abrangendo as Partes e Terceiros ([REDACTED]); antecedentes do contrato; o teor do Contrato; os atos praticados pela Demandante na execução do Contrato; o comportamento das Demandadas ao longo da duração do Contrato e a pretensa cessação do Contrato.

A Demandante analisa o teor do Contrato para demonstrar que era irrelevante para as Demandadas, entidades experientes no setor imobiliário, que o Grupo da Demandante – que não tenha qualquer sucursal em Portugal – tivesse ou não já atuado em Portugal, ou que conhecesse a fundo o mercado português. Chama igualmente a atenção para que as Demandadas haviam aceite a estrutura de financiamento que ficou espelhada nos arts.1.2, 1.3 e 1.4 do Contrato. São irrelevantes ainda as considerações feitas pelas Demandadas sobre a complexidade ou não dessa estrutura (cfr. art. 1.9 do Contrato).

Diz a Demandante que as negociações para redução da remuneração do Consultor não chegaram a ser concluídas, visto que esta teria de ser objeto de alteração do Contrato através de aditamento assinado pelas Partes (cfr. art. 11.3 do Contrato).

As Demandadas violaram a obrigação de informação à Demandante sobre os contratos assinados com a [REDACTED] (cfr. art. 6.1 do Contrato).

Chama a atenção para as modificações ao projeto, as indefinições, o atraso na estabilização do número de unidades do empreendimento, as dificuldades de reunir fundos próprios, o arrependimento pela aceitação da minuta de *Term Sheet* em 31 de maio de 2019, o atraso na apresentação do PIP, a continua comparação das *Terms Sheets* da [REDACTED] e da Demandante, a preocupação com a existência no Contrato com aquela de uma *break-up fee*. Refere ainda que a intervenção de uma sociedade no Luxemburgo foi um esquema também partilhado pela [REDACTED] e que a solução de criar um segundo empréstimo obrigacionista fora feita para evitar uma solução fiscalmente desfavorável (concessão de um suprimento pela [REDACTED] à 1ª Demandada), pondo em destaque que ambas as Demandadas estavam assessoradas por advogados experientes que, todavia, não as tinham alertado para tais riscos.

A Demandante Compara ainda a *break-up fee* constante do contrato com a [REDACTED] [REDACTED] (€ 300.000) com a incluído na *Term Sheet* apresentada pela Demandante (€ 1.000.000,00) para a eventualidade de não conclusão da operação, e conclui que as situações não eram isoladamente comparáveis.

A Demandante critica a tese do recurso à regulamentação do contrato de mediação mobiliária, chamando a atenção para a contradição argumentativa decorrente da afirmação de que o Contrato continha a integralidade da regulamentação dos direitos e obrigações das Partes. Considera que, nos termos do art. 9.1, § 4, tem direito à totalidade da remuneração ajustada. As Demandadas “nunca poderiam eximir-se ao pagamento da remuneração devida invocando a suscetibilidade de poderem proceder à denúncia do Contrato para o seu termo, pois que, se a remuneração fosse devida, como era, a mesma sempre teria, como tem, de ser paga”.

A não se entender assim, as Demandadas tinham confessado expressamente os factos geradores do seu incumprimento contratual, o que, conjugado com a circunstância de terem cessado o Contrato infundadamente, constitui fonte de indemnizar.

101. A Demandante elenca “os factos não verdadeiros (para além de contraditórios e irrelevantes) alegados pelas Demandadas”:

- (i) alegação de que o prazo para a realização da Operação fora “condição essencial e que fora a suposta morosidade da Demandante que forçara as Demandadas a negociar o adiamento com o Santander;
- (ii) recondução factual da atividade da [REDACTED] e da Demandante à atividade de mediação;
- (iii) alegação de uma progressão, lenta e insatisfatória da Demandante na Operação e de uma “due diligence interminável”;
- (iv) alegada falta de experiência, nomeadamente no mercado português, dos investidores captados pela Demandante como razão para a constituição da Sociedade com sede no Luxemburgo;
- (v) as razões que as Demandadas comunicaram à Demandante para justificar não pretenderem uma cláusula de exclusividade do Contrato;
- (vi) alegada preocupação das Demandadas com uma suposta complexidade da estrutura sugerida pela Demandante;

- (vii) a alegada data “provisória” da apresentação do PIP constante do Contrato e as referências à sua desnecessidade;
- (viii) as inverdades expressas pelas Demandadas sobre a visita ao local do imóvel organizada pela Demandante;
- (ix) as alegadas faltas de informação da Demandante às Demandadas (falta de informação sobre a aprovação de financiamento pelos investidores; falta de informação sobre os custos da Operação; falta de informação sobre os honorários da sociedade fiduciária no Luxemburgo);
- (x) a falta de capitais próprios das Demandadas e a data do *Closing* do financiamento;
- (xi) alegada não captação de fundos pela Demandante;
- (xii) a qualificação como “mera minuta” da *Term Sheet* vinculativa que a Demandante fez circular em 12 de junho de 2019 e a respetiva aprovação pelos investidores;
- (xiii) a suposta essencial e substantiva alteração da estrutura de financiamento sugerida pela Demandante;
- (xiv) o tempo necessário para a preparação da documentação legal;
- (xv) a alegação pelas Demandadas de factos que em nada relevam para o objeto da arbitragem.

102. De seguida, a Demandante aborda os aspetos jurídicos do litígio.

A Demandante começa por elaborar uma “nota prévia” sobre *Term Sheets* (fichas técnicas) vinculativas e não vinculativas, sustentando que estas eram propostas contratuais (a enviada em 31 de maio de 2019 fora aceite em 4 de junho) que, uma vez aceites, permitiriam a preparação da documentação jurídica.

Afirma que as Demandadas queriam ganhar tempo, tendo pedido uma proposta mais detalhada para ser assinada por todo os intervenientes. Em 12 de junho, a proposta detalhada passava a prever a segunda emissão obrigacionista a ser emitida pela Demandante 1 e a ser subscrita pela sociedade luxemburguesa. Tal proposta fora validada pelos investidores “e, no essencial, não beliscava a Missão da Demandante, pois a captação do investimento estava assegurada, no montante acordado”.

Após a “nota prévia”, a Demandante aborda o tema do Contrato como elemento regulador das relações entre as Partes. Reafirma ter cumprido todas as obrigações que sobre ela recaíam.

Em 14 de junho, as Demandadas não tinham apontado qualquer falha à Demandante na execução do Contrato. Em 18 de junho, a falha apontada fora a de a estrutura do financiamento se ter “desviado” da obrigação contratual, sem a especificarem, vindo, já na arbitragem, invocar que se tratava da alteração do modo como os fundos objeto do financiamento chegariam à 1ª Demandada.

Num outro ponto, aborda a questão da ilicitude da cessação do Contrato, independentemente da configuração que se lhe atribui. Alega que a carta de 18 de junho só chegara à Demandante em 21 de junho, fora do prazo previsto no art. 8.1 do Contrato, pois se trata de uma declaração recetícia (art. 224º, n.º 1, do Código Civil).

Em qualquer caso, a cessação sempre seria subsumível a um “comportamento desfavorável” das Demandadas (art. 9.1 do Contrato), sustentando o direito da Demandante aos seus honorários.

A Demandante sustenta que é insuscetível de aplicação ao Contrato o regime da mediação imobiliária: “[d]efender-se a aplicação, forçada e abusivamente, de fonte «legal» distinta do Contrato para interpretar a palavra «reunidos», em sentido contrário ao que resulta do próprio Contrato; que distingue expressamente «reunidos» de «recebidos», evidencia a desfaçatez com que as demandadas teimam em desconsiderar o Contrato e deformá-lo ao sabor das suas conveniências” (§ 244).

O mesmo se deve dizer do reembolso das despesas que estavam fora do escopo da Missão do Consultor (art. 9.5 do Contrato).

Em qualquer caso, ter-se-ia de recorrer, na falta de estipulação contratual, ao regime do contrato de mandato, visto o “Contrato de Captação de Fundos” ser um contrato de prestação de serviços (cfr. art. 1156º do Código Civil)

Nunca seria aplicável o regime do contrato de mediação imobiliária, em que a obrigação do mediador é uma obrigação de resultado. Passa a analisar as obrigações do Consultor previstas no art. 2.1 do Contrato para concluir que o mesmo não tem qualquer semelhança com o contrato de mediação (só a identificação e a seleção de investidores financeiros potenciais para a realização da Operação é uma tarefa que tem alguma analogia com a do mediador).

103. A Demandante conclui como na petição inicial, reiterando que as Demandadas haviam incumprido várias obrigações decorrentes do Contrato.

Na parte conclusiva, a Demandante afirma que os documentos R-8 e R-67, juntos pelas Demandadas, são os mesmos que os docs. 21 e 18 juntos pela Demandante, à contestação o que justifica o pedido de que sejam desconsiderados e retirados, para assegurar maior eficiência. A propósito da junção dos docs. R-65 e R-66, a Demandante afirma que as notícias em causa confirmam o alegado por si quanto aos danos reputacionais.

Junta 5 documentos e inclui o *Redfern Schedule* de todos os documentos requeridos por ambas as Partes. Adita uma testemunha para a eventualidade de se realizar audiência de julgamento.

iv) A Resposta À Resposta Da Contestação

104. Em 17 de agosto de 2020, as Demandadas apresentaram o seu segundo articulado.

105. O articulado inicia-se por um “Resumo da Causa das Demandadas”, descrevendo o contrato promessa de compra e venda do imóvel de Alcântara, as necessidades de financiamento para poder outorgar a escritura do contrato definitivo no prazo de seis meses, isto é, até 26 de junho de 2019, a celebração de contratos com a Demandante e a [REDACTED]

As Demandadas acusam a Demandante de, no prazo de mês e meio contado da assinatura do Contrato em 10 de abril de 2019 – no qual está assumido o compromisso de ajudar as Demandadas “a estruturar e captar este financiamento através de dívida, sem qualquer exclusividade na Operação” – ter lidado de forma ineficiente com os potenciais investidores, o que tinha obrigado as Demandadas a negociar com o promitente vendedor um adiamento da escritura para 26 de agosto de 2019.

Só em 31 de maio desse ano, a Demandante tinha providenciado entregar às Demandadas “*um sumário dos termos e condições de financiamento para a Operação, alegadamente em nome dos Potenciais Investidores (a «Term Sheet Indicativa»)*” (§2).

No mesmo intervalo, a [REDACTED] tenha desenvolvido uma oferta vinculativa de financiamento, que enviara em 23 de maio do mesmo ano. Esta sociedade provara ser mais conhecedora e experiente neste tipo de transação que a Demandante.

Por força da comparação entre as duas propostas e porque a da [REDACTED] era mais exigente, as Demandadas haviam optado pela apresentada pela Demandante, tendo dado a sua aquiescência a esta proposta em 4 de junho de 2019. No entanto, o desempenho da Demandante nos oito dias seguintes havia levado as Demandadas a reconsiderar a sua decisão.

A Demandante “*tinha ignorado elementos-chave da Operação – as suas implicações fiscais, assim como alguns custos – que resultaram numa alteração de última hora da estrutura de financiamento; que os Potenciais Investidores iriam sujeitar a sua oferta vinculativa de financiamento a um conjunto de termos e condições restritivas; e, por último, mas não menos importante, que os Potenciais Investidores não iriam disponibilizar quaisquer fundos depois de 12 de julho de 2019 [...]*” (§ 4).

Sustentam que era completamente impossível concluir a Operação até essa data, dado que a estrutura legal não estava minimamente implementada. Por essa razão tinham feito cessar o Contrato com a Demandante em 14 de junho de 2014. A cessação tinha sido feita nos termos do art. 8.1 do Contrato, o qual permitia que as Demandadas pudessem pôr termo, através do aviso expedido com certa antecedência, ao Contrato, com ou sem justa causa. Havia justa causa porquanto a Demandante havia violado o dever de as informar sobre a estrutura da Operação.

Negam que a Demandante tenha direito aos Honorários e ao resultado das despesas, pois não estavam “*reunidos*” os fundos ou “*concluídos*” ou “*quase concluídos*” todos os elementos da Operação. A pretensão da Demandante “*pressupõe que o Contrato é um Contrato de prestação de serviços nos termos do qual a remuneração do prestador do serviço é devida aquando da prestação de serviços. Esta premissa está errada. O Contrato é um contrato aleatório nos termos do qual o intermediário é remunerado*”

527

aquando da conclusão da transação que intermediou, em resultado de um trabalho de intermediação” (§ 6).

Rejeitam as acusações de que tinham agido de má fé; porque não haviam informado a Demandante da celebração de contratos com a [REDACTED] e a [REDACTED]. Consideram que os factos resumidos antes “*dissipam quaisquer destas alegações de má fé [...]*” (§ 7), pois pretendiam, genuinamente, concluir a operação com a Demandante e tê-la-iam concluído se não fossem as falhas desta. As Demandadas não tinham “*informado a Demandante destes contratos paralelos simplesmente para manterem todas as operações em aberto*”. Sustentam que tal falta de informação não tinha causado prejuízos à Demandante porque esta não teria na mesma conseguido reunir os fundos em tempo útil e em condições aceitáveis.

106. Este articulado está sistematizado em quatro capítulos: introdução; os factos; a tese de que “*as Demandadas não devem qualquer quantia à [REDACTED]*” e os pedidos.

107. Na Introdução, sustentam que a resposta da Demandante à contestação “*não é bem uma resposta*” porque esta optara por abordar de forma significativa uma grande parte da matéria de facto e de Direito constante da Contestação. Afirmam que a ambiguidade da Demandante se manifesta de duas maneiras: em primeiro lugar esta alega que a matéria de facto ou de direito deduzida pelas Demandadas é tão irrelevante que não merece resposta (é o caso, nomeadamente, da comparação dos desempenhos a Demandante e da [REDACTED] ou ainda da imputação às Demandadas da sua obrigação de estudarem as implicações fiscais das soluções propostas, esquecendo a obrigação contratual de a Demandante trabalhar em estreita colaboração com os advogados da Demandante); em segundo lugar, observam que aparentemente a Demandante pretende refutar os argumentos não aduzidos pelas Demandadas. Concluem que a “[REDACTED] *opta[ra] propositadamente por não entender as questões do que responder aos argumentos para os quais não tinha uma resposta cabal, sendo exemplo disso a interpretação do disposto no quarto parágrafo do artigo 9-1 do Contrato. No presente litígio, muito depende do significado atribuído à expressão «os fundos relativos à Operação terem sido reunidos» [...].*

Acusam ainda as alegações da Demandante de serem contraditórias, nomeadamente quando defendem a autossuficiência do art. 9.1 do Contrato, dispensando qualquer recurso à lei para a sua interpretação, ao passo que, em relação à expressão “*enviado*” usada no art. 8.1, recorre prontamente ao n.º 1 do art. 224º do Código Civil.

Repudiam o retrato feito pela Demandante de que as Demandadas são “*um parceiro contratual desleal, o qual [fizera] cessar abusivamente o Contrato com o propósito exclusivo de se escusar a pagar os Honorários e a reembolsar as Despesas*”. Tal está longe da verdade, porque se tinham empenhado genuinamente para a conclusão da Operação com a [REDACTED] não alterando tal facto a circunstância de terem celebrado contratos paralelos com a [REDACTED] e a [REDACTED] não estando proibidos tais contratos paralelos. Só por ter havido múltiplas falhas da Demandante é que a Operação não tinha sido concluída com esta.

108. Quanto aos factos, as Demandadas enunciam aqueles que elas entendem que sustentam a sua posição de que os pedidos da Demandante têm de improceder integralmente, a saber:

(i) – A Demandante não evidenciou o compromisso dos Potenciais Investidores em financiar a Operação (não apresentando os documentos comprovativos de que o investments committees dos Potenciais Investidores haviam aprovado o financiamento da Operação);

(ii) – É relevante para esta ação o desempenho relativo da [REDACTED] e da [REDACTED] na angariação de fundos para o projeto;

(iii) – A resposta da Demandante deturpa factos essenciais (nomeadamente afirma que as Demandadas confessaram certos factos, quando se trata da contestação objetiva de factos, tais como datas de reunião ou discussões documentadas em correspondência; exemplificam com a afirmação da Demandante de que as Demandadas nunca tinham querido concluir a Operação com aquela ou que a Demandante havia procurado minimizar as suas falhas durante o processo negocial; esta deturpa ainda as razões por trás da cessação do Contrato; fazem, por isso, uma análise detalhada das trocas das comunicações entre 3 e 12 de junho de 2019 e sustentam que a substituição de uma nova emissão obrigacionista, a ser subscrita pela 1ª Demandada, por um suprimento que estava previsto, 30 dias antes do *Closing* não era irrelevante que as Demandadas, como a Demandante quer fazer crer;

(iv) – Nenhum empreendimento imobiliário é tão linear como a Demandante pretende fazer acreditar (as Demandadas repudiam as acusações da Demandante de que aquelas haviam modificado o Projeto e a Operação até maio-junho de 2019, nomeadamente revendo em baixa o capital próprio);

(v) – A situação do projeto à data de agosto de 2020 (data da peça processual). (Informam que tinham prescindido de apresentar um PIP, tendo requerido logo a licença de edificação em 27 de julho de 2020, e que tinham logrado completar os capitais próprios).

109. Nos aspetos de Direito, as Demandadas reafirmam *que nada devem à Demandante*, abordando os seguintes aspetos:

(i) – *As Demandadas nunca tinham admitido que estavam legalmente obrigadas a compensar a Demandante* (queixam-se de que a Demandante não havia transcrito a totalidade da comunicação interna entre quadros das Demandadas, nomeadamente uma conversa com o investidor [REDACTED] – que aconselhava uma partilha da operação pela [REDACTED] e a Demandante, e a opinião de um advogado francês de que não havia risco de condenação em futura ação arbitral; em qualquer caso tinha sido admitido um pagamento de € 50.000 a € 90.000, a título da compensação comercial, mas a Demandante havia reagido de forma ameaçadora);

(ii) – *A Demandante incumprira o Contrato, perdendo assim o direito aos Honorários e ao reembolso das Despesas* (as Demandadas explicam o seu atraso na aceitação da minuta do Contrato, afirmando estarem à espera ainda de negociar um empréstimo bancário; confirmam que só tinham aceite o esquema da emissão do empréstimo obrigacionista pela sociedade a constituir no Luxemburgo em 3-4 de junho de 2020, por não ser sensato incorrer nas despesas associadas antes de receberem um compromisso, tão só indicativo, de investimento pelas sociedades contactadas, o que só sucedera em 31 de maio de 2019. Sustentam que houve cessação legítima do Contrato com justa causa, que elimina o direito da Demandante de pedir o pagamento de honorários e despesas. Afirmam que, “*subsidiariamente, as Demandadas teriam direito a uma indemnização no exato montante atribuído à [REDACTED] reduzindo a zero qualquer montante devido à [REDACTED]*” (§121); em qualquer caso, sustentam que a cessação legítima do Contrato pelas Demandadas destrói o fundamento com base no qual a Demandante poderia pedir o pagamento dos honorários e das Despesas.

(iii) – *Alternativamente, a Demandante não tem direito aos Honorários nos termos dos arts. 9.1 ou 9.3 do Contrato* (chamam a atenção para que a Demandante não tem direito

de pedir o montante original dos Honorários - € 700.00, na medida em que acordara em baixá-lo para € 600.000; para além disso, repetem que os fundos não estavam “reunidos” e todos os elementos da Operação não eram “quase concluídos” em 14 de junho de 2019);

(iv) – *Alternativamente, a Demandante não tem direito ao reembolso das Despesas* (por força da aplicação das regras do contrato de mediação);

(v) – *Em qualquer caso, a Demandante não tem direito a quaisquer indemnizações* (porque as Demandadas não tinham praticado qualquer ilícito contratual gerador do direito de indemnização. Repetem que não são aplicáveis as normas que regulam mandatos onerosos e que a cessação do Contrato fora lícita, tendo sido observado o disposto no art. 8.1 desse Contrato. Afirmam igualmente que não tinham violado a sua obrigação, nos termos do art. 6.1 de dar prioridade à Demandante, nem tinham agido de má-fé. Confessam que não tinham dado conhecimento à Demandante dos contratos celebrados com a [REDACTED] e a [REDACTED] mas afirmam que nunca tinham tido a intenção de prejudicar ou enganar a Demandante; afirmam ainda que a Demandante não tinha explicado por que razão as Demandadas haviam violado o dever de confidencialidade previsto no art. 5.3 do Contrato; negam ainda que a Demandante tenha sofrido qualquer dano reputacional e notam que esta começou por pedir uma indemnização líquida na petição inicial, ao passo que na resposta à contestação passara a falar de uma indemnização provisória e de um pedido de condenação genérico; sem pedir ao Tribunal Arbitral que procedesse à liquidação desse pedido genérico).

110. Terminam com a reiteração do pedido de improcedência dos pedidos formulados pela Demandante, pedindo também que o Tribunal declare que esta incumpria o art. 2.1 do Contrato. Em alternativa ao julgamento eventual da procedência, pedem que o Tribunal Arbitral atribua às Demandadas “*uma indemnização no exato montante que pudesse atribuir*” à Demandante (§ 200).

v) Vicissitudes processuais subsequentes

111. Conforme já referido, em 31.01.2020, teve lugar, nas instalações do CAC, a audiência preliminar, prevista no artigo n.º 30 do Regulamento de Arbitragem (2014), tendo sido adotado o seguinte calendário processual:

a) *A Demandante apresentará a sua Petição Inicial até ao dia 9 de março de 2020;*

- b) *A Contestação será submetida pelas Demandadas até ao dia 16 de abril de 2020;*
- c) *A Resposta à Contestação deverá ser apresentada pela Demandante até ao dia 11 de maio,*
- d) *A Resposta à Resposta à Contestação deverá ser submetida pelas Demandadas até ao dia 5 de junho;*
- e) *As Partes poderão juntar documentos e relatórios periciais (“expert reports”) com o articulado no qual o facto (ou factos) correspondente(s) seja(m) alegado(s), tendo a contraparte o direito ao contraditório – no articulado seguinte ou em prazo a determinar pelo Tribunal Arbitral em momento oportuno. No que diz respeito aos relatórios periciais, a parte contra a qual o relatório tenha sido produzido terá o direito de chamar o perito da parte contrária para ser contrainterrogado em audiência de produção de prova, devendo a Parte apresentante do relatório pericial assegurar a presença do perito em tal audiência;*
- f) *Sendo alegados, ou pretendendo-se alegar, factos cujos documentos que os suportem se encontrem em poder da parte contrária, a Parte que pretenda fazer uso desse documento poderá requerer a sua apresentação pela Parte contrária. Para esse efeito, as Partes trocarão entre si, e sem intervenção inicial do Tribunal Arbitral, um “Redfern Schedule”, ou seja, no decurso da fase dos articulados, a Parte interessada poderá requerer à Parte contrária a produção de algum documento, através do preenchimento do “Redfern Schedule”, onde identificará especificamente o(s) documento(s) ou classe(s) de documento(s) pretendido(s), com a indicação dos motivos pelos quais não possui o documento e pelo qual entende que a sua junção ao processo se justifica, que enviará à contraparte, podendo esta apresentar voluntariamente o documento (ou documentos) solicitado(s) antes ou com o articulado subsequente; ou recusar tal junção, justificando o motivo da recusa no local apropriado do “Redfern Schedule”. Findo o período designado para os articulados, e até ao dia 10 de junho de 2020, havendo algum documento cuja junção tenha sido recusada, poderá a Parte interessada requerer ao Tribunal Arbitral que decida pela sua apresentação. A menos que entenda solicitar esclarecimentos adicionais, o Tribunal Arbitral decidirá a questão com base nos argumentos aduzidos pelas Partes no “Redfern Schedule”;*

- g) *Após o final da fase de articulados só será admissível a apresentação de novos documentos em casos excepcionais de superveniência, mediante prévia autorização do Tribunal Arbitral, requerida sem exibição do documento em causa;*
- h) *A audiência de produção de prova decorrerá nos dias 7, 8, 9, 10 e 14 de setembro de 2020. Os primeiros dois dias serão destinados à audição das testemunhas da Demandante, os segundos dois dias serão utilizados para a inquirição das testemunhas das Demandadas, sendo o último dia destinado à eventual prestação de esclarecimentos pelos peritos das Partes e audição de testemunhas que, com justificação válida e previamente aceite pelo Tribunal Arbitral, não tenha sido possível ouvir nos dias consignados para esse efeito;*
- i) *Os documentos que não estejam redigidos em português poderão ser apresentados na sua língua original (inglês ou francês) sem necessidade de tradução, salvo se o Tribunal Arbitral entender que o documento em questão (ou parte dele) necessita de ser traduzido;*
- j) *As testemunhas poderão depor em português ou inglês. Caso as testemunhas pretendam depor noutra língua, as Partes deverão providenciar pela respetiva tradução simultânea;*
- k) *As alegações finais serão simultâneas, versando sobre matéria de facto e de direito e deverão ser apresentadas por escrito, no prazo de 30 dias – o qual, de acordo com o calendário supra, terminará em 14 de outubro de 2020 – após o encerramento da audiência de produção de prova;*
- l) *Até 15 dias antes do termo do prazo para produção das alegações finais (ou seja, até 29 de setembro de 2020,) as Partes poderão juntar pareceres jurídicos;*
- m) *Cumprindo-se a calendarização supra, o Tribunal Arbitral proferirá a Sentença Arbitral até ao dia 15 de dezembro de 2020.*

112. Em 7 de abril de 2020, as Demandadas, apresentaram requerimento nos autos, salientando que a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, conforme alterada pela Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, havia determinado, *inter alia*, a suspensão dos prazos para a prática de atos em processos arbitrais em curso até à cessação da situação excepcional devido à pandemia de COVID-19 em que Portugal se encontrava, mas que tal norma era supletiva, podendo as partes chegar a outro entendimento. Porque mantinham o interesse na resolução definitiva deste litígio, as Partes acordaram, em alternativa à

suspensão do presente processo arbitral, a prorrogação de alguns dos prazos em curso a saber:

- a) *A Contestação será submetida pelas Demandadas até ao dia 18 de maio de 2020;*
- b) *A Resposta à Contestação deverá ser apresentada pela Demandante até ao dia 2 de julho de 2020,*
- c) *A Resposta à Resposta à Contestação deverá ser submetida pelas Demandadas até ao dia 17 de agosto de 2020;*
- d) *Requerimento sobre a produção de documentos em poder da parte contrária, até ao dia 24 de agosto de 2020.*

113. As Demandadas indicaram ainda que os prazos posteriores ao Requerimento sobre a produção de documentos em poder da parte contrária permaneciam, assim, inalterados, e que a prorrogação solicitada visava acautelar as crescentes dificuldades com as quais se depararam as Demandadas na preparação da Contestação, causadas pelas atuais circunstâncias excecionais, sem, no entanto, prejudicar as datas marcadas para a audiência de produção de prova. Terminavam dizendo que se reservam o direito de reavaliar estes prazos, caso as circunstâncias o justifiquem e pediam que a Demandante manifestasse o seu consentimento a esta alteração.
114. Na mesma data, a Demandante confirmou nos autos que aceitava que a arbitragem prosseguisse, dando o seu acordo à extensão dos prazos conforme sugerida pelas Demandadas, apenas manifestando a sua oposição a que ficasse na disponibilidade daquelas Demandadas “reavaliar” os prazos abaixo indicados, uma vez que tal apenas se aplicava ao último prazo que competia às próprias Demandadas, pelo que, em alternativa, sugeriu que coubesse ao tribunal arbitral “reavaliar” quaisquer prorrogações de prazos que se mostrassem necessárias, a pedido de qualquer das partes e sujeito a decisão do tribunal arbitral, se circunstâncias ponderosas, devidamente justificadas, o impusessem.
115. Em 16 de abril de 2020, o Tribunal Arbitral decidiu aceder ao pedido das Partes de prosseguimento da arbitragem de acordo com a nova calendarização proposta pelas Partes, esclarecendo que qualquer pedido de prorrogação dos prazos do calendário processual acordado teria de ser previamente solicitado ao Tribunal Arbitral pela parte

que dele pretenda beneficiar, com invocação das circunstâncias ponderosas que o justifica, e depois de ouvida a outra parte, o Tribunal Arbitral decidirá. Atendendo a que as datas da audiência de julgamento, agendadas para os dias 7, 8, 9, 10 e 14 de setembro de 2020 se mantinham inalteradas, pediu às partes especial atenção quanto ao cumprimento da data-limite para requerimento sobre a produção de documentos em poder da parte contrária, que, em caso algum, deveria impedir o início da audiência de julgamento, por força de vicissitudes que possam surgir a este respeito.

De modo a acautelar tal situação, o Tribunal convidou as Partes a ponderar a antecipação dessa data-limite para o dia 22 de agosto, o que permitiria ao Tribunal decidir sobre pedidos que lhe sejam formulados a esse propósito e, se fosse o caso, conceder 10 dias à parte para apresentação desse documento, ou em alternativa manter a data-limite de 26 de agosto mas reduzir para 5 dias o prazo que será concedido à parte para apresentação do documento.

116. Na mesma data, Demandante e Demandadas anuíram na antecipação do prazo para requerer a produção de documentos em poder da parte contrária, para o dia 22 de agosto de 2020.

117. Em 24 de abril de 2020, as Demandadas vieram solicitar ao Tribunal Arbitral que emitisse “*uma ordem dirigida às Demandadas para (i) produção no presente processo dos contratos celebrados entre as Demandadas e a Incus Capital entre abril e setembro de 2019, e (ii) divulgação, no âmbito do presente processo, de qualquer informação trocada entre as Demandadas e a Incus Capital no âmbito dessa relação contratual e que releve para o presente processo*”.

Para tanto, alegaram que ao abrigo do disposto na Ata n.º 1, a Demandante havia solicitado a produção por parte das Demandadas do “*Contrato celebrado com a sociedade [redacted] em 29 de abril de 2019*”, junção aos autos que era igualmente do interesse das Demandadas, mas como esse contrato continha uma cláusula de confidencialidade muito estrita, só poderiam proceder à sua junção se a mesma fosse ordenada por qualquer entidade judicial ou autoridade pública com poderes conferidos por lei para o efeito.

sm

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

[REDACTED]
VS
[REDACTED]

118. Em 29 de abril de 2020, o Tribunal Arbitral deu à Demandante 5 dias para se pronunciar sobre o pedido das Demandadas.
119. Na mesma data, a Demandante referiu nada ter a opor ao pedido das Demandadas.
120. Em 30 de abril de 2020, o Tribunal Arbitral emitiu despacho, notificando as Demandadas para, juntamente com a Contestação, juntarem aos autos os contratos celebrados entre as Demandadas e a [REDACTED] entre abril e setembro de 2019, incluindo o contrato solicitado pela Demandante (Contrato celebrado com a sociedade [REDACTED] em 29 de abril de 2019,) bem como de procederem à divulgação e/ou junção, no âmbito do presente processo, de qualquer informação trocada entre as Demandadas e a [REDACTED] no âmbito dessa relação contratual e com relevância para a arbitragem, por tal ter interesse para o apuramento da verdade material.
121. Em 29 de maio de 2020, o mandatário das Demandadas deu nota nos autos da sua mudança de escritório, esclarecendo que continuaria a representar as sociedades Demandadas no processo a partir do seu próprio escritório, a Delaloo, para a qual todas as futuras correspondências deveriam ser enviadas, deixando o escritório PLMJ de intervir neste processo.
122. Nessa mesma data, a Demandante requereu ao Tribunal Arbitral que se pronunciasse sobre a necessidade de as Demandadas virem juntar ao processo instrumento de representação a favor do respetivo mandatário, ratificando o anteriormente processado, pois havia constatado que não tinha sido junto pelas Demandadas qualquer instrumento de representação na presente arbitragem.
123. Em resposta ao requerimento da Demandante, o mandatário das Demandadas enviou e-mail em inglês ao Tribunal Arbitral, ao Secretariado do Centro e aos mandatários da Demandante, colocando em cópia os representantes das Demandadas, solicitando-lhes que confirmassem o mandato.

124. O legal representante das Demandadas [REDACTED] respondeu ao e-mail supra, confirmando a atribuição de mandato ao mandatário das Demandadas para as representar na presente arbitragem, o que se afigurou suficiente ao Tribunal Arbitral, não sendo exigida a junção de qualquer instrumento de representação adicional.

125. Através de requerimento de 24 de Agosto de 2020, a Demandante veio chamar a atenção do Tribunal Arbitral para o facto de as Demandadas terem formulado na conclusão da resposta à resposta à contestação um pedido reconvenicional de simples apreciação, a título principal (pedido de declaração de que a Demandante incumprira o art. 2.º 1 do Contrato), e um pedido condenatório alternativo ou, em rigor, subsidiário (de que o Tribunal Arbitral lhe atribua uma indemnização no exato montante que pudesse atribuir à Demandante).

Sustenta que, nos termos dos arts. 19º, n.º 2, alínea c), 21º, n.º 1, do Regulamento da Arbitragem do CAC/CCIP, os pedidos reconvencionais deveriam ter sido deduzidos na Resposta ao Requerimento de Arbitragem. Por outro lado, não podem as Demandadas socorrer-se do disposto no art. 24º do Regulamento de Arbitragem porquanto não vêm *“modificar nem completar os respetivos pedidos, mas sim formular novos pedidos – de natureza reconvenicional – ao Tribunal Arbitral, um principal e outro subsidiário, que até então não tinham sido enunciados e, por essa razão, não podem ser admitidos nesta fase processual”*. Conclui que deve ser declarada a inadmissibilidade dos pedidos reconvencionais deduzidos, sob pena de violação do disposto nos arts. 19º, n.º 2, alínea c), 21º, n.º 1, e 24º do Regulamento de Arbitragem.

126. Em 28 de agosto de 2020, a Demandante requereu ao Tribunal Arbitral que determinasse os procedimentos relativos ao modo como se realizará a audiência de julgamento, designadamente, quanto à audição dos representantes das Partes, ao tempo destinado à audição de cada um dos representantes das Partes e de cada uma das testemunhas indicadas, qual o âmbito das instâncias e tipo de meios de comunicação à distância que seriam disponibilizados pelo CAC para realização do julgamento.

127. Em 2 de setembro de 2020, o Tribunal Arbitral proferiu despacho relativo aos procedimentos para julgamento, abordando as temáticas do modo como se iria realizar a

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

VS

audiência de julgamento agendada para 7, 8, 9 e 10 de setembro, determinando ser a audiência de julgamento presencial para os Árbitros, Secretariado do Centro e Mandatários das Partes e que o número máximo de pessoas presentes na sala seria de 12 pessoas; que as testemunhas podiam depor presencialmente ou através de meios telemáticos. Quanto às regras para inquirição de representantes legais das Partes e testemunhas, o Tribunal entendeu não ser efetuar qualquer distinção entre depoimentos, e efetuou um escalonamento das testemunhas para os primeiros dois dias de julgamento. Mais afirmou que as questões processuais pendentes seriam objeto de Decisão processual separada.

128. Em 4 de setembro de 2020, o Tribunal Arbitral notificou as Partes de uma decisão processual relativa a vários requerimentos apresentados, nomeadamente no âmbito da produção documental, em que, nos termos do *Redfern Schedule*, as Partes não haviam chegado a acordo quanto à produção de documento solicitado que se encontra em poder da parte contrária, e ainda sobre a questão da inadmissibilidade dos pedidos reconventionais das Demandadas suscitada pela Demandante. Quanto a esta última questão, o Tribunal Arbitral decidiu pela sua inadmissibilidade, com a fundamentação de que as Demandadas nunca efetuaram, nem sequer subsidiariamente, qualquer pedido reconvenional à Demandante, limitando-se a pugnar pela improcedência total dos pedidos destas, sendo que em qualquer dos articulados anteriormente apresentados pela Demandadas estas nunca vieram indicar qualquer valor, ainda que estimado, de uma putativa indemnização que entendessem ter direito pelo alegado incumprimento da Demandante, o que atento ao princípio do dispositivo, era quanto basta para o Tribunal indeferir liminarmente o vago pedido reconvenional subsidiário deduzido pelas Demandadas.

129. No dia 7 de setembro de 2020, teve início a audiência de julgamento, e antes de se proceder à audição dos depoimentos de parte e à inquirição das testemunhas arroladas, o Tribunal Arbitral deu a palavra aos mandatários das Partes para dizerem o que tivessem por conveniente. A Mandatária da Demandante deu nota das horas indicativas em que seriam inquiridas, no dia seguinte, as testemunhas por si arroladas e solicitou a junção aos autos do aditamento ao “Mandato para Captação de Fundos”, relativo à alteração da sede da arbitragem, apresentando cópia assinada pela Demandante e outra pelas Demandadas.

O Mandatário das Demandadas também usou também da palavra, para relativamente às testemunhas que foram prescindidas pela Demandante, requerer o seguinte: “[n]este caso, a inquirição das testemunhas ficou facilitada pela admissibilidade de inquirições remotas. Com efeito, basta que uma testemunha tenha acesso a um computador com internet para que possa ser inquirida. Esta circunstância e a indisponibilidade manifestada pelo Senhor [REDACTED] para usar os termos da Demandante, suscitam sérias dúvidas. Se, por razões válidas, o Senhor [REDACTED] não estiver disponível para ser inquirido nos dias 7, 8 e 14 de setembro, tal como previsto, as Demandadas não têm nada contra remarcar para outro dia, sujeito às disponibilidades do Tribunal e dos meus l. Colegas. Porém, se o Senhor [REDACTED] continuar indisponível, as Demandadas irão solicitar ao Tribunal que tire as inferências negativas de rigor, nomeadamente, que as afirmações contidas no documento 37 da Demandante sejam tidas por falsas”.

Dada a palavra à mandatária da Demandante, esta remeteu para o que havia dito anteriormente sobre o tema, tendo acrescentado que o documento junto como documento 37 é verdadeiro, em virtude de não ter sido oportunamente invocada a sua falsidade, parecendo-lhe, por isso, que a inferência negativa solicitada pelas Demandadas da não audição da referida testemunha carecia de fundamento.

Após deliberar, o Tribunal decidiu que, sem prejuízo de considerar que o testemunho do Senhor [REDACTED] poderia ser pertinente para o que se discute nos presentes autos, dado ser mencionado várias vezes, não tendo havido depoimentos escritos, cada Parte era soberana de apresentar as testemunhas que entender, cabendo ao Tribunal, no uso dos seus poderes de livre apreciação da prova, apreciar a prova que será feita sobre os factos alegados e tirar as inferências que entender. Nesse sentido, tendo as Demandantes prescindido da apresentação da testemunha e não tendo essa testemunha sido indicada pelas Demandadas, o Tribunal entendeu não fazer sentido, nesta fase, notificar diretamente a testemunha para prestar depoimento.

Não havendo outras questões prévias a tratar, foi chamado a depor o Senhor Pascal Pieters, representante legal da Demandante, que, após comprometer-se a dizer a verdade, respondeu a instâncias dos Senhores Mandatários da Demandante e das Demandadas, respetivamente.

130. No dia 8 de setembro de 2020, reiniciada a audiência, e não havendo questões prévias a tratar, prestaram depoimento à distância, as testemunhas Senhor [REDACTED] ficando concluída a produção de prova pela Demandante.
131. Retomada a audiência no dia 9 de setembro de 2020, foram ouvidos os depoimentos da testemunha Senhor [REDACTED] e do legal representante das Demandadas Senhor [REDACTED]
132. No dia 10 de setembro de 2020, reiniciada a audiência, a Mandatária da Demandante requereu a junção de um documento que consiste numa folha com assinaturas, para integrar o Documento n.º1 da Demandante. Não havendo mais questões prévias a tratar, teve lugar o depoimento das testemunhas das Demandas Senhor [REDACTED]. Concluída a prova testemunhal, os Senhores Mandatários da Demandante e das Demandadas comunicaram que tinham acordado em mandar transcrever os depoimentos e partilhar os custos, e que fariam chegar ao Tribunal essas transcrições. O Tribunal recordou as datas de 29 setembro e 14 de outubro, como datas limite para junção de pareceres e alegações finais escritas, simultâneas. Por último, a Senhora Presidente do Tribunal perguntou às Partes se haveria alguma questão relativa à forma como decorreu o julgamento, ou alguma questão processual ou outra que as Partes quisessem mencionar, tendo os mandatários das partes respondido negativamente.
133. No dia 29 de setembro de 2020, a Demandante apresentou requerimento com junção de parecer jurídico, da autoria do Prof. Rui Pinto Duarte.
134. Na mesma data, as Demandadas juntaram aos autos parecer jurídico da Doutora Armel Waisse.
135. No dia 14 de outubro de 2020, Demandantes e Demandadas apresentaram alegações de facto e de direito.

VI. DO MÉRITO DA CAUSA

136. De acordo com o Regulamento, não há lugar a uma decisão autónoma sobre a matéria de facto controvertida, devendo a decisão arbitral resolver todas as questões – de facto e de direito – que haja que resolver.

Começar-se-á, no entanto, por decidir as questões litigiosas no plano essencialmente fáctico, para só depois avançar para os problemas jurídicos de fundo.

Antes de tratar as questões litigiosas, parece, porém, possível e conveniente, a partir da conjugação das áreas de convergência entre as posições das Partes com o resultante dos documentos juntos ao processo, enunciar os factos que não são controvertidos e que são potencialmente relevantes para a decisão da causa.

Salienta-se que o Tribunal optou por efetuar uma descrição exaustiva das posições das Partes constantes dos respetivos articulados por entender ser essa a melhor forma de evidenciar que não existe uma verdadeira divergência entre as Partes acerca dos factos dos autos, mas sim das consequências jurídicas a retirar desses factos.

De facto, não só as Demandadas aceitaram na Contestação a descrição dos factos essenciais feita pela Demandante na Petição Inicial, como ainda completaram a descrição dos factos inicialmente feita, juntando espontaneamente ao processo documentos internos seus (como foi o caso das suas conversas de *Whatsapp* relativas à Operação, Doc. R7) ou documentos celebrados com terceiros conexos com o que se discute na presente arbitragem (como foi o caso do Aditamento ao CPCV celebrado com a Tottaurbe, Docs. R37 a R39, Contratos com a [REDACTED] e correspondência trocada com esta entidade, Docs. R45 a R54, R60), o que facilitou a tarefa do Tribunal no elenco dos factos relevantes para a decisão da causa, a saber:

- A. O grupo em que se insere a Demandante ([REDACTED]) tem vindo a prestar serviços de assistência e consultoria financeira em negócios imobiliários num valor global de €102,4 milhões, desde a sua criação em França (2017) e em Portugal (fevereiro de 2019), no mercado imobiliário nacional e internacional. A Demandante e a [REDACTED] integram também um grupo de profissionais com mais de dez anos de experiência, sendo os gerentes [REDACTED] e [REDACTED] a Demandante, mestres em direito e gestão e

em finanças, respetivamente. (Docs. 8 e 9, depoimento de [REDACTED] e [REDACTED]).

- B.) A Demandante obriga-se pela intervenção de (a) dois gerentes ou (2) um gerente-delegado, no âmbito da correspondente delegação de poderes e se esta lhe atribuir expressamente o poder para vincular a sociedade, tendo por objeto a prestação de serviços de consultoria e gestão, assim como a administração de bens próprios, incluindo a aquisição e gestão de investimentos de natureza financeira, em ativos mobiliários e imobiliários (Certidão permanente, Doc. 8)
- C. A 1ª Demandada foi constituída em maio de 2018 como sociedade unipessoal por quotas, tendo como único sócio [REDACTED], que, poucos meses depois, dividiu a sua quota em duas e cedeu uma delas a [REDACTED]; eram gerentes [REDACTED] e [REDACTED] e foram designados administradores após a transformação desta em sociedade anónima (Certidões permanentes, Doc. 10 e 11)
- D. A 2ª Demandada foi constituída como sociedade por quotas em dezembro de 2018, sendo seus sócios e gerentes os mesmos [REDACTED] e [REDACTED] que ainda se mantêm.
- E. As Demandadas pertencem ao mesmo grupo económico, designado por [REDACTED] [REDACTED] (“joint venture entre uma promotora imobiliária turca – [REDACTED] e a [REDACTED]”), constituído em 2016, tendo a 1ª Demandada sido utilizada como “veículo” desse Grupo na operação imobiliária referida nos autos (depoimento de [REDACTED]).
- F. O grupo a que pertencem as Demandadas tem uma vasta experiência em projetos de desenvolvimento imobiliário, financiamento e gestão de investimentos e de ativos imobiliários e no exercício da sua atividade já investiu, promoveu e desenvolveu vários projetos imobiliários em Portugal (Doc. 27 e CV de [REDACTED] Doc. 12).
- G. [REDACTED] diretor/consultor das Demandadas foi o principal interlocutor da Demandante (depoimento de [REDACTED] R-7 e a circunstância de toda a troca de informação e documentação relativa a este projeto o ter como remetente e/ou destinatário).

- H. A [REDACTED] é uma entidade mediadora especializada na emissão de obrigações, sediada em Paris (afirmação das Demandadas, aceite pela Demandante).
- I. A [REDACTED] é uma entidade equivalente a uma sociedade gestora de fundos de investimento, baseada em Madrid, que assessora e gere vários fundos, assim providenciando financiamento para projetos (afirmação das Demandadas, aceite pela Demandante).
- J. A [REDACTED] é uma sociedade com sede no Luxemburgo, com quem as Demandadas celebraram o Contrato de Subscrição com vista a obter financiamento para o “[REDACTED]”, gerida e detida, indiretamente, pela Incus Capital (Docs. 53 e 56 e R-61).
- K. No dia 26.12.2018, a 1ª Demandada celebrou, na qualidade de promitente-compradora, com a [REDACTED] na qualidade de promitente vendedora, um contrato-promessa de compra e venda de vários imóveis (adiante “CPCV”), a maioria com construções já demolidas, todos eles localizados no bairro de [REDACTED] em Lisboa, sendo o preço da prometida aquisição de €30.155.000,00. As Demandadas comprometeram-se a celebrar a escritura de compra e venda, pagando o respetivo preço, até 26 de junho de 2019 (cópia do CPCV, Doc. R-4).
- L. As Demandadas pretendiam desenvolver a construção de um empreendimento urbanístico (designado em diversas apresentações por “[REDACTED]”) com uma área total de construção de cerca de 24.600 m2, que seria essencialmente composto de unidades residenciais e comerciais, e, posteriormente, comercializar as mesmas (Doc.1 e depoimento de Vincent Escalas)
- M. As Demandadas previam que, até se iniciarem as primeiras pré-vendas de frações do edifício a construir, a aquisição e as respetivas despesas, bem como outros encargos com o projeto, custariam no máximo 40 milhões de euros, ponderando as Demandadas injetar um total de €20.000.000 em capital, através ou dos acionistas da 1ª Demandada ou de um fundo que o Grupo [REDACTED] estava prestes a criar e assessorar (fundo [REDACTED]). (Doc. R-5 e R-6 e depoimento de [REDACTED]).

- N. Com vista a viabilizar financeiramente esta aquisição, [REDACTED] (gerente das Demandadas) reuniu em Lisboa, pela primeira vez, com [REDACTED] representante da [REDACTED] em 30 de janeiro de 2019, para apresentar o projeto “[REDACTED]” e discutir possível apoio às Demandadas na captação de fundos e na preparação e estruturação financeira da transação (afirmação das Demandadas corroborada pelo depoimento de [REDACTED]).
- O. As Demandadas enviaram em 21.02.2019 aos representantes da Demandante uma primeira apresentação sobre o projeto, para além do modelo financeiro relativo ao mesmo (“sources and uses”), tendo recebido informação de Vincent Escalas que o Pedido de Informação Prévia (PIP) seria apresentado em março/abril de 2019 e que as primeiras pré-vendas seriam efetuadas em dezembro de junho de 2020 (Doc. 16).
- P. Com base nesses dados e após uma primeira fase de discussão sobre a estrutura, a Demandante preparou um teaser da operação para enviar a possíveis investidores que, entretanto, havia contactado sem indicação da entidade (“no name basis”), para averiguar potencial interesse no financiamento da operação) (depoimento de [REDACTED] e Doc. 16).
- Q. Paralelamente, em fevereiro de 2019, e sem que fosse do conhecimento da Demandante, as Demandadas contactaram [REDACTED] da [REDACTED] o qual solicitou informações sobre os aspetos comerciais do projeto, o seu calendário, e as previsões de fluxos de caixa associadas (depoimento de [REDACTED]).
- R. A estrutura de financiamento sugerida pela Demandante na apresentação de 14 de março de 2019 consistia na constituição de uma sociedade-veículo no Luxemburgo, de cujo capital social seriam titulares os acionistas da Demandada 1, que emitiria uma obrigação no Luxemburgo no valor de 20 milhões de euros, subscrita pelos investidores; a sociedade luxemburguesa, por sua vez, passaria a ser acionista da 1ª Demandada e com o montante financiado pelos investidores realizaria um empréstimo de 20 milhões de euros à Demandada (Doc. 18).
- S. É comum este tipo de operações de financiamento ter estruturas baseadas ou sedeadas no Luxemburgo (depoimentos conjugados de [REDACTED]).

- T. Em 18.3.2019, foi enviada pela Demandante às Demandadas a minuta do Contrato, que incluía que a Operação seria constituída pela emissão de uma dívida obrigacionista de €20 milhões de euros, destinada a financiar 50% da aquisição, por uma sociedade luxemburguesa que poderia ser criada para se substituir à 1ª Demandada (Doc. 16, Docs. R-6, R-10, R-11 e depoimento de [REDACTED]).
- U. As Demandadas enviaram os primeiros comentários a esta minuta de Contrato a 1 de abril de 2019, aceitando a estrutura básica da operação proposta pela Demandante, mas propondo alterações quanto às cláusulas 1.1. (retificação da área do imóvel), 1.7. (percentagem de ações a constituir penhor), 1.9. (LTV máxima e aos estudos de mercado e de avaliação do imóvel, que seriam necessários para efeitos de início de captação de fundos), 6.1. (passando o direito de exclusividade da Demandante a um direito de prioridade – em relação com a cl. 9.3. – e de informação da assinatura de qualquer contrato com objeto idêntico ou similar ao Contrato), 6.2. (substituição do “Code de Commerce” pelo art. 21º do Código dos Valores Mobiliários), 9.1. (com alteração apenas do valor da remuneração da Demandante, de 4% para 3,5% sobre o montante captado) e 9.2, 9.3. (aditada) e 9.4. (E-mail de [REDACTED] com comentários, Doc. R-12).
- V. As alterações sugeridas pelas Demandadas foram aceites pela Demandante e refletidas na versão final do Contrato que esta enviou em 4 de abril de 2019 (Docs. R-13 e R-16).
- W. O Contrato na sua formulação final foi assinado em 10 de abril de 2019 (Doc. 1 e Doc. R-17).
- X. Em 1 de abril de 2019, a 1ª Demandada assinou um contrato com a Gaia Capital, representada por [REDACTED], denominado “*contrat d’apporteur d’affaire*”, que tinha por objeto a obrigação, a cargo da Gaia Capital, de apresentar a [REDACTED] a um fundo de investimento potencialmente interessado em financiar a Operação, a [REDACTED] sendo a remuneração da [REDACTED] ali fixada pela apresentação da [REDACTED] de 3% do montante total do financiamento acordado com os investidores, a qual foi posteriormente reduzida para 1,75%. (Doc. R-41A).

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/TNS/ASB

VS

Y. A referida [redacted] organizou a primeira reunião entre as Demandadas e a [redacted] em 3 de abril de 2019, a qual iniciou desde logo pedidos de informação sobre a Operação às Demandadas (depoimento de [redacted]).

Z. As Demandadas omitiram da Demandante a assinatura desse contrato com a [redacted] e as respetivas condições, bem como reuniões havidas com a [redacted] e da assinatura de uma *letter of intent* datada de 29 de abril de 2019, para efeitos de financiamento para a mesma transação, quer das negociações paralelas que as Demandadas mantiveram posteriormente (confissão das Demandadas retirada dos articulados apresentados e do Docs. R-7 e R-45 e depoimentos conjugados de [redacted] e [redacted]).

AA. A Demandante praticou vários atos em execução do Contrato celebrado com as Demandantes e tendo em vista o cumprimento da Missão, nomeadamente os que elencou no quadro que juntou aos autos e que encontra respaldo na variada documentação apresentada pelas Partes no processo (Docs 1, 20, 26, 29 a 31, R-61, depoimentos conjugados [redacted] e [redacted]).

BB. As Demandadas solicitaram no início de abril de 2019 ao Santander o adiamento da escritura pública de compra e venda do imóvel, tendo o Santander aprovado o adiamento da escritura pública de compra e venda dos imóveis e em 14 de maio de 2019 (Docs R-7, R-37 e R38).

CC. Em 29 de maio de 2019, o Sr. [redacted] enviou um e-mail a [redacted] com cópia para [redacted] e [redacted] tendo referido a aceitação do pedido deste de redução da taxa de Honorários (“[redacted] *Suite à ta demande, [redacted] accepte de ramener ses fees de 3,5%HT à 3% HT sur le mandat signé le 10/04/2019*) (Doc. R-40).

DD. Em 31 de maio de 2019, o Sr. [redacted] enviou uma mensagem de Whatsapp aos representantes das Demandadas, contendo uma proposta alternativa de pagamento completo da nova taxa de 3% ou cindir a taxa de 3,5% em dois momentos “[redacted] [redacted] *nous avons refait le point avec [redacted] sur les fees. Scinder les fees entre le compte séquestre et le deed présente pour nous un risque sur le solde de nos fees. En effet, si vous n'arrivez pas à 15,5m €, nous ne toucherons pas le solde qui nous est du. Nous vous proposons donc deux solutions : - soit le paiement de 3% au séquestre- soit le paiement de 1,*

75% au séquestre puis 1,75% au deed ce qui rémunère notre risque et nous permet de revenir au taux contractuel. Nous vous laissons choisir l'option qui vous convient). (Doc. 42)

- EE. Esta última proposta permanecia em aberto no momento da cessação do Contrato pelas Demandadas (depoimentos conjugados [REDACTED] e [REDACTED]).
- A. Em 31 de maio de 2019, a Demandante enviou, por e-mail, às Demandadas, com cópia para os investidores, uma *Term Sheet* (ficha técnica) consubstanciando uma proposta de financiamento com todos os elementos essenciais da operação de financiamento que havia estruturado, assinada por si por conta dos investidores [REDACTED] (Doc. 32).
- B. Os representantes dos investidores destinatários em cópia do e-mail enviado pela Demandante ocupam posições hierárquicas elevadas nas empresas que representavam (depoimentos conjugados de [REDACTED]).
- C. Vincent Escalas e os representantes da Demandante discutiram os termos daquela *Term Sheet* entre os dias 31 de maio e 4 de junho de 2019, tendo [REDACTED] enviado um e-mail em 4 de junho à Demandante, com cópia para os investidores, confirmando a aceitação de princípio das Demandadas em relação aos termos e condições propostas (“*we confirm we are OK to proceed on principle with the proposed terms and conditions*”)(Doc. 34).
- D. Essa aceitação era reconhecida pelas Demandadas, as quais nas suas conversas internas agiram em conformidade a essa aceitação prévia ([REDACTED] *The major mistake was to confirm by email that we were in principle OK few days earlier.*” (Doc. R-7).
- E. No mesmo e-mail de 4 de junho, e como próximos passos, [REDACTED] solicitou à Demandante, com cópia para os investidores, o envio de “*a legal binding Term Sheet to be signed by all lenders and the representative of [REDACTED]*” e uma “*detailed Term Sheet including the triggers to an event of default as well as all other obligations of the Borrower. This is very important since we cannot get the shareholders’ final approval on the TS before seeing the detailed TS including all obligations etc*” (Doc. 34).

- F. Também nesse dia 4 de junho, [REDACTED] da [REDACTED] respondeu a [REDACTED] demonstrando satisfação com a Operação e com o ponto *em que a mesma se encontrava, salientando que "next few weeks will be quite intense"* (Doc. 34).
- G. Entre 7 e 10 de junho de 2019, a Demandante discutiu os impactos fiscais da transação com as Demandadas, tendo proposto uma alteração à estrutura inicial, no sentido de a sociedade-veículo luxemburguesa entregar o montante que seria recebido dos investidores (20 milhões de euros) à 1ª Demandada por via de um empréstimo obrigacionista, a ser subscrito pela sua futura acionista, a sociedade-veículo no Luxemburgo, e não por via de um empréstimo acionista desta (Doc. 36, 43, 44, 45 e 48 e Doc. R-7, depoimento de [REDACTED]).
- H. A Demandante e os representantes dos investidores e o advogado luxemburguês [REDACTED] consideravam que a preparação de uma nova *Term Sheet* era desnecessária, podendo avançar-se de imediato para a preparação da documentação legal e técnica, mas ainda assim aceitaram proceder à preparação desse documento depoimentos conjugados de [REDACTED].
- I. As Demandadas encontravam-se simultaneamente a negociar uma ficha técnica para o mesmo financiamento com a [REDACTED] e em 10 de junho de 2019 solicitaram à [REDACTED] que reconsiderasse alguns dos termos do seu último term-sheet e, paralelamente, continuaram a ponderar o mérito de ambas as propostas financeiras (Docs. R-1 e R-7).
- J. Em 12 de junho de 2019, a Demandante enviou, por e-mail, para [REDACTED] e [REDACTED] projeto de ficha técnica desenvolvida da que havia sido circulada em 31.5.2019, que definia os termos mais detalhados do financiamento, para aprovação pelas Demandadas (Doc. 2).
- K. Com data de 13 de junho de 2019, as Demandadas receberam da [REDACTED] uma minuta de "*Engagement letter*", com uma ficha técnica anexa (Doc. R-60).
- L. Em 14 de junho de 2019, da parte da manhã, os representantes das Demandadas e da Demandante, bem como alguns representantes dos investidores seleccionados pela Demandante tiveram uma conferência telefónica para discutir os termos da *Term-Sheet* de 12 de junho, tendo sido veiculado pelos últimos a possibilidade de acomodar alterações, mantendo a data do Closing para 12 de

SM

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

[REDACTED]
VS
[REDACTED]

julho de 2019 (depoimentos conjugados de [REDACTED] e [REDACTED] e R.7).

- M. Após essa conversa, as Demandadas discutiram internamente o que haveriam de referir à Demandante como fundamento para cessação do Contrato, tendo [REDACTED] sugerido que se referisse que a estrutura no Luxemburgo não era aceite pelos investidores turcos (Doc. R-7).
- N. Mais tarde nesse mesmo dia de 14 de junho de 2019, os representantes das Demandadas enviaram um e-mail à Demandante dizendo "*A la suite d'un entretien avec nous investisseurs, nous sommes au regret de vous informer que les conditions de financement présentées par [REDACTED] sont trop différentes du mandat initial pour nous permettre de continuer de travailler avec vous sur ce projet.*" (Doc. 3)
- O. Os investidores ([REDACTED]) confirmaram junto da Demandante, em 15 de junho de 2019, que os fundos se encontravam reunidos e disponíveis para o financiamento na data pretendida (Docs. 37 a 40 e depoimentos conjugados de [REDACTED]).
- P. A Demandante recebeu, em 21 de junho de 2019, uma carta registada das Demandadas, que vinha datada de 18 de junho, invocando resolução com justa causa, perda de confiança na Demandante, e simultaneamente invocando o art. 8 do Contrato quanto à denúncia (Doc. 4).
- Q. A Demandante enviou, com data de 20.06.2019, uma carta às Demandadas, sem que ainda tivesse recebido a carta destas de 18.6.2019, insurgindo-se com a cessação do Contrato e solicitando o pagamento da sua remuneração e das despesas com os honorários dos advogados que havia suportado por conta das Demandadas (Doc. 5).
- R. A Demandante enviou uma carta às Demandadas, datada de 28.06.2019, na qual manifestou total desacordo com os fundamentos genericamente invocados para uma suposta resolução com justa causa do Contrato e em que solicitou informação sobre quais os mandatos que haviam sido conferidos a outras entidades para a obtenção de financiamento (Doc. 6).
- S. Em resposta a essa carta, a Demandante recebeu uma carta dos mandatários das Demandadas ([REDACTED]), na qual, era referido que os honorários da Demandante não lhe eram devidos já que, à data de 14 de junho, "*a operação em relação à*

qual os nossos clientes contrataram os vossos serviços de estruturação e financiamento estava longe de se encontrar fully set-up” e, além disso, as Demandadas ainda não tinham “recebido uma term sheet vinculativa, assinada pelos vossos investidores”, nessa data e que, no que respeitava aos pedidos de informação, apenas foi referido, como pretendo “sinal de boa fé”, que as Demandadas se encontravam em discussão com “uma sociedade financeira especializada, que não é um dos investidores contactados por V. Exas. no âmbito do Contrato”. (Doc. 7).

Decisão das Questões Litigiosas

137. Como se anunciou, começar-se-á por decidir as questões litigiosas no plano essencialmente fáctico, para só depois retirar as consequências jurídicas de fundo. Em relação a cada questão, apresentar-se-ão, muito resumidamente, as posições das Partes, seguindo-se a decisão do Tribunal e a sua fundamentação, sendo que dos factos essenciais relevantes para a decisão da causa já se indicou de onde resultava a convicção do Tribunal.
138. Conforme resulta do requerimento inicial, e dos pedidos aí formulados, são duas as questões centrais que importa apreciar nestes autos, de forma distinta e autónoma:
- a reunião pela Demandante dos fundos que lhe competia captar, para efeitos de lhe ser devida a remuneração nos termos previstos no artigo 9.1. do Contrato, bem como o cumprimento pela Demandante de todas as obrigações para si decorrentes do Contrato; concluindo pela positiva, qual o valor da remuneração devida, nomeadamente se a redução da taxa dos Honorários para 3% deve ser considerada válida e eficaz, não obstante não cumprir a exigência formal prevista no artigo 11.3 do Contrato;
 - o incumprimento do Contrato, por parte das Demandadas, bem como os prejuízos daí resultantes para a Demandante e concomitante obrigação das Demandadas em ressarcir a Demandante, nomeadamente a título de danos morais.

Antes de entrar na sua apreciação e resolução, importa proceder brevemente à análise do Contrato dos autos.

139. Como decorre do Relatório desta Decisão, o litígio submetido ao Tribunal Arbitral decorre da execução do Contrato designado “*Mandato para Captação de Fundos*” (Doc.1).

O Contrato em causa está redigido em francês (“*Mandat de Recherche de Fonds*”), existindo uma tradução portuguesa que irá ser utilizada para a análise do seu conteúdo.

140. De harmonia com o art. 11.4, 1.^a parte, deste Contrato (“*Convenção*”), o mesmo é regido pelo direito português. Os outorgantes são as Demandadas [REDACTED] e [REDACTED] designadas em conjunto como a “*A Sociedade*”, e a Demandante [REDACTED] designada como “*Consultor*”. Todas estas sociedades são sociedades de direito português.

141. Do Preâmbulo do Contrato consta que “[n]o âmbito do seu desenvolvimento, a *Sociedade* entendeu mandar o *Consultor*, na qualidade de consultor financeiro, para apoiar no âmbito da captação de fundos próprios (doravante a “*Operação*”)”.

142. O art. 1 está subordinado à epígrafe “*Características e condições da Operação*”.

De harmonia com o art 1.1, “[a] *Sociedade* assinou em 26.12.2018 uma promessa de compra de um terreno localizado em Lisboa, Portugal, no bairro de [REDACTED] [...] por um valor de 30.155.000€ (doravante, o “*Ativo*”). Nesse terreno será promovido um projeto de construção de um imóvel de 24.600 m², incluindo 3.200 m² de espaços comerciais e 18.900 m² de alojamentos residenciais (ou seja, 150 habitações). A este custo de aquisição acrescem as despesas da transação, assim como despesas complementares, englobando, nomeadamente, os honorários de arquiteto necessários para a obtenção da licença de construção. A necessidade global inicial é de 40.000.000 €”.

O art. 1.2 explicita que o objetivo da “*Operação*” é a emissão de uma dívida obrigacionista de 20.000.000€, destinada a financiar 50% dos fundos necessários para a aquisição, entrando a *Sociedade*, por sua vez em capital, com os restantes 20.000.000 €.

O montante da Operação “assumirá a forma de quase fundos próprios enquanto obrigações que permitam respeitar as condições financeiras que se seguem” (1.3). As referidas condições financeiras englobam os seguintes aspetos: duração 36 meses + 12 meses; cupão capitalizado: 12%/ano; cupão cash: de 10%/ano (passando para 12%/ano a partir do vencimento do 36.º mês); pagamento semestral; reembolso antecipado: “*non call*” de 18 meses, sem penalização, por reembolso após esse prazo (art. 1.4).

São disponibilizados pela Sociedade os principais elementos do planeamento e os financeiros. Com relevo para a resolução do presente litígio, os principais elementos do planeamento abrangem: o depósito do PIP (pedido de informação prévia): março de 2019; obtenção prevista da licença de construção: dezembro de 2020; arranque estimado das obras: dezembro de 2020 (art. 1.5).

Entre as garantias a prestar pela “Sociedade”, avulta a garantia hipotecária a favor das obrigacionistas, sobre a totalidade do ativo existente e a construir e o penhor sobre 100% dos títulos da Sociedade luxemburguesa a constituir (██████████) “*que poderá ser criada para se substituir a ela para emitir a dívida obrigacionista*”. Por seu turno, a ██████████ constituirá um penhor sobre 71,5% dos títulos da ██████████, a qual deterá diretamente o Ativo. Por outro lado, a Sociedade obriga-se a que o sócio maioritário da Demandada 1 constitua um penhor sobre a totalidade dos seus títulos na ██████████ ou seja, 28,5%.

Por último, a ██████████ “*constituirá um penhor sobre o Crédito de 20.000KE existente entre a ██████████ e a ██████████*” (1.7).

As principais obrigações assumidas pela Sociedade acham-se enumeradas no art. 1.8 e o art. 1.9 prevê os elementos necessários para iniciar a captação de fundos (uma avaliação do terceiro que garanta um LTV máximo do empréstimo de 75,9% disponibilizado pelo gabinete “*Value Thinking*”, podendo ser solicitada pelos potenciais investidores uma contra-avaliação; estudo do mercado a ser solicitado àquela avaliadora, podendo ser solicitado um estudo de mercado complementar a realizar para um *broker* internacional).

143. O art. 2, subordinado à epígrafe “Missão” explicita a intervenção do Consultor na prestação dos serviços previstos no Contrato.

No art. 2.1 pode ler-se o seguinte:

“A Sociedade confirma, pelo presente, a contratação do Consultor enquanto consultor financeiro para a Operação, o que o Consultor aceita, nas condições fixadas no presente instrumento e nomeadamente no Artigo 6.

A missão do Consultor consistirá em apoiar a Sociedade no âmbito da preparação, do lançamento e da realização da Operação (a “Missão”).

A Sociedade reconhece expressamente que a Missão do Consultor envolve uma obrigação de meios.

O Consultor intervirá, nomeadamente, nos seguintes domínios:

- *a assistência e a consultoria na estruturação e na definição das modalidades, termos e condições previstos para a realização da Operação (calendário, documentação, estrutura, duração, comunicação, etc);*
- *a identificação e a seleção dos investidores financeiros potenciais para a realização da Operação;*
- *a coordenação e a assistência na preparação de toda a documentação ou processos que forem necessários no âmbito da abordagem dos investidores financeiros potenciais (nomeadamente o balanço da operação de formação e os documentos de apresentação destinados ao marketing da Operação, implementação de um processo de data room, sendo o caso);*
- *a assistência e a consultadoria na negociação e na definição dos termos e condições do calendário da Operação e da documentação relativa à Operação;*
- *mais genericamente, o acompanhamento e a coordenação dos diversos trabalhos e negociações necessárias à realização da Operação;*
- *O Consultor realizará a Missão em estreita colaboração com os representantes da Sociedade envolvida na Operação e os restantes consultores da Sociedade (consultores jurídicos, fiscais, auditores, etc.). O Consultor reportará periodicamente à Sociedade a evolução da Missão”.*

Por outro lado, o art. 2.2, 1º, estabelece o modo como o Consultor deverá executar as tarefas de execução da Operação:

“O Consultor empregará todos os cuidados exigidos pela diligência profissional e pelas práticas locais na execução da Missão, especificando-se que o presente acordo lhe atribui uma obrigação de meios e não de resultados. O Consultor não poderá ser responsabilizado por qualquer atraso ou interrupção da Missão que sejam devidos a facto da Sociedade ou de quaisquer terceiros”.

Ainda no art. 2.1 §2 explicita-se que a Missão do Consultor “não incluirá as tarefas e responsabilidades que normalmente são atribuídas a um consultor jurídico, fiscal ou estratégico, a um auditor ou a um revisor oficial de contas da Sociedade no âmbito de uma operação dessas. O Consultor não será responsável por opiniões ou conselhos no plano legal, fiscal, regulamentar, imobiliário ou contabilístico que a Sociedade tiver obtido junto de profissionais externos tendo em vista a preparação ou a realização da Operação”.

No último parágrafo do art. 2.2 especifica-se “que a Missão não autoriza o Consultor a aceitar ou a celebrar qualquer acordo em nome e por conta da Sociedade”. O art. 2.3 prevê o condicionamento da Missão do Consultor decorrente de autorizações internas da Sociedade ou autorizações externas de natureza regulamentar, à conformidade da documentação relativa à Operação com as leis e regulamentos aplicáveis e à não ocorrência superveniente de uma circunstância excepcional.

144. Os arts. 3 e 4 do Contrato regulam a comunicação de informações e o respeito pela regulamentação.

145. O art. 5 prevê a matéria de confidencialidade, estabelecendo que, por acordo das Partes, e para efeitos deste Contrato serão considerados como informações confidenciais relativas à Operação não só os termos do presente Contrato mas também “todas as análises, estudos, propostas e outros documentos que os serviços, os trabalhadores ou assessores do Conselho tenham preparado e que integrem ou resultem essencialmente dos documentos e informações a que se refere a alínea (i) supra”.

146. O art. 6 tem como epígrafe “Cláusula de Prioridade e Cláusula de Não Contorno (“Non contournement”).

O art 6.1 estipula: “[d]urante a vigência do presente acordo, a Sociedade obriga-se a (i) conferir ao Consultor uma prioridade sobre a Operação em articulação com o artigo 9.3 e (ii) a informar o Consultor da assinatura de qualquer contrato que tenha um objeto idêntico ou similar ao presente acordo”

Por outro lado, o art 6.2 estabelece a obrigação assumida pela Sociedade e pelas sociedades por ela controladas nos termos do art 21º do Código dos Valores Mobiliários, “*por todo o período em que [se prolongue] a duração da Missão e por um período de 5 (cinco) anos a contar da cessação da referida Missão, a não realizar operações de financiamento ou de investimento, qualquer que seja a respetiva forma, com um dos Investidores apresentados no âmbito da Missão*”.

147. O art. 7 regula a matéria de “Conflitos de Interesses”.

148. O art. 8 trata das matérias de “Duração do Acordo e Direito de Sequência”. A vigência do Contrato prolonga-se “*até à mais próxima das duas datas seguintes: (i) o dia 30/06/2019 (o “Período Inicial”)* e (ii) a data da realização definitiva da Operação” (art. 8.1, §1).

No art. 8.1., § 2 prevê-se a denúncia da Operação pela Sociedade. Tal denúncia pode fazer-se “*mediante correio registado enviado ao Consultor, o mais tardar 10 dias antes do termo do período inicial. Se tal não for feito, a Operação prosseguirá por renovação tácita por períodos sucessivos de um mês. Durante este período, a Sociedade pode denunciar a Operação mediante correio registado enviado ao Consultor, o mais tardar 5 dias antes do termo do período em curso. Se estiverem a decorrer negociações relativas à Operação na data da cessação do presente acordo, estas prosseguirão com a assistência do Consultor até ao respetivo termo nas condições definidas no presente documento*”. Está igualmente previsto o direito de denúncia do Contrato pelo Consultor (art. 8.1, § 3).

O art. 8.2 prevê a situação de virem a ser retomadas discussões estabelecidas com os investidores apresentados pelo Consultor num período de 24 meses, estabelecendo que a condução das negociações deverá ser feita com a assistência do Consultor.

149. O art. 9º regula a matéria de “Honorários e Despesas”.

O art. 9.1 estipula o seguinte:

“Como remuneração da Missão, a Sociedade pagará ao Consultor um montante, antes de Impostos, igual a 3,50% do montante captado para a Sociedade.

É acordado que o Consultor assumirá a seu cargo as despesas de colocação à disposição dos fundos que possam ser reclamados por determinados Investidores, até ao limite, antes de impostos, de 0,5%.

*Este honorários será pago na data da receção dos fundos pela Sociedade.
Não obstante o que antecede e qualquer disposição em sentido contrário é expressamente aceite pela Sociedade que o honorário acima mencionado será, ainda, assim, devido ao Consultor na hipótese de os fundos relativos à Operação terem sido reunidos mas a referida Operação não se realizar devido a um comportamento desfavorável da Sociedade ou a uma decisão tomada por esta última de não a realizar in fine apesar de o conjunto dos elementos relativos à Operação estarem concluídos ou quase concluídos. O mesmo acontecerá na hipótese de o Consultor ser obrigado a interromper as suas diligências relativas à concretização da Operação prevista devido a um comportamento desfavorável ou faltoso da Sociedade, na condição, todavia, de essa concretização estar concluída ou quase*

O art. 9.2 prevê a situação de as Demandadas virem a encontrar um financiamento bancário no lugar e em substituição da presente Operação, apesar de o Consultor ter realizado a referida Operação (sem que a Sociedade decida contratar *in fine* o financiamento obtido desse modo) e, em tal caso, estabelece a redução dos honorários devidos nos termos do número anterior deste artigo na proporção de 50%.

O art. 9.3 regula uma situação decorrente de não existência de exclusividade do Consultor.

“Na hipótese de (i) a Sociedade vir a encontrar, de outro modo, um financiamento comparável àquele para o qual o Consultor é [mandatado] pelo presente acordo, e (ii) apesar de o Consultor ter realizado a referida Operação (sem que a Sociedade decida contratar in fine o financiamento obtido desse modo) os honorários a que se refere o Artigo 9.1 serão devidos ao Consultor na sua integralidade”

O Art. 9.4 regula a situação de o financiamento bancário obtido pelas Demandadas ser parcial, implicando uma alteração substancial das condições da Operação; em tal caso as mesmas comprometem-se a mandar o Consultor em relação ao novo perímetro da Operação.

O Art. 9.5 esclarece que:

“A Missão do Consultor não abrange os serviços jurídicos e bancários estimados em:

- Honorários jurídicos: 50.000 € (antes de impostos) (sem despesas complementares relacionadas com uma negociação específica ou uma alteração da estruturação);
- Honorários do agente pagador: 10.000€ (antes de impostos) no arranque mais 1.000€/ano”.

Os arts. 9.6 e 9.8 regulam ainda aspetos sobre a matéria de honorários e despesas. Esta última estipulação dispõe que, se o Contrato terminar por aplicação do art. 8 supra, e a Sociedade ou qualquer outra entidade do seu grupo vier a realizar posteriormente a Operação “com uma das pessoas com quem a Sociedade tenha estado em contacto durante a vigência do presente acordo, num prazo de 12 meses a contar da cessação do presente acordo, a Sociedade deverá pagar ao Consultor os montantes acima mencionados na sua totalidade”.

150. Há depois o art. 10º artigo dedicado à “Indemnização” e o art. 11º regula “Diversos” e aí se encontram, entre outras estipulações, a cláusula de escolha do direito aplicável e a convenção de arbitragem.

151. Descrito o conteúdo do Contrato de “Mandato para Captação de Fundos”; importa verificar como deverá ser qualificado o mesmo e qual o regime legal.

152. As Demandadas sustentam que se trata de um contrato de mediação “*sui generis*” a que devem ser aplicadas as regras reguladoras do contrato de mediação imobiliária, ao passo que a Demandante considera que ao Contrato deve ser aplicado, na ausência de estipulação específica, o regime do contrato de mandato, nomeadamente os arts. 1167º, alínea c), e 1172º, alínea c), ambos do Código Civil.

Todavia, mesmo as Demandadas reconhecem que o referido este Contrato “*sui generis*” não se limita a promover a aproximação das duas ou mais pessoas, com vista à conclusão de um negócio determinado entre elas, porquanto o Consultor estava obrigado a prestar assistência às Demandadas e assessoria relativamente à Operação acordada.

153. Afigura-se que o Contrato é um contrato de prestação de serviço que se não confunde com um contrato de mediação imobiliária.

Encontra-se junto aos autos um Parecer da autoria do Prof. Doutor Rui Pinto Duarte que trata desta matéria e no qual o Tribunal encontrou respaldo quanto ao afastamento do regime da mediação imobiliária¹. Como se refere no citado Parecer:

“ – O Contrato é um contrato de prestação de serviços, nos termos e para os efeitos do art. 1154 do Código Civil – interpretando a noção «resultado do trabalho» constante deste preceito logo em termos não literais, de modo a abranger todos os contratos de trabalho (lato sensu) não subordinado como se crê ser interpretação corrente ou mesmos unânime (...).

- Ainda que se aproxime nalguns aspetos da letra legal do mandato, no sentido que a expressão tem no Código Civil (art. 1157), pois a atividade da [redacted] não consistia em praticar atos jurídicos por conta da [redacted] e da [redacted] (sendo a denominação dada ao Contrato e a terminologia do mesmo facilmente explicáveis por na prática comercial o termo «mandato» ter um sentido mais amplo do [que] no CC).

- No entanto as disposições legais sobre o mandato serão aplicáveis ao contrato, «com as necessárias adaptações», nos termos do art. 1156 do CC.

- Nos segmentos do Contrato mais próximo do mandato, as normas que a lei dita para tal tipo contratual serão mesmo «diretamente» aplicáveis: é o caso do direito ao reembolso de despesas estabelecido no art. 1167, alínea c) do CC” (págs. 11 e 12).

154. Deve aliás dizer-se que no Código Comercial português a noção do contrato de mandato é mais ampla do que a do Código Civil, dando-se o mandato “quando alguma pessoa se encarregue de praticar um ou mais atos de comércio por mandato de “outrem” (corpo do art. 231º), podendo estar abrangido no seu objeto um conjunto de atos materiais, como os constantes do Contrato que nos ocupa.

155. Ainda, entende o Tribunal que o Contrato analisado nos presentes autos deve ser qualificado como um contrato de prestação de serviços, na modalidade de contrato de intermediação de crédito, não se vislumbrando motivos para se recorrer ao regime

¹ A atividade de mediação imobiliária, definida no art. 2º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, consiste “na procura por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em condições que tenham por objeto bens imóveis”, o que não se afigura comparável, mesmos com as devidas adaptações, ao teor do Contrato dos autos.

legal da mediação imobiliária para preencher qualquer lacuna do Contrato com a qual o Tribunal eventualmente se depare. Não faz igualmente sentido interpretar o Contrato, nomeadamente as cláusulas que regulam a remuneração da Demandante, face ao que se encontra estabelecido para os mediadores imobiliários na Lei 15/2013, de 8 de fevereiro.

156. De facto, entende o Tribunal que a regulamentação do Contrato é bastante exaustiva, regulando todas as matérias de índole contratual, não se afigurando, à partida, necessária ir buscar regulamentação a outro tipo de contrato. Além disso, não se está perante uma obrigação de resultado da Demandante, que poderia eventualmente justificar esse paralelismo, valendo a pena focar ainda neste contexto, o cuidado que houve no Contrato em deixar estabelecido que “[a] Sociedade reconhece expressamente que a Missão do Consultor envolve uma obrigação de meios” (art. 2.1), o que se repete no art.2.2:“(…), especificando-se que o presente acordo lhe atribui uma obrigação de meios e não de resultado”.

157. Trata-se de uma diferença apreciável com o contrato de mediação imobiliária em que é patente que o mediador, ao exercer a sua atividade, está vinculado a uma obrigação de resultado (cfr. Art. 19º, n.ºs 1 e 2, da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro).

158. Conclui assim o Tribunal que se está perante um contrato de prestação de serviço, nos termos e para os efeitos do artigo 1154º do Código Civil, o qual se rege essencialmente pelos termos e condições que as partes livremente estipularam. Havendo uma lacuna que se mostre necessário eventualmente integrar, recorrer-se-á às disposições sobre o mandato, aplicáveis nos termos do disposto no art. 1156.º do CC.

**Da reunião dos Fundos pela Demandante para aplicação
do disposto no art. 9.1 §4**

159. A Demandante alega que provou nos autos ter captado fundos no montante de 20.000.000,00 de euros, através da reunião de uma *pool* de investidores internacionais disponíveis para entregar os fundos às Demandadas em 12 de julho de 2019, tendo inclusivamente obtido a aprovação por parte desses investidores dos termos e condições

do financiamento, constantes das *Term Sheets* de 31 de maio e 12 de junho de 2019, em conformidade com os pressupostos estabelecidos para o efeito no Contrato.

160. A Demandante alega igualmente que cumpriu escrupulosamente as obrigações que correspondiam à sua Missão e que se encontravam elencadas no Contrato, tendo montado a estrutura da Operação, com recurso a consultores legais em Portugal e no Luxemburgo, pelo que, tendo cumprido as obrigações de meios que lhe cabiam, tem seu direito a ser remunerada nos termos contratuais.
161. Por sua vez, as Demandadas alegam que, em 14 de junho de 2019, data da cessação do Contrato pelas Demandadas, não existia qualquer oferta de financiamento, e muito menos um acordo das Partes sobre todos os termos e condições desse financiamento, desde logo porque os investidores selecionados pela Demandante não chegaram a apresentar uma oferta (vinculativa) de financiamento, uma vez que a *Term Sheet* que a consubstanciava estava apenas assinada pela Demandante em nome desses investidores, sem procuração formal que a autorizasse, e, por outro lado, não tendo havido aceitação dessa *Term Sheet* indicativa por parte das Demandadas, os termos e condições da mesma não estavam fixados nem eram vinculativos.
162. Acrescentam ainda as Demandadas que, tendo a estrutura do financiamento mudado, acarretando novos custos e dúvidas adicionais sobre a possibilidade da Operação poder ser concluída até ao dia 12 de julho de 2019, dúvidas não pode haver de que os fundos não se encontravam “reunidos”, nem todos os elementos da Operação estavam “concluídos” ou “quase concluídos” na data da cessação do Contrato a 14 de junho de 2019, concluindo que a Demandante não tem direito ao pagamento dos Honorários previstos no Contrato ou ao reembolso das Despesas.
163. É pacífico que as Demandadas não receberam os fundos para concretização do negócio dos autos dos investidores selecionados pela Demandante. Assim, não está em discussão nestes autos a aplicação do artigo 9.1 § 3 do Contrato, o qual dispõe que os Honorários serão “*pago[s] na data de receção dos fundos pela Sociedade*”.

164. Assim sendo, a questão que se coloca é a de saber se, apesar de os fundos não terem sido recebidos pelas Demandadas, a Demandante tem ainda assim direito aos Honorários e ao reembolso das Despesas, em conformidade com o disposto no artigo 9.1 §4 do Contrato, sendo necessário proceder à interpretação dessa cláusula.

165. Interpretar um negócio jurídico (ou uma declaração negocial) consiste em fixar o seu sentido e alcance juridicamente relevantes e decisivos, tarefa que se encontra sujeita a regras específicas que, no fundo, mais não são do que critérios interpretativos dirigidos ao Tribunal e às partes contratantes. Sendo o Contrato regido pelo Direito Português, vale o disposto no art. 236º do CC que consagra a doutrina da impressão do destinatário: "*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*" (n.º 1); porém, "*sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida*" (n.º 2).

Resulta deste normativo que, tendo em vista os princípios da proteção da confiança e da segurança do tráfico jurídico, dá-se prioridade, em tese geral, ao ponto de vista do declaratório (receptor), não se bastando, no entanto, a lei com o sentido compreendido realmente pelo declaratório (entendimento subjetivo deste) e, por isso, concede primazia àquele que um declaratório normal colocado na posição do real declaratório depreenderia (sentido objetivo para o declaratório).

166. Já de acordo com Paulo Mota Pinto², "*há que imaginar uma pessoa com razoabilidade, sagacidade, conhecimento e diligência medianos, considerando as circunstâncias que ela teria conhecido e o modo como teria raciocinado a partir delas, mas figurando-a na posição do real declaratório, isto é, acrescentando as circunstâncias que este efectivamente conheceu (mesmo que um declaratório normal delas não tivesse sabido – por exemplo, devido ao facto de o real declaratório ser portador de uma cultura invulgarmente vasta e superior à média) e o modo como aquele concreto declaratório poderia a partir delas ter depreendido um sentido declarativo*".

² Cfr. "Declaração Tácita e Comportamento Concludente no Negócio Jurídico", Almedina, 1995, pág. 208.

167. Acresce que, como bem salienta Ferreira de Almeida³, “(...) *vontade não equivale a desejo, propósito ou aspiração. Tem o valor de intenção significativa de ser relevante e de intenção de ser compreendido*”. Adianta ainda este autor que “*se forem vários os declarantes e/ou declaratários, a aplicação da regra do n.º 2 do art. 236º exige a convergência da intenção de cada um dos declarantes e a convergência do seu conhecimento por cada um dos declaratários. Se tal não suceder, aplica-se a regra interpretativa do n.º 1 do mesmo artigo.*”

168. Como se viu supra, a propósito da análise do Contrato, está em causa apurar, por um lado se “*os fundos relativos a Operação foram reunidos*” e, por outro lado, se a referida Operação “*não se realizou devido a um comportamento desfavorável da Sociedade ou a uma decisão tomada por esta última de não a realizar in fine, apesar de o conjunto dos elementos relativos à Operação estarem concluídos ou quase concluídos*”.

169. No que respeita à questão de saber se, em 14 de junho de 2019, data da cessação do Contrato pelas Demandadas, os fundos tinham sido efetivamente reunidos pela Demandante, o Tribunal não tem qualquer dúvida em responder afirmativamente a tal questão.

Aliás, o Tribunal considera que os fundos estavam reunidos, pelo menos, desde 31 de maio de 2019, tendo esse compromisso de financiamento dos investidores selecionados pela Demandante sido formalmente transmitido às Demandadas através da *Term Sheet* assinada pela Demandante “*on behalf of the lenders*” nessa data. Ou seja, os fundos estavam reunidos e disponíveis para serem utilizados pelas Demandadas, e se não o foram, tal deveu-se à circunstância de as Demandadas terem optado por outra solução de financiamento, que foram negociando paralelamente a esta, sem o conhecimento da Demandante ou dos investidores angariados por esta, remetendo-se para os factos provados elencados supra.

170. O Tribunal interpretou o termo “reunidos” constante do art. 9.1 §4 no sentido de “captados”, de obtenção de “um compromisso de financiamento”, já que

³ Cfr. Contratos IV – Funções, Circunstâncias. Interpretação, Almeida, 2014, págs. 259-260.

contratualmente cabia à Demandante angariar investidores interessados em financiar a Operação pelo montante e na data pretendidos pelas Demandadas, dentro dos parâmetros de mercado⁴ para o tipo de negócio em causa, o que efetivamente aconteceu, como a Demandante conseguiu, com sucesso, demonstrar nos autos. Ressalta-se que no Contrato que celebraram as Partes estruturaram o negócio de modo a que a Missão da Demandante consistisse em apoiar as Demandadas na preparação, lançamento e realização da Operação, condicionando a remuneração ser ou não devida pela “reunião” ou “captação” dos fundos, e não a sua efetiva disponibilização pelos investidores ou recebimento efetivo pelas Demandadas.

171. Para esta questão em particular, a convicção do Tribunal resultou da análise crítica da seguinte prova:

- Doc. 29: E-mail de [REDACTED] para representantes legais das Demandadas e para [REDACTED] datado de 17 de maio de 2019, do qual constam os termos essenciais da Operação e identificação da *pool* de potenciais investidores, que no seu conjunto, demonstra uma intenção de investimento superior a 20 milhões de euros (“[REDACTED] 10m€, [REDACTED] 5m€, [REDACTED] que 5m€, [REDACTED] en étude”, com a menção de que “[REDACTED] est prêt à investir jusqu’à 15m€ si nécessaire”);
- Doc. 31: E-mail de [REDACTED] para representantes legais das Demandadas e para [REDACTED] datado de 24 de maio de 2019, do qual consta que o comité de investimento da [REDACTED] aprovou um investimento até 15m€ nas condições mencionadas nesse e-mail;
- Doc. 32: E-mail de [REDACTED] para representantes legais das Demandadas e para [REDACTED] com cópia para os representantes dos investidores, datado de 31 de maio de 2019, que procede ao envio da *Term Sheet* assinada pela [REDACTED] e “validé par les fonds qui vous ont été présentés: [REDACTED]”, da qual resulta uma intenção de investimento de 20 milhões de euros, nas condições aí mencionadas;

⁴ De facto, caso as condições de financiamento oferecidos pelos investidores angariados pela Demandante fossem excessivamente onerosas ou fora da prática habitual de mercado, não seria possível considerar que os fundos tinham sido reunidos. Da prova documental carreada para os autos, nomeadamente Docs. R-7, R-44 e R-45 resulta que os termos negociados através da Demandante eram mais favoráveis às Demandadas do que os negociados com a Incus.

SM.

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

[REDACTED]
VS
[REDACTED]

- Doc 34: E-mail de [REDACTED] para os representantes dos investidores [REDACTED] com cópia para os representantes legais da Demandante e Demandada, dando o seu acordo de princípio às condições constantes da *Term Sheet*, enviada a 31 de maio de 2019 e resposta de [REDACTED] da [REDACTED] de 4 de junho de 2019, que demonstra satisfação com a Operação e com o ponto em que a mesma se encontrava, salientando que “*next few weeks will be quite intense*”, o que reitera não só a intenção de investimento mas o compromisso destes investidores em concluir no prazo acordado a Operação projetada;
- Doc. 37: E-mail de [REDACTED] de 15 de junho, solicitando aos representantes dos investidores [REDACTED] que confirmassem o seu compromisso de investimento em relação à Operação e que só aguardavam a aprovação da [REDACTED] para fechar a Operação até meados de julho de 2019;
- Doc. 37: E-mail de [REDACTED] da [REDACTED] confirmando aprovação de investimento até €15m, sujeita à aprovação da *Term Sheet* enviada e cópia da carta enviada por [REDACTED] à [REDACTED] em 5 de março de 2020, reiterando essa mesma intenção;
- Doc. 38: E-mail de [REDACTED] da [REDACTED] confirmando aprovação de investimento até €5m, baseada nos termos e condições constantes da *Term Sheet* acordada;
- Doc. 39: E-mail de [REDACTED] da [REDACTED] confirmando aprovação de investimento até €3m, a ser efetuado (“*drawn*”) no dia 15 de julho de 2019;
- Doc. 40: E-mail de [REDACTED] da [REDACTED] confirmando aprovação de investimento até €5m, sujeita à aprovação da *Term Sheet* partilhada com a [REDACTED];
- Doc. 59: E-mail de [REDACTED] para representantes legais dos investidores a obter aprovação da *Term Sheet* detalhada de 12 de junho e respostas afirmativas de [REDACTED] da [REDACTED] e [REDACTED] da [REDACTED];
- Doc. R7: Conversas internas dos representantes das Demandadas, das quais não resultam terem estes tido quaisquer dúvidas acerca da captação dos fundos pela

Demandante ou do compromisso assumido pelos investidores de entrar na Operação, sendo inclusivamente discutido se a Demandante e/ou os investidores ficarão “aborrecidos” por não concretizarem o negócio, do erro ou precipitação em terem aceite por e-mail os termos e condições da Term Sheet de 31 de maio, da eventualidade de serem sujeitos a “litigation” pelas contrapartes, da possibilidade de “repartir o negócio” entre os investidores angariados pela Demandante com a [REDACTED] conversas que certamente não teriam tido lugar se as Demandadas estivessem convencidas de que os fundos não tinham sido reunidos pela Demandante ou que o compromisso dos investidores seleccionados por esta não era vinculativo;

- Depoimentos conjugados de [REDACTED] os quais, de forma convicta e isenta, confirmaram o compromisso das entidades que representam em investir na Operação os montantes acima indicados, relatando ainda a surpresa que tiveram pelo facto de a Operação não ter sido concretizada, bem como pela forma como as Demandadas cessaram o Contrato com a Demandante.
- O Tribunal salienta ainda que, muito embora, não tenha chegado a prestar depoimento a testemunha inicialmente arrolada [REDACTED] existe abundante correspondência nos autos desta testemunha, inclusivamente dirigida às Demandadas, que confirma o compromisso desta entidade em investir na Operação até ao montante de € 15 milhões de euros.

172. Não infirma a conclusão a que chegou o Tribunal de os “fundos estarem reunidos” a circunstância de a *Term Sheet* de 31 de maio de 2019 não estar assinada pelos investidores, nem de a Demandante não se encontrar legalmente habilitada com uma procuração dos investidores para esse fim.

Em primeiro lugar, do Contrato não resulta a necessidade de qualquer formalismo a esse propósito, não se exigindo em parte alguma do texto que a manifestação do compromisso assumido pelos investidores de disponibilizar os fundos às Demandadas assumisse alguma forma em particular. Nem tão-pouco as Demandadas o exigiram à Demandante quando receberam a *Term Sheet* de 31 de maio de 2019.

Segundo, é comum na área dos negócios financeiros as fichas técnicas de financiamento serem simplesmente enviadas por e-mail sem se mostrarem assinadas pelas entidades

financiadoras que as enviam e, mesmo quando o são, apenas delas constam assinaturas simples, como é o caso da *Term Sheet* da *Incus* (Doc. R-60).

Acresce que o Direito Português acolhe a figura da gestão de negócios, pelo que ainda que fosse exigida pelo Contrato alguma formalidade para assegurar a vinculatividade do documento dos investidores perante as Demandadas, sempre seria de entender que a Demandante tinha agido em gestão de negócios (ou, se fosse aplicável o Direito Luxemburguês, através de um *mandato tácito*⁵), atribuindo o Tribunal particular relevância à circunstância de os investidores estarem copiados no e-mail de envio⁶ às Demandadas dessa *Term Sheet* pela Demandante, sendo certo que não só os investidores não manifestaram a sua oposição – havendo uma concordância tácita dos mesmos – como aliás o maior potencial investidor, a [REDACTED] confirmou, por escrito perante as Demandadas, o seu compromisso de investimento. Aliás, já em 24 de maio de 2019 (Doc. 31), a Demandante havia informado as Demandantes da aprovação pelo comité de investimento da [REDACTED] de um investimento até 15 milhões de euros.

173. Da mesma forma, não impressiona o Tribunal a circunstância de a *Term Sheet* de 31 de maio não discriminar as contribuições individuais dos investidores angariados pela Demandante – que podiam não estar, nesta fase, sequer acordadas entre eles – pois tal não contraria a conclusão a que o Tribunal chegou de que, nesta data, os fundos já se encontravam reunidos pela Demandante.

Ficou claro da análise conjugada da prova documental e testemunhal apresentada nos autos quais os montantes até aos quais cada investidor selecionado pela Demandante estava autorizado, pelo respetivo comité de investimento, a investir na Operação, sendo que todos somados, o respetivo valor ultrapassa os € 20 milhões de euros que a Demandante se comprometeu angariar para as Demandadas. A distribuição entre os potenciais investidores do montante que cada um investiria na Operação é uma questão puramente interna do consórcio dos investidores, que não releva para as Demandadas e que, no limite, estas podiam nem sequer chegar a ter conhecimento, dependendo da forma como os investidores se decidissem organizar entre eles para efeitos de concretização da Operação. De facto, estando acordados os termos do financiamento,

⁵ Cf. Parecer de Arnel Waisse, junto pelas Demandadas, pág.9.

⁶ Cf. Parecer de Arnel Waisse, na qual se refere, a propósito da conclusão a que chegaria um Tribunal luxemburguês se confrontado com a questão: “*Takehat Email combined with the absence of opposition to the content of the [REDACTED] Term Sheet by the [REDACTED] may lead a court to conclude that the [REDACTED] have ratified tacitly a mandate that would have been given to [REDACTED] to sign and provide the [REDACTED]*”

SM

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

VS

era irrelevante para as Demandadas se a [REDACTED] investia € 10 ou 15 milhões de euros e se o restante montante era dividido por um ou mais investidores.

174. Importa realçar que sempre houve transparência nas comunicações da Demandante para com as Demandadas relativamente às intenções de investimento dos investidores angariados ([REDACTED]), os quais estavam copiados nos e-mails que diziam respeito ao compromisso de investimento assumido, sendo do mais elementar senso comum que os mesmos certamente teriam reagido, caso a Demandante avançasse com algum compromisso que não tivesse merecido o seu acordo prévio ou que estes entendessem não os vincular, pelo que o Tribunal não tem dúvidas em concluir que os fundos se encontravam reunidos na data da cessação do Contrato pelas Demandadas.

175. Antes de se avançar para a apreciação do outro requisito constante do art. 9.1 § 4, uma palavra relativamente à data do *Closing*, a qual foi sendo sucessivamente alterada, de 26 de junho de 2019 para 15 de julho de 2019, fixando-se na fase final de vigência do Contrato, no dia 12 de julho de 2019.

A data inicial para o *Closing* da Operação que as partes tinham inicialmente em perspectiva era o dia 15 de junho de 2019 (Doc. 25), para ser compatível com a data-limite de 26 de junho de 2019, constante do contrato-promessa de compra e venda dos terrenos de [REDACTED] para a celebração da respetiva escritura pública.

As dificuldades enfrentadas pelas Demandadas em obter financiamento próprio, bem como a ponderação do recurso a um “*bridge loan*” para esse efeito e a negociação junto do Santander para adiamento da escritura de aquisição dos terrenos em [REDACTED] que acabou por ser bem sucedida, levou a que as Demandadas propusessem a alteração da data do *Closing* para o dia 15 de julho de 2019, a qual já ficou a constar da *Term Sheet* de 31 de maio de 2019.

Não resultou claro da prova produzida em audiência de quem terá sido a iniciativa de fixar como data do *Closing* o dia 15 de julho de 2019, se das Demandadas se da Demandante, sendo certo que o Tribunal não tem dúvida de que o adiamento face à data inicialmente proposta (15 ou 26 de junho de 2019) terá partido necessariamente das Demandadas, em virtude dos constrangimentos financeiros suprarreferidos.

sm

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

[REDACTED]
VS
[REDACTED]

Com efeito, ficou provado nos autos, que pouco tempo depois da assinatura do Contrato, as Demandadas tiveram dificuldades em reunir os fundos que lhes competia aportar como capitais próprios quer na data inicialmente prevista para a aquisição através do "[REDACTED]", quer posteriormente para adiamento da escritura de aquisição dos imóveis com o Santander.

É verdade que, em 9 de maio de 2019, as Demandadas informaram a Demandante das negociações com o Santander para adiar a escritura para o dia 31 de agosto⁷. Tanto assim foi que, no dia 14 de maio de 2019, o Santander enviou às Demandadas uma minuta do aditamento ao CPCV, a confirmar o seu acordo em adiar a escritura para 26 de agosto de 2019⁸, pelo que será de admitir que, na data do envio da *Term Sheet* em 31 de maio de 2019, tal informação já fosse do conhecimento da Demandante e dos potenciais investidores, mas daqui não resulta cabalmente que tenham sido estes últimos a avançar com a data de 15 de julho de 2019, até porque, nesta altura, já era óbvio que teria de haver uma "separação" entre a data da entrega dos fundos pelos investidores e a data efetiva de aquisição dos imóveis

A minuta de *Term Sheet* detalhada que as Demandadas solicitaram que lhes fosse enviada, para ser assinada pelos investidores e pelas Demandadas e que ocorreu em 12 de junho de 2019, já incluía, como data prevista para o *Closing*, o dia 12 de julho de 2019

Ora, a antecipação da data de 15 para 12 de julho de 2019 de uma *Term Sheet* para a outra poderá ter resultado efetivamente de exigência do investidor [REDACTED] conforme resultou dos depoimentos conjugados de [REDACTED] que referiram vagamente que a [REDACTED] tinha um fundo a fechar e queria utilizar montantes dali provenientes.

No entanto, tal alteração não só não era de monta (menos um dia útil que a data prevista na ficha técnica de 31 de maio de 2019), como não causou, nem na data, nem posteriormente qualquer verdadeiro constrangimento às Demandadas, tendo

⁷ Doc. 42 da Demandante, "nous allons probablement réussir à décaler le closing au 31 août entre [REDACTED]"

⁸ R-37, Email do Santander para a PLMJ de 14 de maio de 2019; R-38, Minuta de Aditamento ao CPCV entre a [REDACTED] de 14 de maio de 2019.

inclusivamente o legal representante das Demandadas [REDACTED] confirmado no seu depoimento, que pretendiam fechar a transação a 12 de julho de 2019⁹.

Acresce que da abundante documentação aportada aos autos, contemporânea destes acontecimentos, não resulta que tenha sido por causa desta data de 12 de julho que as Demandadas tenham decidido não prosseguir a Operação com os investidores selecionados pela Demandante, pelo que o Tribunal não atribuiu relevância à alteração da data do *Closing* para o dia 12 de julho de 2019.

176. No que respeita à questão de saber se a Operação não se realizou devido a um comportamento desfavorável das Demandadas ou de uma decisão tomada por esta última de não a realizar, apesar de o conjunto dos elementos relativos à Operação estarem concluídos ou quase concluídos, a resposta do Tribunal também não pode deixar de ser afirmativa.

Desde logo, as conversas internas das Demandadas (Doc. R-7) não deixam quaisquer dúvidas a esse respeito.

De facto, resulta claro do teor dessas conversas que as Demandadas estas tomaram uma decisão comercial consciente de não prosseguir com a Operação com os investidores angariados pela Demandante, optando antes por um outro investidor, com o qual vinham a negociar paralelamente a mesma Operação e cuja existência tinham omitido à Demandante, em violação do disposto no Contrato.

Foi produzida prova bastante nos autos acerca das dificuldades que as Demandadas enfrentaram para reunir os capitais próprios necessários à concretização do negócio, ao investimento que já tinham efetuado no mesmo e aos prejuízos que incorreriam, caso não conseguissem o financiamento necessário à concretização da Operação.

Do depoimento conjugado de [REDACTED] ficou patente para o Tribunal a pressão a que as Demandadas estavam sujeitas para encontrar o financiamento necessário e para esse efeito decidiram não limitar as suas opções do ponto de vista comercial, que foram analisando a par e passo até optarem por aquela que mais lhes conviria.

⁹ 00:37:04.9 Lawyer: But did you want to close the transaction on the 12th of July or not? 00:37:00.5 [REDACTED] Yes, we wanted.

E se de um ponto de vista comercial tal será perfeitamente compreensível e até aceitável, o mesmo já não se poderá dizer do ponto de vista legal, face aos compromissos que as Demandadas livremente assumiram quer perante a Demandante, quer perante a [REDACTED]

Até porque as Demandadas não revelaram à Demandante – e talvez não o tenham igualmente revelado à [REDACTED] – a celebração do contrato com esta última e a negociação paralela que mantinham com uma e outra, não convencendo o Tribunal a justificação dada pela testemunha [REDACTED] que tal se deveu simplesmente porque queriam a Demandante motivada, estando apostadas em concretizar a Operação com esta última.

De facto, tendo celebrado simultaneamente dois contratos incompatíveis entre si, as Demandadas sabiam que existia o risco de se verem na situação de ter de incumprir um deles, tendo-se informado das consequências jurídicas desse incumprimento, nomeadamente dos montantes a que teriam de pagar a uma ou outra. Tal resulta desde logo das conversas internas que mantiveram antes da cessação do Contrato (Doc. R-7) e dos depoimentos conjugados de [REDACTED]

Nestes termos, é de considerar que o requisito a Operação não ter realizado devido a um comportamento desfavorável das Demandadas ou de uma decisão tomada por esta última de não a realizar se deve dar por verificado.

177. O Tribunal também não tem dúvidas em considerar verificado o requisito que, no momento da cessação do Contrato, a Operação estaria “quase concluída”.

Parece resultar das conversas internas das Demandadas (Doc. R-7) que, algures entre o envio das duas *Term Sheets* as Demandadas começaram a recear que a Demandante não tivesse capacidade para executar a Operação nos timings necessários ou pelo menos que tivesse menos experiência que a [REDACTED] e que esta se revelasse uma opção mais segura, ainda que mais dispendiosa para as Demandadas.

No entanto, não ficou provado nos autos que a Demandante não tenha realizado os actos que lhe cabia nos termos do Contrato, ou que da sua atuação neste processo resultasse algum incumprimento que lhe possa ser imputado e que fosse ele mesmo impeditivo da concretização da Operação.

Desde logo no que respeita a acusação das Demandadas de que a Demandante não verificou um aspeto fiscal da Operação que lhe cabia e, quando o fez, viu-se obrigada a efetuar tardiamente uma alteração essencial da estrutura do financiamento, ao substituir um empréstimo acionista pela subscrição de uma obrigação pelo acionista que punha em perigo os timings da Operação, o Tribunal não ficou convencido que tal circunstância seja efetivamente imputável à Demandante, por um lado, e por outro lado, que tendo a Demandante ultrapassado a questão, não fosse possível concluir a Operação em tempo.

Em primeiro lugar, é de referir que, como se transcreveu supra, a Missão excluía expressamente a prestação de assessoria fiscal pela Demandante, mas ainda assim solicitou à Garrigues que a fizesse e suportou os respetivos custos.

Além disso, as Demandadas estavam devidamente assessoradas por Advogados, que poderiam ter procedido à revisão da estrutura da Operação.

Mas o argumento mais ponderoso é que a questão foi efetivamente ultrapassada, não se podendo afirmar que implicou um atraso significativo na concretização da Operação ou que terá sido uma questão decisiva na cessação do Contrato pelas Demandadas.

178. Acresce que resultou das conversas mantidas entre as Demandadas que vários dos atrasos que poderão ter eventualmente ocorrido dizem respeito a factos imputáveis às próprias Demandadas ou no seu controlo, que encontram justificação no facto de estarem paralelamente a negociar com outro investidor, sem o conhecimento da Demandante a mesma Operação, o que fez que, em momentos chave, retiveram ou atrasaram informação ou decisões de negócio, de modo a poderem “ganhar tempo” e assim escolher qual a opção de investimento que mais lhe convinha para concretização da Operação.

Mais uma vez, o Doc. R7¹⁰ é crucial para essa conclusão, como o são os Docs. 21, 24 e 26, e o depoimento da testemunha [REDACTED]

179. É verdade que, em 14 de junho de 2019, não existia um acordo das Partes sobre todos os termos e condições do financiamento pelos investidores potenciais.

¹⁰ /9/19, 3:44:26 PM] [REDACTED] We need to answer [REDACTED] as they don't understand why we woulda't start the legal process.

Nomeadamente estavam ainda em aberto várias questões, de natureza comercial e/ou jurídica, como seja os “*events of defaults*” contidos na *Term Sheet* de 12 de junho, a condição precedente (suspensiva) relativa à submissão do PIP, o “*break-up fee*” de 1 milhão de euros, caso a Operação não estivesse concluída até ao dia 12 de julho ou o calendário das vendas. Mas, no entender do Tribunal, tais pontos não são suficientes para se considerar que a Operação não estava quase concluída. De facto, dos pontos em aberto não resulta que se tratasse de condições impossíveis ou muito difíceis de chegar a consenso até essa data, não se vislumbrando que constituíssem um verdadeiro impedimento à conclusão da Operação.

Recorde-se que tanto a Demandante, como os investidores, estavam na disposição de começar a discutir com as Demandadas os documentos finais após a aceitação de princípio da *Term Sheet* de 31 de maio, aceite pelas Demandadas em 4 de junho, parecendo assim que a *Term Sheet* detalhada de 12 de junho não seria necessária, pelo que as Partes poderiam ter “perdido” aqui algum tempo. Ainda assim, o Tribunal não ficou convencido que não fosse possível concretizar a Operação no mês que faltava, ou que as Partes não pudessem ter adiado essa data se necessário for, sem comprometer a disponibilização dos fundos pelos investidores em 12 de julho.

Não impressionou o Tribunal o argumento das Demandadas de que sendo os fundos disponibilizados a 12 de julho e a escritura de aquisição a 26 de agosto, os juros que as Demandadas teriam de pagar pela imobilização do capital justificariam a cessação do Contrato pelas Demandadas ou a conclusão de que a Operação não estava quase concluído.

Para a formação da convicção do Tribunal, foi ainda relevante o depoimento prestado por [REDACTED] advogado luxemburguês com muitos anos de experiência neste tipo de transações, que era o responsável pela elaboração e preparação da documentação jurídica no Luxemburgo e confirmou que o prazo de um mês seria suficiente para se concluir a Operação, o que não é infirmado pelo Parecer junto aos autos da Advogada luxemburguesa Armel Waisse¹¹.

180. Nestes termos, as Demandadas não podem eximir-se ao pagamento da remuneração devida, invocando a suscetibilidade de poderem proceder livremente à

¹¹ Cf. Pág. 12 “although a period of one month is not necessarily unrealistic in order to achieve the creation of a commercial company in Luxembourg, it may not be sufficient in practice.

denúncia do Contrato para o seu termo, pois, quando o fizeram, a remuneração à Demandante já era devida.

Fica, assim, prejudicada toda a análise referente à cessação do contrato, não cabendo apreciar se tal cessação configurou denúncia ou resolução.

Do valor dos Honorários devido à Demandante

181. Cumpre agora analisar qual o valor dos Honorários devidos à Demandante, nomeadamente se existiu um acordo das Partes no sentido de reduzir essa taxa de 3,5% para 3% dos fundos a angariar e, tendo existido esse acordo, se o mesmo deve ser considerado eficaz.

182. Alegam as Demandadas que tal acordo existiu e que o mesmo deve ser tido por eficaz, porquanto:

- Em 29.05.2019, as Demandadas pediram ao Sr. [REDACTED] para os Honorários serem reduzidos para 3% dos fundos a angariar, em vez de 3,5%. No mesmo dia, o Sr. [REDACTED] concordou com essa solicitação¹²;
- Em 31.05.2019, as Demandadas solicitaram à Demandante que cindisse o pagamento dos Honorários em dois: 50% a serem pagos aquando do *Closing* da Operação, e os restantes 50% aquando da realização da Escritura;
- Tal pedido levou a Demandante a apresentar uma contraproposta parcial em forma de alternativa: ou o pagamento da totalidade dos Honorários à taxa de 3% dos fundos a angariar no dia do *Closing* da Operação, ou um primeiro pagamento no dia do *Closing* da Operação, correspondente a 1,75% dos fundos a angariar, e outro no mesmo montante no dia da escritura.¹³;

¹² Cf. R-40, Email da [REDACTED] para a [REDACTED] de 29 de maio de 2019.

¹³ Cf. Doc. 42, Comunicações de grupo de *WhatsApp* composto por [REDACTED] *nous avons refait le point avec [REDACTED] sur les fees. Scinder les fees entre le compte séquestre et le deed présente pour nous un risque sur le solde de nos fees. En effet, si vous n'arrivez pas à 15,5m €, nous ne toucherons pas le solde qui nous est dû. Nous vous proposons donc deux solutions : - soit le paiement de 3% au séquestre- soit le paiement de 1, 75% au séquestre puis 1,75% au deed ce qui rémunère notre risque et nous permet de revenir au faux contractuel. Nous vous laissons choisir l'option qui vous convient.*"

SM

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/INS/ASB

VS

- Essa alternativa, adiantada pela [REDACTED] continuava em discussão a 14.06.2019¹⁴.

183. Por sua vez, a Demandante alega que o Contrato não foi objeto de qualquer alteração quanto a essa remuneração, pois qualquer alteração ao Contrato, formalizada em aditamento ou não, teria de ser efetuada pelos dois gerentes ou pelo gerente que tinha poderes delegados, a saber, [REDACTED] ao passo que o suposto acordo nesse sentido terá sido efetuado apenas com [REDACTED]

184. O argumento da Demandante para obstar à existência deste acordo de redução da taxa para 3% não convenceu o Tribunal, até porque resultou da prova produzida nos autos que Alexandre Darsa tem uma posição preponderante no Grupo da Demandante, não parecendo, por isso, provável que [REDACTED] se opusesse frontalmente a um acordo efetuado pelo primeiro, tanto mais quanto este gerente estava copiado na resposta dada por [REDACTED] aos representantes das Demandadas quanto à proposta de redução da taxa e nada disse na altura.

De facto, tendo havido uma aceitação expressa pelo gerente mais sénior da Demandante, não pode vir esta escudar-se num elemento formal de delegação de poderes a um dos gerentes – delegação essa que o Tribunal presume ser de mera conveniência, por [REDACTED] residir em Portugal e [REDACTED] em França – para se opor a um acordo celebrado.

185. Ora, da prova produzida nos autos resulta que (i) houve uma declaração negocial das Demandadas no sentido de os Honorários serem reduzidos para 3% do montante a angariar, e (ii) houve uma declaração negocial da Demandante em 31.05.2019, a aceitar a declaração negocial das Demandadas, que foi subsequentemente reiterada em vários documentos elaborados pela [REDACTED] ou sob o seu controlo¹⁵.

¹⁴ No seu depoimento, [REDACTED] a propósito dos pontos que referiu estarem em aberto na Term Sheet de 12 de junho, mencionou expressamente a questão da remuneração da Demandante, mas o mesmo não se referia ao valor de 3% mas sim à contraproposta da Demandante de cindir os valores, daqui não se retirando a ausência de acordo da Demandante à redução solicitada.

¹⁵ Cf. Doc. 36 da Demandante, Emails de 7, 10 e 11 de junho de 2019, enviados por representantes da [REDACTED] a representantes das Demandadas; Doc. 2 da Demandante, Email de 12.06.2019, de [REDACTED] para [REDACTED] com conhecimento para [REDACTED] e respetivo anexo (“Memorandum of Terms – Binding financing offer”).

186. Dispõe o artigo 224º, n.º 1 do Código Civil que “[a] declaração negociada que tem um destinatário torna-se eficaz logo que chega ao seu poder ou é dele conhecida”

É assim de admitir que o acordo sobre o montante revisto dos Honorários – € 600.000 – formou-se, o mais tardar, a 31.05.2019, aquando da receção pelas Demandadas da aceitação da Demandante, via e-mail remetido pelo Gerente [REDACTED] com o conhecimento do gerente [REDACTED] e sem a sua expressa oposição.

187. Sucede que o artigo 11.3 do Contrato estipula que qualquer alteração ao Contrato terá de ser efetuada por aditamento assinado pelas Partes, o que manifestamente não sucedeu.

O art. 223º n.º I do Código Civil dispõe que “[p]odem as partes estipular uma forma especial para a declaração; presume-se, neste caso, que as partes se não querem vincular senão pela forma convencionada”.

Trata-se de uma presunção ilidível, sendo assim de admitir que as partes de um contrato que contenha uma cláusula como o artigo 11.3 do Contrato serão tidas por terem alterado validamente o seu contrato, ainda que não tenham respeitado a forma contratual para tal, se as circunstâncias assim o justificarem.

As circunstâncias que tornam eficaz a revisão do contrato, apesar de não cumprir a exigência formal inicialmente convencionada, estão reunidas quando “o comportamento das partes, devidamente interpretado à luz do critério da impressão do destinatário e das exigências da boa fé contratual, deveria significar razoavelmente que as partes, em consequência do seu comportamento factual, prescindiram da exigência formal que haviam inicialmente estabelecido”¹⁶. São os chamados ‘comportamentos concludentes’.

188. O Tribunal concorda com as Demandadas quando estas alegam que o comportamento das Partes demonstra que estas quiseram prescindir da exigência formal que haviam inicialmente estabelecido, tendo havido um acordo *explícito* da Demandante nessa redução, o qual foi refletido em seguida em vários documentos elaborados por esta ou sob o seu controlo.

¹⁶ Cf. RL-23, Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 130250/13.7YIPRT.L1.S1, acórdão de 14 de julho de 2016; Resposta à Resposta, § 141.

Acresce que, por uma questão de coerência, não faz sentido a Demandante alegar nestes autos que a *Term Sheet* de 31 de maio de 2019, apenas por si só assinada, sem mandato dos investidores para esse efeito, é válida e eficaz, vinculando os investidores aos termos e condições ali apresentados e que as Demandadas não podem exigir maior formalidade por ser essa a prática de mercado e no caso da existência de acordo com as Demandadas acerca da redução da taxa de Honorários não aplicar o mesmo raciocínio.

É que tanto numa situação como noutra os co-vinculados (os investidores na primeira situação, o outro gerente na segunda) estavam copiados na comunicação que veiculava o acordo e não manifestaram qualquer oposição aos seus termos.

Nestes termos, considera o Tribunal que a circunstância de a aceitação da proposta de redução da taxa para 3% ter sido acordada por um só gerente, por escrito, com o conhecimento do outro gerente, que estava copiado no e-mail e não se opôs a essa aceitação, deve ser considerado suficiente para provar a existência de acordo nesse sentido. Assim o impõe a boa-fé.

189. Assim sendo, tem-se por eficaz o acordo das Partes no sentido de reduzir os Honorários para 3% do montante a angariado – ou €600.000 – sendo esse o montante que é devido pelas Demandadas à Demandante a este título.

Do reembolso das Despesas à Demandante

190. Cumpre agora apreciar se a Demandante tem direito a ser reembolsada das despesas em que incorreu no âmbito da sua Missão, conforme previsto pelo art. 9.5. do Contrato.

A Demandante alega que incorreu em despesas com consultores jurídicos num montante total de € 25.616,54, acrescidas de IVA, as quais foram oportunamente comunicadas às Demandadas, mas nunca foram pagas (Documento n.º 55).

191. As demandadas negam tal obrigatoriedade de pagamento, alegando que o Contrato não estabelece nenhuma regra quanto à atribuição de Despesas no caso de o Contrato cessar antes da captação dos fundos, pelo que, havendo uma lacuna, entendem estas que a mesma deve ser preenchida através das normas previstas para os contratos de mediação imobiliária, dada a natureza aleatória do Contrato.

192. Não nos parece que assim seja.

É verdade que o artigo 9.5 do Contrato não estabelece nenhuma regra quanto à atribuição de Despesas no caso de o Contrato cessar antes da captação dos fundos, nem o artigo 9.7 estabelece qualquer regra quanto à atribuição das Despesas no caso de o Contrato cessar antes da captação dos fundos.

Mas não se vislumbra nenhum motivo para que assim não seja, não devendo a Demandante suportar despesas em que incorreu no âmbito do Contrato, se esta captou efetivamente os fundos e a Operação não se concretizou por motivo que não lhe é imputável. Assim, será de interpretar extensivamente as cláusulas do Contrato suprarreferidas para atribuir o direito ao reembolso à Demandante, também nos casos em que os fundos não foram disponibilizados, mas as despesas por conta desses fundos foram efetuadas e a Operação estava concluída ou quase concluída.

A igual solução se chegaria, caso se concluísse que existe uma lacuna que terá de ser preenchida, pois conforme já avançado supra, o regime a aplicar será o de o mandato oneroso e não o da mediação imobiliária.

O art. 1167.º, alínea c) do CC estipula que “[o] mandante é obrigado a reembolsar o mandatário das despesas feitas que este fundadamente tenha considerado indispensáveis, com juros legais desde que foram efectuadas”.

No caso em apreço, todas as Despesas incorridas pela Demandante são justificadas e razoáveis – tanto assim é que as Demandadas não questionam o seu montante ou a utilidade das mesmas no âmbito do projeto – pelo que tem a Demandante direito a ser reembolsada pelo valor das mesmas pelas Demandadas.

193. Assim sendo, devem as Demandadas reembolsar a Demandada das despesas efetuadas no âmbito do Contrato no valor de € 27,801.54 (vinte e sete mil, oitocentos e um euro e cinquenta e quatro cêntimos).

Do ressarcimento pelas Demandadas dos danos morais sofridos pela Demandante pela violação do Contrato

194. A Demandante veio ainda alegar ter direito a ser indemnizada pela violação do Contrato pelas Demandadas enquanto este esteve em vigor, nomeadamente pela violação do dever de prioridade e confidencialidade previsto nos artigos arts. 3., 5.3. e 6.1.do Contrato, que causou à Demandante danos morais, incluindo de natureza reputacional, pela forma como as Demandadas puseram termo ao Contrato

A Demandante consubstancia os danos sofridos no facto de não ter realizado quaisquer negócios no mercado português durante todo o ano de lançamento da sua atividade em Portugal, facto imputável às Demandadas, não adquirindo igualmente o *track record* o necessário para prosperar no mercado imobiliário, motivo pelo qual peticiona indemnização pelos danos morais sofridos, em consequência da violação do Contrato pelas Demandadas, os quais não quantifica ainda mas que estima não serem inferiores a €300.000,00.

195. Por seu turno, as Demandadas alegam que tal pedido é absurdo, negando a inexistência de danos sofridos pela Demandante com a conduta das Demandadas, porquanto resultou da prova produzida nos autos que, após cessação do Contrato com as Demandadas, a Demandante terá estado a trabalhar em transações significativas, e maiores do que aquelas em que costumava intervir antes do litígio; os representantes dos investidores que prestaram depoimento em audiência afirmaram estarem dispostos a continuar a trabalhar com Demandante assim como foi referido pela testemunha Pedro Silveira, reputado *player* nesta área, não ter ouvido qualquer comentário negativo sobre a Demandante no mercado nacional.

196. O art. 798º do CC diz que devedor que faltar culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor. Já o art. 496º do CC

dispõe que na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito.

197. As Demandadas confessaram expressamente nos autos ter violado conscientemente as obrigações de prioridade e de confidencialidade previstas no Contrato, o que dispensa o Tribunal de apreciações ulteriores acerca da falta culposa das Demandadas, restando apreciar se a sua conduta causou danos à Demandante, e em caso afirmativo, se os mesmos devem ser ressarcidos pelas Demandadas.

198. No que respeita aos danos patrimoniais que a Demandante pudesse ter sofrido com a violação do Contrato pelas Demandadas, ressalta-se que o Tribunal concluiu que a Demandante reuniu os fundos a que se havia comprometido contratualmente e como a Operação não se concretizou por facto imputável às Demandadas deveria ter direito a receber os Honorários previstos no Contrato.

Assim sendo, neste aspeto o incumprimento das Demandadas nenhum dano causou à Demandante.

Resta então averiguar se a conduta das Demandadas causou prejuízos não patrimoniais à Demandante que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do Direito.

199. Ora, nos articulados, a Demandante limitou-se a alegar vagamente que a conduta das Demandadas lhe causou danos reputacionais, mas não indicou qualquer situação em concreto em que tal tenha sucedido, não explicando de que forma é que viu afetada a sua possibilidade de penetração mais aprofundada no mercado português.

Da mesma forma, a Demandante não alegou – muito menos provou – que a não realização de quaisquer negócios no mercado português durante todo o ano de lançamento da sua atividade em Portugal fosse imputável às Demandadas, muito menos de que forma tal causou a perda da possibilidade de se envolver em quaisquer outros negócios ou explorar novas oportunidades. Também não alega de que modo a conduta das Demandadas a impediu de beneficiar das condições (que diz excecionais) verificadas no mercado imobiliário português durante o ano de 2019.

O Tribunal salienta igualmente que não se vislumbra quais os cálculos que a Demandante terá efetuado para peticionar uma indemnização em valor não inferior a € 300.000, não se mostrando alegada factualidade que o consubstancie.

200. Pelo contrário, resultou da prova produzida nos autos, nomeadamente testemunhal, que os investidores potenciais apreciaram a forma como a Demandante conduziu este processo, declarando expressamente que voltariam a trabalhar com esta. O próprio representante legal da Demandante [REDACTED] confirmou, a instâncias do mandatário das Demandadas, que a Demandante estava numa trajetória ascendente na Península Ibérica. A testemunha [REDACTED] – promotor estabelecido no mercado imobiliário português – confirmou igualmente no seu depoimento que não tinha ouvido nada negativo sobre a Demandante no mercado português, pelo que o Tribunal ficou convencido que, não obstante o incumprimento confesso das Demandadas, não resultaram para a Demandante danos reputacionais suscetíveis de serem ressarcidos.

201. Face ao exposto, terá necessariamente de improceder o pedido de indemnização da Demandante.

VII. CUSTAS

202. Tanto a Demandante como as Demandadas pediram que o Tribunal condene a outra Parte a suportar todos os encargos com a presente arbitragem, incluindo honorários de árbitros, advogados e outras despesas.

A Demandante apresentou nos autos informação de que despendeu com a presente arbitragem um total de € 205,510.68, valor que já inclui a provisão paga ao Centro de € 37,310.46.

As Demandadas apresentaram nos autos informação de que despenderam com a presente arbitragem um total de €109.956,33, valor que já inclui a provisão paga ao Centro de € 37,310.46.

O Tribunal considera as despesas apresentadas justificadas e razoáveis, entendendo não ser de excluir qualquer valor.

203. O art. 48º do Regulamento de Arbitragem dispõe que os encargos da arbitragem compreendem os honorários e as despesas dos árbitros, os encargos administrativos do processo e as despesas com a produção de prova, competindo ao tribunal arbitral, salvo disposição em contrário das partes, decidir o modo de repartição dos encargos de arbitragem, atendendo a todas as circunstâncias do caso, incluindo o decaimento e o comportamento processual das partes.

204. Por seu turno, diz ainda a 2.ª parte do n.º 5 do art. 42.º da LAV que *“os árbitros podem ainda decidir na sentença, se o entenderem justo e adequado, que uma ou algumas das partes compense a outra ou outras pela totalidade ou parte dos custos e despesas razoáveis que demonstrem ter suportado por causa da sua intervenção na arbitragem”*.

Do cotejo da 1ª e 2ª partes deste n.º 5 do art. 42.º da LAV resulta existirem duas categorias a considerar:

- Os “encargos diretamente resultantes do processo arbitral”, ou seja, os honorários dos árbitros, despesas administrativas e de secretariado;
- Os “custos e despesas razoáveis” suportados “por causa da sua intervenção na arbitragem”, incluindo outras despesas, com particular destaque para os honorários de advogados.

205. No presente processo, apenas a Demandante deduziu pedidos contra a Demandadas, tendo decaído, em parte, nos mesmos, entendendo o Tribunal que deverá fixar as custas com base apenas na proporção dos respetivos decaimentos. O comportamento processual de ambas as Partes foi absolutamente correto, não justificando qualquer ponderação na distribuição das custas.

A Demandante formulou um pedido total de condenação das Demandadas no montante de € 1.027.801,54, tendo obtido a condenação das Demandadas a pagar a quantia de € 627,801.54, acrescida de juros de mora à taxa legal aplicável desde a data de interpelação para pagamento (21.06.2019).

206. Assim, pela regra do decaimento considera o Tribunal que a Demandante deverá suportar 38,92% dos encargos decorrentes da arbitragem, suportando as Demandadas os restantes 61,08%. Os valores finais a suportar por cada uma das Partes constará da Conta de Custas oportunamente a elaborar pelo Centro.

Aplicando a mesma regra às despesas incorridas pelas Parte acima referidas e considerando que as Partes dispenderam com esta arbitragem, com exclusão do valor pago por cada uma delas ao Centro a título de provisão por encargos com a arbitragem, um total de € 243.921,04, incluído IVA, resulta que a Demandante deverá suportar 38,92% das despesas decorrentes da arbitragem, a saber € 94.934,07, suportando as Demandadas os restantes 61,08% no valor de € 94.937,07.

Considerando o que acima se decidiu, atento os valores suportados por cada uma das Partes, para além do valor a pagar a título de encargos com a arbitragem, nos termos da conta oportunamente elaborada pelo Centro, as Demandadas deverão pagar à Demandante o valor de € 73.266,15, a título de despesas suportados por causa da arbitragem.

207. Assim, nos termos do art. 42, n.º 5, da Lei da Arbitragem Voluntária, aprovada pela Lei 63/2011, de 14 de dezembro, e do art. 39, alínea f), do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem Comercial, a Demandante suportará 38,92% e as Demandadas os restantes 61,08% dos honorários e as despesas dos árbitros, encargos administrativos e despesas razoáveis incorridas com a arbitragem.

VIII. DECISÃO

208. Nos termos e com os fundamentos expostos, decide o Tribunal Arbitral julgar a ação parcialmente procedente por provada e em consequência

- a) Condenar as Demandadas a pagar à Demandante o valor de €600.000,00 (seiscentos mil euros), acrescido de IVA à taxa que estiver em vigor, a título de remuneração devida ao abrigo do art. 9.1. §4 do Contrato, bem como do previsto na alínea c) do art. 1172.º do CC, acrescido de juros moratórios contados sobre aquela quantia, à taxa legal, desde 21.06.2019 até integral pagamento;

TRIBUNAL ARBITRAL
PROCESSO 22/2019/TNS/ASB

VS

- b) Condenar as Demandadas a pagar à Demandante o valor de € 27,801.54 (vinte e sete mil, oitocentos e um euro e cinquenta e quatro cêntimos), com IVA incluído, correspondente às despesas incorridas com os consultores jurídicos, nos termos do Art. 9.5. do Contrato e da alínea c) do art. 1167.º do CC, acrescido de juros moratórios contados sobre aquela quantia, à taxa legal, desde 21.06.2019 até integral pagamento;
- c) Condenar as Demandadas a pagar à Demandante, para além do valor, com encargos com a arbitragem, que resultar da conta oportunamente elaborada pelo Centro, o valor de € 73.266,15, a título de despesas e custos suportados por causa da arbitragem.
- d) Julgar improcedentes os restantes pedidos.

A presente decisão ficará arquivada na Secretaria do CAC, nos termos do art. 47, n.º 1, do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem Comercial

Lisboa, 15 de dezembro de 2020

O Tribunal Arbitral,

