

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2566/18.0T8PTM.E1

Relator: TOMÉ DE CARVALHO

Sessão: 17 Junho 2021

Votação: UNANIMIDADE

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REMUNERAÇÃO

Sumário

1. A remuneração do mediador pela prática dos actos adequados a conseguir a concretização do negócio visado com a mediação só é devida, caso seja possível estabelecer umnexo causal entre a actividade que foi desenvolvida e a concretização do negócio visado pela mediação.
2. É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespasante do bem imóvel.
3. A condição resolutiva é genericamente caracterizável como uma cláusula acessória típica em virtude da qual a cessação da eficácia de um negócio é, no todo ou em parte, posta na dependência da ocorrência de um acontecimento futuro e incerto.
4. Se se provar que a imobiliária não cumpriu as condições impostas pelo cliente não é devida remuneração em caso de revogação contratual, em especial nas situações em que o negócio também não se concretiza por desinteresse do eventual comprador.
5. Se não ficar demonstrado que o cliente é proprietário do imóvel existe um problema de legitimação substantiva que impede que a atribuição da compensação económica prevista para o regime de exclusividade por via da aplicação da disciplina do n.º 2 do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 08/02.
(Sumário do Relator)

Texto Integral

Processo n.º 2566/18.0T8PTM.E1

Tribunal Judicial da Comarca de Faro - Juízo Local de Competência Cível de Portimão - J2

*

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação de Évora:

I - Relatório:

(...) propôs a presente acção declarativa contra “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.” e “(...) Seguros, SA” e, uma vez, proferida sentença, o Autor veio interpor recurso da mesma.

*

O Autor pedia que as sociedades Rés fossem condenadas a pagar-lhe a quantia de € 5.000,00 (cinco mil euros), a título de danos patrimoniais e a quantia de € 10.000,00, a título de danos não patrimoniais, acrescidas de juros vencidos e vincendo até integral pagamento.

*

Em abono da sua pretensão, o Autor alegou que é proprietário de um prédio urbano e que contratou os serviços de mediação imobiliária da Ré “(...), Lda.” para proceder à venda deste imóvel.

Mais adiantou que havia uma interessada na aquisição do imóvel e que o negócio não se concretizou porque a mediadora não comunicou as especiais condições impostas pelo Autor quanto à venda e isso gerou-lhe danos que pretende ressarcir.

A responsabilidade da segunda Ré funda-se na transferência de responsabilidade civil segurada titulada pela apólice n.º (...).

*

Devidamente citada, a Ré “(...) – Seguros, SA” contestou dizendo que não lhe foi comunicada qualquer ocorrência com a susceptibilidade de accionar a responsabilidade contratual resultante do seguro celebrado com a Ré “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.”.

*

Na sequência do acto de citação, a Ré “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.” apresentou articulado de defesa e deduziu reconvenção onde pediu a condenação do Autor a pagar-lhe a quantia de € 6.150,00, por via da quebra injustificada do acordo celebrado entre as partes.

*

Em réplica, o Autor deduziu oposição ao pedido reconvenicional e defendeu a condenação da Ré como litigante de má-fé.

*

Ao abrigo do princípio do contraditório, o Autor pronunciou-se ainda sobre a contestação apresentada pela Ré “(...) Seguros, SA”.

*

Realizou-se audiência prévia, onde foi proferido despacho saneador e fixado o objecto do litígio e os temas de prova.

*

Realizada a audiência de julgamento, o Juízo Local de Competência Cível de Portimão decidiu:

- a) julgar improcedente a acção intentada por (...) contra “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.” e “(...) Seguros, SA”, absolvendo-as do pedido.
- b) julgar procedente o pedido reconvenicional deduzido por “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.”, condenando (...) a pagar à Reconvinte a quantia de € 6.150,00 (seis mil e cento e cinquenta euros).

*

O recorrente não se conformou com a referida decisão e na peça de recurso apresentou as seguintes conclusões (foi ordenado o aperfeiçoamento das conclusões de recurso):

«1. Vem o presente recurso interposto de douta sentença que julgou totalmente improcedente o pedido de condenação da Ré com fundamento em responsabilidade civil contratual, assim como, julgou totalmente procedente a Reconvenção deduzida pela Ré,

2. O presente Recurso versa sobre matéria de facto e de direito nos termos prescritos nos artigos 639.º e 640.º do Código de Processo Civil, por, na verdade, não poder o Recorrente conformar-se com tal decisão, uma vez que na sua humilde opinião e salvaguardado o devido respeito, a sentença a quo encontrar-se ferida com o vício prescrito nas alíneas c) e d) do artigo 615.º do Código de Processo Civil.

3. Assim, na Sentença ora recorrida, veio o julgador *a quo* referir, “mais se consigna que o demais articulado pelas partes nos respetivos articulados e que não se encontra transcrito no conjunto dos factos dados como provados e não provados, o não foi por representar matéria ou irrelevante para a proferir ou conclusiva (...)”, não especificando quais os factos em concreto.

4. Ora atendendo a desconsideração de factos alegados pelas partes, e que importam para a boa decisão da causa, apesar de terem sido considerados factos irrelevantes, uma vez que não estão incluídos nem nos factos julgados provados nem nos factos julgados não provados, ressalva-se o facto de o pedido reconvenicional se basear num contrato previamente resolvido por acordo mútuo com efeitos produzidos a partir de 3 de Maio de 2018, fazendo cessar a partir da referida data quaisquer direitos e obrigações que daí adviessem, em conformidade com o documento junto com a referida peça processual a fls. 17 e que é referenciado na matéria julgada provada pelo tribunal a quo no ponto 14 da matéria julgada provada.

5. Resultando, igualmente, da matéria de facto exposta pelas partes e inequívoco para a decisão da causa o facto de o contrato ter sido resolvido, por mútuo acordo entre as partes, na data de 3 de Maio de 2018 não tendo o

mesmo sido referenciado pelo Tribunal *a quo* na decisão, por erroneamente ter sido considerado irrelevante.

6. Assim, refira-se o facto de a Ré assentou o pedido reconvenicional com uma fatura direcionada ao Autor com data de 22 de Novembro de 2018, posterior à resolução do contrato de mediação imobiliária assinada pelas partes assim como posterior à entrada da petição inicial em 12 de Outubro de 2018, a qual o Autor apenas tomou conhecimento, durante a pendência da presente ação ora em recurso.

7. Não tendo a 1ª Ré dado conhecimento prévio ao Autor do dever a que se arrogou em juízo, nem tendo apresentado quaisquer meios de prova que infirmem a necessária comunicação, consistindo o pedido reconvenicional num manifesto abuso de direito nos termos do artigo 334.º do Código Civil.

8. Assim o comprova igualmente através em sede de produção de prova testemunhal em sede de audiência de audiência e julgamento, conforme se refere em sede de alegações do presente recurso.

9. O que impõe que sejam julgados provados os seguintes factos:

O contrato de mediação imobiliária foi resolvido por mútuo acordo entre as partes, entre o Autor e a 1ª Ré com efeitos a partir de 3 de Maio de 2018. Durante a vigência do contrato de mediação imobiliária a 1ª Ré não emitiu qualquer fatura referente a comissão cujo direito se arrogasse.

A 1ª Ré emitiu a fatura n.º (...) em 22 de Novembro de 2018 referente à comissão referente à mediação de venda do prédio urbano sito na Rua dos (...), n.º 36/38, inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo (...), da freguesia de (...), Portimão.

10. Factos através dos quais resultará a improcedência total do pedido reconvenicional deduzido pela 1ª Ré e a conseqüente absolvição do Autor relativamente ao peticionado.

11. E em conformidade com o que se de seguida se exporá, a causa da resolução, aceite pela 1ª Ré, prendeu-se pela violação do dever de informação das condições e não meras advertências como consta na matéria julgada provada da efetiva concretização do negócio.

12. O dever de informação ora referido, consubstancia-se num dever jurídico cuja violação por parte de uma das partes contraentes ao abrigo da legislação de mediação imobiliária comporta a constituição do dever de indemnizar nos termos previstos no artigo 485.º do Código Civil.

13. Ora, em boa verdade, a sede de fundamentação para o julgamento dos factos julgados provados aposta na douta sentença ora recorrida, além de obscura e ambígua está ininteligível, uma vez que não define tampouco fundamenta se os factos foram meramente comunicados à potencial compradora ou se, foram referenciados como condição *sine qua non* para a

efetiva concretização do negócio.

14. Assim o provam a transcrição da produção de prova em sede de alegações do presente recurso.

15. Pelo exposto firmado nos autos através da petição inicial do Autor e não contestado em sede de contestação pela 1ª Ré as condições contratuais foram transmitidas e, portanto, do conhecimento da mesma na data da celebração do contrato de mediação mobiliária.

16. Isto porque a Ré em sede de contestação no artigo 1º confessou o facto alegado pelo Autor ao articular o seguinte facto: “Aceitam-se os factos articulados de 1 a 4 na dita petição inicial”.

17. Ora, veio o julgador *a quo* erroneamente e contra as regras de direito uma vez que o facto não poderia integrar matéria de facto controvertida por ter sido aceite pelas partes em sede de articulados, julgar provado tal ponto em contradição com base em prova testemunhal.

18. Razão pela qual, não poderia o Juiz *a quo* ter valorizado tal depoimento para fundamentar tal decisão.

19. Ora, o facto ora em questão releva para a boa decisão da causa por revelar a circunstância de a 1ª Ré, desde o momento em que decidiu celebrar o negócio *sub judice in casu*, tinha o efetivo conhecimento de que estava adstrita ao dever de informação sobre as condições através das quais o Autor celebrava o negócio em causa.

20. Assim, e como consta do processo e do registo de gravação em suporte digital, no ponto 4 da matéria julgada provada, impõe-se que se julgue provado o seguinte facto:

“Na data da celebração do contrato de mediação mobiliária celebrada entre o Autor e a 1ª Ré, a Ré Postura Prática teve conhecimento de condições específicas relacionadas com a transmissão do imóvel referido em 1, as quais se consubstanciavam na preferência pela alienação do imóvel para fins comerciais devido ao facto de o imóvel se situar numa zona onde existe forte ocorrência de ruído no período compreendido entre as 00.00h e as 04.00h, devido ao facto de se situar nas traseiras do estabelecimento comercial “(...) Café”, a par de movimento noturno, assim como da localização próxima de estabelecimento”.

21. Assim como se impõe que se julgue provado o facto de na mesma data ter sido transmitido o dever de informar acerca do facto de terem sido feitas alterações no imóvel relativamente à planta original, (ponto 5 da matéria julgada provada), o que resulta da matéria probatória produzida em audiência de julgamento.

22. Refira-se o facto de o ponto 4 da matéria julgada provada, ser ambíguo e ininteligível por apenas referir o facto de a compradora ter aceite, sem

especificar se aceita apenas a informação ou se aceita, como estava adstrito o julgador a quo a referenciar, a aquisição do imóvel após ter tomado efetivo conhecimento da informação à qual a 1ª Ré estava adstrita a fornecer.

23. Em verdade, retira-se do libelo probatório produzido nos autos em sede de audiência de Discussão e Julgamento, o facto de a 1ª Ré não ter cumprido o dever de informação, ou seja, não ter informado a compradora das condições impostas pelo Autor a si (à Ré).

24. Ora, perante a prova produzida a tribunal pela testemunha (...), testemunha de facto que participou diretamente nas diretivas do negócio ora *in casu*, impõe-se pelas regras da teoria geral do direito, decisão diversa da constante da matéria da decisão recorrida.

25. Ora, só o facto de se referir, no ponto 7 da matéria de facto julgada provada, “em momento não concretamente apurado” de per si revela ambiguidade e obscuridade da decisão que julgou o mérito da causa uma vez que abre hipótese para o facto de o Julgador admitir que tal informação ter sido transmitida em momento posterior à formalização da proposta aceite pela Compradora.

26. Sendo a decisão ora recorrida omissa quanto ao ponto ora em análise, além de o próprio julgador admitir em sede de fundamentação o facto de a testemunha não ter conhecimento acerca das condições impostas pelo Autor.

27. Sendo, ainda, claro e notório, a omissão de dever de pronúncia do julgador relativamente a tal facto o que origina o vício de nulidade da sentença nos termos da alínea d) do artigo 615.º do Código de Processo Civil quando consagra o facto de ser nula a sentença quando o Juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar (...).

28. Relativamente à questão do ruído, o facto de a testemunha ter o desconhecimento inicial relativamente a este ponto é corroborado pela produção de prova no mesmo depoimento produzido em audiência de discussão e julgamento.

29. Ou seja, da prova produzida resulta claro o facto de a putativa compradora só ter tomado conhecimento das condições impostas pelo Autor, após ter comunicado diretamente com este, não tendo a 1ª Ré informado a testemunha (cujo depoimento foi claro e coerente) das condições impostas pelo Autor, ora Recorrente, para a celebração da transmissão do imóvel para fins habitacionais.

30. Razão pela qual o ponto 5, tendo em atenção a prova produzida nos autos, deve ser julgado como facto não provado.

31. Em verdade o objeto do presente processo, ao qual o julgador *a quo* em sede de fundamentação não se refere nem tampouco menciona, não se prende com o facto de a putativa compradora estar ou não na disposição para

proceder à aquisição da causa, prendendo-se sim, e sobre este objeto incidiu a prova produzida em sede de articulados e em sede de audiência de discussão e julgamento, os termos em que se desenvolveu a mediação invocada no processo e motivos pelos quais o negócio mediado não se concretizou, em conformidade com a delimitação do objeto do processo em sede de audiência prévia, ou seja, sobre o cumprimento do dever de informação acerca das condições que influenciaram a decisão de negociar aos respetivos intervenientes.

32. Ora, os respetivos termos aos quais se remete o objeto do presente processo, ora em sede de recurso, prendem-se com a vigência do contrato de mediação imobiliária, e neste sentido de acordo com o disposto na alínea c) do artigo 640.º do Código de Processo Civil, devem ser considerados provados os seguintes factos:

Na data da celebração do contrato de imediação mobiliária celebrada entre o Autor e a 1ª Ré, a Ré Postura Prática teve conhecimento de condições específicas relacionadas com a transmissão do imóvel referido em 1, as quais se consubstanciavam na preferência pela alienação do imóvel para fins comerciais devido ao facto de o imóvel se situar numa zona onde existe forte ocorrência de ruído no período compreendido entre as 00.00h e as 04.00h, devido ao facto de se situar nas traseiras do estabelecimento comercial "(...) Café", a par de movimento noturno, assim como da localização próxima de estabelecimento.

Assim como pela expressa comunicação ao comprador angariado que manifestasse intenção de aquisição para efeitos habitacionais, do facto de ocorrer ruído no interior da casa que impedia o estabelecimento do respetivo descanso no interior do imóvel assim como para o facto de terem sido feitas alterações no imóvel relativamente à planta original.

A Ré angariou a compradora (...) sem fazer as devidas informações consignadas nos pontos anteriores.

Após a assinatura da ficha de reserva que a vinculava à aquisição do imóvel, teve a compradora (...) conhecimento de alterações no imóvel relativamente à planta original por ter contratado um empreiteiro para fazer obras no imóvel. Em data não concretamente apurada mas certamente após a assinatura da ficha de reserva, o Autor questionou a 1ª Ré acerca da transmissão à compradora das condições para a transmissão do imóvel para fins habitacionais sem ter qualquer resposta da 1ª Ré.

A 1ª Ré não cumpriu o dever de informação sobre as questões do ruído e das alterações à planta original.

O Autor resolveu o contrato de mediação imobiliária com a 1ª Ré.

O contrato de mediação imobiliária foi resolvido por mútuo acordo entre as

partes, entre o Autor e a 1ª Ré com efeitos a partir de 3 de Maio de 2018. Durante a vigência do contrato de mediação Imobiliária a 1ª Ré não emitiu qualquer fatura referente a comissão cujo direito se arrogasse.

A 1ª Ré emitiu a fatura n.º (...) em 22 de Novembro de 2018 referente à comissão referente à mediação de venda do prédio urbano sito na Rua dos (...), n.º 36/38, inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo (...), da freguesia de (...), Portimão.

Posteriormente à comunicação de resolução do contrato de mediação imobiliária à 1ª Ré, foi o Autor contactado pela Compradora (...) através da rede social Facebook, tendo esta comunicado o facto de a 1ª Ré não lhe ter informado das condições para contratar.

33. Assim decidindo V. Exas no sentido de declarar a sentença ora recorrida nula e substituída por outra que julgue provados os factos supra referenciados, advindo daí a respetiva procedência do pedido do autor por provado e o pedido reconvenicional totalmente improcedente por não provado, Farão V. Exas. *in casu* a mais lúdima Justiça!».

*

A recorridas contra-alegaram, dizendo, em resumo, que o recurso não merece provimento.

*

Admitido o recurso, foram observados os vistos legais.

*

II - Objecto do recurso:

É entendimento uniforme que é pelas conclusões das alegações de recurso que se define o seu objecto e se delimita o âmbito de intervenção do tribunal *ad quem* (artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil), sem prejuízo das questões cujo conhecimento officioso se imponha (artigo 608.º, n.º 2, *ex vi* do artigo 663.º, n.º 2, do mesmo diploma).

Analisadas as alegações de recurso, o *thema decidendum* está circunscrito à apreciação de existência de:

a) nulidade prevista na al. c) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil.

b) nulidade prevista na al. d) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil.

c) falta ou erro de fundamentação da matéria de facto.

d) erro na avaliação da matéria de facto.

e) erro na aplicação do direito.

*

III - Matéria de facto:

3.1 - Factos provados:

Da audiência de julgamento e do acervo da prova junta aos autos resultaram provados os seguintes factos com interesse para a decisão da causa:

1. Com intenção da transmissão onerosa do prédio urbano sito na Rua dos (...), n.º 36/38, em (...), concelho de Portimão, inscrito na matriz predial urbana com o artigo (...), o Autor celebrou com a Ré, “(...)”, um acordo epigrafado de “contrato de mediação imobiliária”, datado de 03/11/2017, que consta de fls. 13 e ss. e que aqui se dá por reproduzido.

2. Na data de celebração do acordo referido em 1, estavam presentes além do Autor, a agente comercial da Ré “(...)”, Sra. (...), acompanhada de uma outra agente de nome (...).

3. (...) demonstrou interesse na aquisição do imóvel para fins habitacionais e assinou uma “Ficha de Reserva, que consta de fls. 15 e que aqui se dá por reproduzida, onde entre o mais consta: “(...) - Mediação Imobiliária, Lda., (...) recebeu de (...), o valor de € 2.500,00 (...) como reserva e princípio de pagamento do preço (...) do prédio (...), sito na R. dos (...), 36, freguesia de (...), concelho de Portimão, de que são proprietários (...). O valor da compra é de EUR 106.000 € cento e seis mil euros (...)”.

4. No momento da celebração do acordo de mediação, a Ré (...) teve conhecimento de condições específicas relacionadas com a transmissão do imóvel referido em 1, as quais se consubstanciavam na preferência pela alienação do imóvel para fins comerciais devido ao facto de o imóvel se situar numa zona onde existe forte ocorrência de ruído no período compreendido entre as 00.00h e as 04.00h, devido ao facto de se situar nas traseiras do estabelecimento comercial “(...) Café”, a par de movimento noturno, assim como da localização próxima de estabelecimentos^[1].

5. Assim como pela expressa comunicação ao comprador angariado do facto de terem sido feitas alterações no imóvel relativamente à planta original.

6. O Autor advertiu para a existência de frinchas nos azulejos do WC provocadas pela trepidação da estrutura do imóvel resultantes pelo alto volume sonoro emitido pelo estabelecimento que se situa nas traseiras, o referenciado, “(...) Café”.

7. A Ré, em momento não concretamente apurado, após a assinatura do acordo de reserva, comunicou à compradora as condições referidas em 4 a 6^[2].

8. Consta da comunicação eletrónica inserida nos autos a fls. 15 (v.) e que aqui se dá por reproduzida, com data de 10 de Fevereiro de 2018, direcionada pelo Autor a (...), com o endereço eletrónico (...), o seguinte: “Bom dia (...).

Gostaria de marcar uma reunião consigo e com a (...) nas vossas instalações na próxima 2.ª-feira, dia 12/2/2018. (...). aguardo as vossas notícias bem como

resposta ao email que vos enviei ontem perguntando se deram conhecimento à potencial compradora da minha moradia, da problemática do ruído pela noite, facto que lhes dei conhecimento aquando da assinatura do contrato de exclusividade que celebrámos. (...)”.

9. Consta da comunicação eletrónica inserida nos autos a fls. 16 e que aqui se dá por reproduzida, com data de 12 de Fevereiro de 2018, direcionada pelo Autor a (...), com o endereço eletrónico (...), o seguinte: “Bom dia D. (...). Por motivo de doença que se agudizou no Algarve encontro-me retido na cama (Bronquite) e dentro de momentos irei para Lisboa (...). Não vai ser possível retirar o recheio da casa. Um aspecto que iria falar na reunião que temos que adiar, prende-se com a necessidade de obter por escrito (email) a confirmação de que a potencial compradora tem conhecimento da problemática do ruído. Caso não o façam a casa não será vendida e a minha consciência ficará tranquila. Mais uma vez relembro o que vos transmiti aquando da celebração do contrato de exclusividade (Quem quisesse habitar a casa teria que estar ao corrente, quer das alterações à planta, quer do ruído). Ainda existem outros aspectos que têm a ver com a má condução do processo que, quando a minha saúde o permitir, serão abordados. Por último gostaria que me facultassem o contacto do vosso director comercial. (...)”.

10. A Sra. (...) respondeu a tal comunicação, remetendo o contacto do respetivo diretor comercial, para o qual foram efetuados todos os contactos seguintes, sempre por via telefónica - cfr. fls. 16.

11. Consta da comunicação eletrónica inserida nos autos a fls. 64 (v.) e que aqui se dá por reproduzida, com data de 28 de Fevereiro de 2018, direcionada por (...) a (...), agente da 1.ª Ré, o seguinte: “(...) A agência - não me informou da situação ilegal da casa e do barulho como pretendido pelo vendedor (até se isso não faz diferença nenhuma já que comprava a casa na mesma) - não me informou do que estava acontecendo desde o principio de Fevereiro com o vendedor, dos emails estranhos e das dúvidas que surgiram da sua parte (...) - a agência enganou-se a pedir o valor do crédito ao meu banco (...)”.

12. Consta da comunicação eletrónica inserida nos autos a fls. 64 e que aqui se dá por reproduzida, com data de 28 de Fevereiro de 2018, direcionada por (...), Director Comercial da 1.ª Ré, a (...), o seguinte: “(...) A Sra. (...) solicitou reunião para ontem, pelas 15h, no nosso escritório em (...). Na reunião estiveram presentes a Sra. (...), eu próprio, a nossa advogada, e já numa fase final da reunião compareceu também a nossa colaboradora (...). Essa reunião serviu para lhe prestar todos os esclarecimentos (...) No entanto, além de querer ser esclarecida V/Ex. quer que seja a mediadora a indemniza-la no que diz respeito ao valor deixado a título de caução (...). O nosso Documento de Reserva é o mesmo utilizado por toda a rede (...). Nesse documento existem

cláusulas que são impostas e aceites pelas partes (...). A Mediadora não é parte, apenas faz mediação entre as partes (...)

13. Consta de fls. 16 (v) uma carta remetida pelo Autor à Ré “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.”, que aqui se dá por reproduzida e onde, entre o mais, se escreve o seguinte: “Assunto: Cancelamento de contrato n.º (...), de 3/11/17. Serve a presente, para, e ao abrigo do disposto na Cláusula 8 do contrato de mediação imobiliária n.º (...), de 03/11/17 firmado com a “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.” (...); cancelar o mesmo, por más práticas comerciais, falta de profissionalismo e omissão deliberada de informação relevante, quer à compradora, quer ao proprietário, no âmbito do processo de venda por parte de V. Exas.; omissões essas que inviabilizaram o negócio (...)

14. Consta de fls. 17 uma carta remetida pela Ré “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.”, ao Autor que aqui se dá por reproduzida e onde, entre o mais, se escreve o seguinte: “Assunto: Resposta à carta de rescisão de Contrato de Mediação Imobiliária em regime de Exclusividade. Portimão, 12 de Abril de 2018, Exm.º Sr. (...), Acusamos a receção de carta registada por V/Exª a resolver o Contrato de Mediação Imobiliária número (...), celebrado entre a Mediadora e V/Ex. no dia 3 de Novembro de 2017. Sou a informar que refutamos inteiramente os motivos que invoca para resolver o referido Contrato (...) não tendo a Mediadora exercido quaisquer más práticas comerciais ou falta de profissionalismo, tampouco omitido de forma deliberada ou involuntária qualquer informação relevante, quer à proponente, quer ao proprietário, não tendo o negócio sido concretizado por imposição de V/Ex. de forma unilateral, não obstante a vontade da compradora em avançar para a concretização do negócio (...)

15. O negócio referido em 3 não se concretizou, tendo o Autor informado que não estariam reunidas as condições para a concretização do negócio e que o mesmo dependia da emissão e formalização da declaração reportada ao conhecimento pela compradora das condições referidas em 4 a 5.

16. Entre a 2.ª Ré “(...) – Seguros, SA”, e a 1.ª Ré “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.” foi celebrado, com efeitos a partir de 01/04/2013, um acordo, epigrafado de “seguro de responsabilidade civil”, que consta de fls. 37 (v.) e ss. e que aqui se dá por reproduzido.

17. Cujas apólice tem o n.º (...) – cfr. fls. 37 (v.) e ss.

18. Através do referido acordo, a aqui 1.ª Ré transferiu para a 2.ª Ré a responsabilidade civil resultante da atividade de mediação imobiliária e dos mediadores que estejam contratualmente sob a sua responsabilidade – cfr. fls. 37 (v.) e ss.

19. Nos termos da alínea a), do n.º 1, da cláusula 23.ª das condições gerais da apólice, “Em caso de sinistro coberto pelo presente contrato, o tomador do

seguro ou o segurado obrigam-se: a) A comunicar tal facto, por escrito, ao segurador, no mais curto prazo de tempo possível, nunca superior a 8 dias a contar do dia da ocorrência ou do dia em que tenha conhecimento da mesma, explicitando as suas circunstâncias, causa eventuais e consequências” - cfr. fls. 51.

20. Dispõe o n.º 2 da referida cláusula 23.º das condições gerais da apólice que “o incumprimento do previsto nas alíneas a) a c) do número anterior [onde se enquadra a falta de comunicação do sinistro pelo tomador/segurado] determina, salvo o previsto no número seguinte: a) a redução da prestação do segurador atendendo ao dano que o incumprimento lhe cause; b) a perda da cobertura se for doloso e tiver determinado dano significativo para o segurador.” - cfr. fls. 51 (v.).

21. Até ao dia em que a 2.ª Ré foi citada para a presente ação, em 19/10/2018 (cfr. fls. 29), a mesma não tinha qualquer conhecimento da presente situação.

*

3.2 - Factos não provados:

Não resultou provado o seguinte facto com relevância para a decisão da causa:

a) O Autor é proprietário e legítimo possuidor do prédio referido em 1.

b) Na ocasião referida em 2 estava presente, também, (...), que se encontrava no 1º piso.

c) ..., agente comercial da 1.ª Ré, contactou o Autor no sentido de efetuar a legalização das alterações à planta, referindo expressamente que a compradora não prosseguiria com o negócio em caso contrário, informando que o processo de legalização seria célere por ter conhecimentos pessoais na Câmara de Portimão e que o mesmo teria um custo de € 5.000,00 (cinco mil euros).

d) O Autor referiu que não iria proceder à legalização da planta já que tinha comunicado à Ré que o imóvel teria que ser vendido com essas alterações, ao que a Sra. Agente comercial tornou a contactar, dias mais tarde, no sentido de informar que a promitente compradora, Sra. (...), estaria disposta a suportar metade do valor respeitante à alteração da planta, solicitando-lhe assim a entrega de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros) para o efeito, ao que o Autor tornou a recusar e a reiterar as condições que lhe tinham sido transmitidas aquando da assinatura do contrato de mediação mobiliária.

e) Perante a recusa do Autor pelo perpetrado pela agente comercial referenciada, esta tornou a contactar o mesmo solicitando a entrega de € 1.000,00 (mil euros) para o efeito tornando o Autor a recusar a proposta efectuada.

f) A Ré “(...), Lda.” ocultou do Autor o facto de não ter informado a

compradora do referido em 4 a 6.

g) No quadro do negócio invocado nos autos e da sua não concretização o Autor veio a apresentar um quadro de ansiedade, perturbações do sono e alterações do seu estado emocional que afetaram o seu desempenho quer a nível profissional quer do ponto de vista psicossocial.

*

IV - Fundamentação:

4.1 - Nulidade por ambiguidade, obscuridade ou ininteligibilidade:

É nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou quando ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que a torne ininteligível (artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil).

A este propósito, Alberto dos Reis refere «dois tipos de sentença viciada: a sentença injusta e a sentença nula. A primeira enferma de erro de julgamento; a segunda enferma de erro de actividade (erro de construção ou formação»^[3]. Entre os fundamentos e a decisão não pode haver contradição lógica: se, na fundamentação da sentença, o julgador seguir determinada linha de raciocínio, apontando para determinada conclusão e, em vez de a tirar, decidir noutro sentido, oposto ou divergente, a oposição será causa de nulidade da sentença. Esta oposição não se confunde com o erro na subsunção dos factos à norma jurídica ou, muito menos, com o erro na interpretação desta: quando, embora mal, o juiz entende que dos factos apurados resulta determinada consequência jurídica e este seu entendimento é expresso na fundamentação, ou dela decorre, encontramos-nos perante o erro de julgamento e não perante oposição geradora de nulidade; mas já quando o raciocínio expresso na fundamentação aponta para determinada consequência jurídica e na conclusão é tirada outra consequência, ainda que esta seja a juridicamente correcta, a nulidade verifica-se. A oposição entre os fundamentos e a decisão tem o seu correspondente na contradição entre o pedido e a causa de pedir, geradora de ineptidão da petição inicial^[4].

Na concepção de Antunes Varela «não se inclui entre as nulidades da sentença o chamado erro de julgamento, a injustiça da decisão, a não conformidade dela com o direito substantivo aplicável, o erro de construção do silogismo judiciário»^[5].

Está sedimentada na doutrina e na jurisprudência a ideia de que esta nulidade se verifica quando existe um vício real no raciocínio do julgador, na medida em que a fundamentação aponta num sentido e a decisão segue direcção distinta. A nossa lei impõe que o silogismo da decisão se ache correctamente estruturado por forma a que a conclusão extraída corresponda às premissas de que ele emerge e a desconformidade não está no conteúdo destas mas no

processo lógico desenvolvido. E essa oposição não se confunde com o erro na subsunção dos factos à norma jurídica ou, muito menos, com o erro na interpretação desta, pois quando, embora mal, o juiz entende que dos factos apurados resulta determinada consequência jurídica e este seu entendimento é expresso na fundamentação ou dela decorre, encontramos-nos perante o erro de julgamento. Se, ao invés, ocorrer a assinalada desconformidade, a decisão é nula por contradição entre a fundamentação lavrada e o segmento decisório [6] [7].

Em síntese, a nulidade da sentença, por oposição entre os fundamentos e a decisão, só acontece quando aqueles conduzirem a uma decisão diferente. Analisada a estrutura da decisão e as conexões existentes entre os motivos de facto e de direito a que faz apelo e o veredicto final verifica-se que existe uma lógica na arquitectura da sentença e, dessa forma, a invocada nulidade não se verifica.

Aliás, no conjunto de factos, considerações e conclusões tiradas pelos recorrentes parece incontroverso que os mesmos não colocam em causa o erro de construção do silogismo judiciário, mas antes se dirigem claramente à injustiça do decidido, embora tenham invocado a aludida nulidade.

Se a interpretação e a relevância que a sentença deu a certos factos e se a conclusão que deles se extraiu foram, ou não, as mais correctas, é questão que tem a ver com o mérito da decisão e com um eventual erro de julgamento, mas que não está associada à construção lógica da sentença, a qual se mostra correctamente formulada.

É jurisprudência constante que o erro de julgamento (por alegada subsunção errada dos factos ao direito ou o erro na determinação do próprio facto) não integra a nulidade por oposição entre os fundamentos e a decisão prevista no artigo 615.º, n.1 al. c) do CPC, posto que esta apenas se verifica quando aqueles fundamentos apontarem num certo caminho e a decisão final tomar um sentido completamente contrário^[8].

Assim sendo, carece de fundamento a arguição efectuada ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil.

*

4.2 - Da nulidade por omissão de pronúncia:

De acordo com a primeira parte da alínea d) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil, a sentença é nula, quando «o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento».

A recorrente entende que o Tribunal «a quo» violou a sobredita norma. A nulidade da decisão por omissão de pronúncia só acontece quando o acto decisório deixa de decidir alguma das questões suscitadas pelas partes, salvo

se a decisão tiver ficado prejudicada pela solução dada a outra questão submetida à apreciação do Tribunal.

Questões submetidas à apreciação do Tribunal identificam-se com os pedidos formulados, com a causa de pedir ou com as excepções invocadas, desde que não prejudicadas pela solução de mérito encontrada para o litígio.

É a violação daquele dever que torna nula a decisão e tal consequência justifica-se plenamente, uma vez que a omissão de pronúncia se traduz em denegação de justiça.

Coisa diferente são as razões jurídicas alegadas pelas partes em defesa dos seus pontos de vista, as quais correspondem a simples argumentos e não constituem questões na dimensão valorativa estipulada no artigo 615.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil.

Na esteira do preconizado por Alberto dos Reis há que não confundir questões suscitadas pelas partes com motivos ou argumentos por elas invocados para fazerem valer as suas pretensões. Na realidade, «são, na verdade, coisas diferentes: deixar de conhecer de questão de que devia conhecer-se, e deixar de apreciar qualquer consideração, argumento ou razão produzida pela parte. Quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão»^[9].

Amâncio Ferreira evidencia que se trata da nulidade mais invocada nos tribunais, «originada na confusão que se estabelece com frequência entre questões a apreciar e razões ou argumentos aduzidos no decurso da demanda»^[10].

Deste modo, o julgador não tem que analisar e a apreciar todos os argumentos, todos os raciocínios, todas as razões jurídicas invocadas pelas partes em abono das suas posições. Apenas tem que resolver as questões que por aquelas lhe tenham sido postas^{[11] [12]}.

É jurisprudência consolidada e absolutamente pacífica que não pode falar-se em omissão de pronúncia quando o Tribunal, ao apreciar a questão que lhe foi colocada, não toma em consideração qualquer argumento alegado pelas partes no sentido de procedência ou improcedência da acção. O que importa é que o julgador conheça de todas as questões que lhe foram colocadas, excepto aquelas cuja decisão tenha ficado prejudicada pela solução dada a outras^[13].

E na hipótese vertente existe uma identidade absoluta entre as pretensões deduzidas pelas partes e a matéria solucionada pelo Tribunal e, por conseguinte, julga-se assim improcedente a nulidade convocada.

*

Em adição, mesmo que se entendesse que a referida omissão assenta na deficiente formulação da justificação fáctica, José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre sublinham que «face ao actual código, que integra na sentença tanto a decisão sobre a matéria de facto como a fundamentação desta decisão (artigo 607.º, nºs 3 e 4), deve considerar-se que a nulidade consagrada na alínea b) do n.º 1 (falta de especificação dos fundamentos de facto que justificam a decisão) apenas se reporta à primeira, sendo à segunda, diversamente aplicável o regime do artigo 662.º, nºs 2-d e 3, alíneas b) e d)» [14].

Esta posição doutrinal está sustentada na lição Alberto dos Reis que parte da distinção entre erros de actividade e erros de juízo. Na perspectiva do Catedrático de Coimbra «o magistrado comete erro de juízo ou de julgamento quando decide mal a questão que lhe é submetida, ou porque interpreta e aplica erradamente a lei, ou porque aprecia erradamente os factos; comete erro de actividade quando, na elaboração da sentença, infringe as regras que disciplinam o exercício do seu poder jurisdicional. Os erros da primeira categoria da decisão, os da segunda categoria são de carácter formal: respeitam à forma ou ao modo como o juiz exerceu a sua actividade de julgador.

Assentemos, pois nisto: por vícios da sentença entende a lei os erros materiais e os erros formais, que se corrigem pelos meios facultados pelos artigos 667.º e 669.º^[15]. Contrapõem-se aos erros substanciais, contra os quais se há-de reagir por via de recursos»^[16].

Esta posição é partilhada por Antunes Varela^[17] e encontra eco ainda na jurisprudência recente dos Tribunais Superiores^[18] [19].

Em síntese, se a sentença omitir a justificação da factualidade apurada ou se não contemplar determinado facto concreto, tal não corresponde ao vício consagrado em qualquer das alíneas do n.º 1 do artigo 615.º Código de Processo Civil, devendo a questão ser enquadrada como erro substancial, que está sujeito à disciplina estabelecida para a modificabilidade da decisão de facto e ao ónus de impugnação provisionado no artigo 640.º do citado diploma, por se estar no domínio do mérito da causa e não se tratar de um simples lapso material de actividade.

Assim a existir algum vício, estar-se-ia perante um erro substancial e não face a uma nulidade da sentença^[20], posto que, assim sendo, carece de fundamento a arguição efectuada, a qual se julga improcedente.

*

4.3 - Falta ou erro de fundamentação da decisão de facto:

O recorrente entende que não são suficientemente claros e explícitos os motivos pelos quais o Tribunal julgou provada a existência de alguns factos em detrimento de outros.

O dever de motivação das respostas tem como principais objectivos o de aprimorar, na medida do possível, e o de robustecer desse modo a força persuasiva do julgamento dos factos, junto das partes e seus patronos^[21]. A fundamentação cumpre assim uma dupla função: de carácter objectivo - pacificação social, legitimidade e controlo das decisões; e de carácter subjectivo - garantia do direito ao recurso e controlo da correcção material e formal das decisões pelos seus destinatários^[22].

Para cumprir a exigência constitucional, a fundamentação há-de ser expressa, clara e coerente e suficiente. Ou seja, não deve ser deixada ao destinatário a descoberta das razões da decisão, os motivos não podem ser obscuros ou de difícil compreensão, nem padecer de vícios lógicos e a fundamentação deve ser adequada à importância e circunstância da decisão.

A fundamentação da decisão deve, pois, permitir o exercício esclarecido do direito ao recurso e assegurar a transparência e a reflexão decisória, convencendo e não impondo.

Embora referindo-se à jurisdição penal, tem aqui aplicabilidade a afirmação que «o sistema de livre apreciação da prova deve definir-se pelo seu significado positivo que se traduz na valoração racional e crítica que permita ao julgador objectivar a apreciação dos factos e assegurar pelo seu conteúdo as garantias procedimentais concedidas pela lei fundamental. É de salientar que os destinatários da decisão não são apenas os sujeitos processuais mas a própria sociedade»^[23].

O núcleo essencial mínimo de motivação demanda que esta seja objectiva e clara e, bem assim, se estruture num raciocínio suficientemente abrangente em relação à apreciação dos problemas fundamentais e necessários à justa decisão da lide^[24]. Efectivamente, o exame crítico consiste na enumeração das razões de ciência reveladas ou extraídas das provas administradas, a razão de determinada opção relevante por um ou por outro dos meios de prova, os motivos da credibilidade dos depoimentos, o valor de documentos e exames que o tribunal privilegiou na formação da convicção, em ordem a que os destinatários (e um homem médio suposto pela ordem jurídica exterior ao processo com a experiência razoável da vida e das coisas) fiquem cientes da lógica do raciocínio seguido pelo tribunal e das razões da sua convicção^[25]. De facto, o exame crítico consiste na enunciação das razões de ciência reveladas ou extraídas das provas administradas, a razão de determinada opção relevante por um ou outro dos meios de prova, os motivos da

credibilidade dos depoimentos, o valor de documentos e exames, que o Tribunal privilegiou na formação da convicção, em ordem a que os destinatários (e um homem médio suposto pelo ordenamento jurídico, exterior ao processo, com a experiência razoável da vida e das coisas) fiquem cientes da lógica do raciocínio seguido pelo tribunal e das razões da sua convicção»^[26] [27].

A exigência legal impõe que se estabeleça o fio condutor entre a decisão sobre os factos provados e não provados e os meios de prova usados na aquisição da convicção, fazendo a respectiva apreciação crítica nos seus aspectos mais relevantes^[28] [29].

Analisada a decisão sobre a matéria de facto, verifica-se que a motivação individualiza os contributos que o julgador «*a quo*» entendeu serem fundamentais na formação da convicção relativamente à prova dos factos em conflito.

Além de não existir um método operativo único a prosseguir em matéria de fundamentação, o processo intelectual impresso na decisão é suficiente para cumprir o dever de fundamentação e através das regras da ciência jurídica, da lógica e da experiência são facultados ao destinatário as razões psicológicas da convicção do juízo e os julgadores do Tribunal Superior foram convencidos da correcção formal da decisão.

E, por isso, à luz dos contributos doutrinários editados a este respeito ^[30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38], interligando a resposta do Tribunal e as exigências expressas na lei, não se comunga do entendimento expresso que existem factos infundamentados e que a decisão em causa não se adequa às exigências impostas pelo n.º 4 do artigo 607.º do Código de Processo Civil. Questão diversa é a de saber se existe fundamento para julgar que essa factualidade deveria ter julgada em sentido diverso, mas essa apreciação será feita de seguida. *

4.4 - Erro na apreciação da matéria de facto:

Só à Relação compete, em princípio, modificar a decisão sobre a matéria de facto, podendo alterar as respostas aos pontos da base instrutória, a partir da prova testemunhal extractada nos autos e dos demais elementos que sirvam de base à respectiva decisão, desde que dos mesmos constem todos os dados probatórios, necessários e suficientes, para o efeito, dentro do quadro normativo e através do exercício dos poderes conferidos pelo artigo 662.º do Código de Processo Civil.

Em face disso, a questão crucial é a de apurar se a decisão do Tribunal de primeira instância que deu como provados (e não provados) certos factos pode ser alterada nesta sede - ou, noutra formulação, é tarefa do Tribunal da

Relação apurar se essa decisão fáctica está viciada em erro de avaliação ou foi produzida com algum meio de prova ilícito e, se assim for, actuar em conformidade com os poderes que lhe estão confiados.

*

O recorrente discorda da fixação dos factos inscritos nos pontos 4)^[39], 5)^[40] e 6)^[41] dos factos provados, pretendendo que o Tribunal de Recurso impunha a versão que estas condições e a sua essencialidade para a concretização do negócio foram transmitidas à primeira Ré na data da assinatura do contrato. Também pretende a alteração do ponto 7)^[42] dos factos provados com base na violação do dever de informação contratualizado e ajustado entre as partes sobre às alterações à planta e o ruído excessivo.

O recorrente firma a sua discordância com o recurso às declarações de parte do Autor e ao contributo testemunhal de (...) e, bem assim, por entender que parte da matéria caí na esfera de protecção do n.º 2 do artigo 574.º do Código de Processo Civil.

Quanto à demonstração do facto 7) a sustentação estriba-se nos contributos testemunhais de (...), (...), (...) e (...), bem como em suporte documental traduzido na troca de e-mails.

Relativamente à questão da essencialidade e do conhecimento, a seguradora recorrida refuta esta tese e faz apelo a trechos das declarações prestadas por (...), (...) e (...).

A recorrida "(...) - Mediação Imobiliária, Lda." apenas se pronuncia em termos genéricos sobre o pedido de alteração da matéria de facto.

Além disso, o recorrente entende que existem factos alegados pelas partes que não constam de nenhum dos elencos e que deverão ser dados como provados [43] [44] [45] e no final faz uma tentativa de introdução de nova factualidade, embora sem ter seguido o procedimento imposto pelo artigo 640.º do Código de Processo Civil.

*

Relativamente aos pontos 1 a 4 da petição inicial importa dizer que se está perante um litisconsórcio voluntário^[46] [47]- por não se tratar da exigência de seguro obrigatório estabelecido em benefício de terceiros - e que a Ré "(...) Seguros, SA" disse desconhecer a factualidade em causa, tal como se constata da mera leitura do artigo 14.º^[48] da contestação.

Assim, não obstante o acto de aceitação incluído no artigo 1.º^[49] da contestação apresentada por "(...) - Mediação Imobiliária, Lda.", não funciona aqui a regra prevista no n.º 2 do artigo 574.º^[50] do Código de Processo Civil, uma vez que, quanto à seguradora, ao declarar que não sabe se esses

acontecimentos eram reais, a declaração equivale a impugnação por não se tratar de facto pessoal.

Assim, porque cada um dos litigantes conserva uma posição de independência relativamente aos seus compartes^[51], não se pode considerar a referida factualidade admitida por acordo, devendo a questão ser resolvida apenas com o recurso à produzida.

*

O Tribunal aprecia livremente as declarações das partes, salvo se as mesmas constituírem confissão (artigo 466.º, n.º 3, do Código de Processo Civil). As declarações de parte do Autor (...) e do legal representante da primeira Ré (...) foram avaliadas pelo Tribunal de Recurso, tomando em atenção a natureza supletiva^[52] e as cautelas que doutrinal^[53] [54] [55] [56] e

jurisprudencialmente^[57] são enumeradas a este propósito, face à existência de um interesse próprio, directo e imediato na resolução da causa. Neste enquadramento, somos adeptos da tese que admite a validade da prova por declarações de parte quando a mesma se reporta essencialmente a

«acontecimentos do foro privado, íntimo ou pessoal dos litigantes»^[58] [59].

Ao reconhecer os problemas associados à fiabilidade deste meio de prova, a nível doutrinal e jurisprudencial foi construída uma linha de actuação que se baseia na ideia que inexistindo outros meios de prova que minimamente corroborem a versão da parte, a mesma não deve ser valorada, sob pena de se desvirtuar na totalidade o ónus probatório, evitando que as acções se decidam apenas com base nas declarações das próprias partes^[60] [61] [62].

No entanto, pese embora as especificidades das declarações de parte e as cautelas anteriormente anunciadas, entendemos que as declarações de parte podem estribar a convicção do juiz de forma auto-suficiente^[63], embora no contexto atrás referenciado de apuramento de acontecimentos do foro privado.

Relativamente ao depoimento de parte de (...), este assumiu claramente que foi a estrutura empresarial que tratou de todos os pormenores relacionados com a angariação e, dessa forma, o seu contributo não revela o mínimo interesse para a decisão da acção. O único ponto onde poderia ter assumido algum relevo seria na descrição dos pormenores relacionados com uma reunião mantida com (...), mas a sua prestação não teve o condão de ser portadora de elementos fácticos convincentes que sobrepujassem ao contributo daquela testemunha.

No balanço final das declarações aquilo que transpira é que a emissão da factura e a subsequente intervenção judicial com a dedução o pedido reconvenicional correspondeu a uma estratégia comercial defensiva, dado que,

na sua perspectiva, inicialmente tudo não passava de um negócio perdido e que acção não deveria ter existido por não ter ocorrido qualquer comportamento pouco profissional da parte dos funcionários e colaboradores da empresa.

Quanto ao Autor (...) teve uma explicação detalhada, coerente e lúcida quanto aos objectivos contratuais, fornecendo informação relevante sobre as exigências negociais, as quais são expressamente reconhecidas pela mediadora, ao sublinhar nos articulados que «são sempre tidas em conta as particularidades da cada cliente na venda dos imóveis. Neste caso, a necessidade de prestar ao/a promitente comprador/a duas informações cruciais: a questão do ruído por ser uma zona de bares licenciada para tal, bem como a não legalização de alterações efetuadas ao prédio».

A sua insistência obstinada relativamente à obtenção de uma declaração por parte da potencial compradora inscreve-se tão só numa lógica preventiva de antecipação dos possíveis efeitos futuros relativamente à dedução de um pedido de indemnização por violação dos direitos de personalidade ao nível do direito à saúde ou ao descanso ou à possível anulação do contrato de compra e venda por erro ou à redução do preço devido aos vícios relacionados com o ruído e com a alteração da composição da habitação.

No entanto, no mais, ao descrever as sequelas relacionadas com a ruptura contratual denotou falta de isenção e teve uma prestação claramente dirigida ao objectivo compensatório e que foram apreciadas negativamente pelo Tribunal de Recurso.

*

Quanto à prova testemunhal, a testemunha (...) mantém uma relação de grande proximidade afectiva com o Autor e todos os seus contributos relativamente ao contrato de mediação estão influenciados por essa ligação. Tratou-se de um depoimento de parte de segundo grau em que todo o seu conhecimento resulta de dados transmitidos pelo interessado directo. Tal como o Meritíssimo Juiz de Direito, o Tribunal da Relação de Évora também não dispõe de qualquer dado que «permitisse afirmar a presença de (...)» no interior da casa, à data da primeira reunião. Neste campo, roça assim a sua prestação o preenchimento do crime de falsidade de testemunho, previsto e punido pelo artigo 360.º do Código Penal e apenas não se comunica o facto ao Ministério Público porque existe uma zona de indefinição sobre a sua presença naquele local. E o mesmo poderia suceder relativamente ao Autor quanto ao preenchimento do artigo que o precede no Código Penal, face à eventual tentativa de tentar colocar um possível ouvinte cuja presença não está certificada aquando da primeira conversa com os funcionários da empresa de mediação imobiliária. Quanto ao «antes e depois», na dimensão dos efeitos

psicológicos causados pela ruptura contratual, o seu testemunho constitui claramente um exercício de adesão acrítico à pretensão do Autor que não logrou minimamente convencer o colectivo de Desembargadores.

*

A testemunha (...) fez uma proposta de aquisição da habitação, a qual foi aceite. Estabeleceu todos os contactos com a agente imobiliária (...), sendo que na descrição dos contactos negociais e dos procedimentos bancários associados ao financiamento do crédito manteve uma postura desinteressada, descritiva e honesta.

Das suas declarações resulta que ficou convencida que a reserva correspondia a um contrato-promessa, esclareceu que a habitação se destinava a fins exclusivamente habitacionais e foi categórica quando afirmou que inicialmente não lhe foi transmitido que existia uma desconformidade entre a planta e a caderneta predial (quarto não legalizado) nem sobre a existência de ruídos na casa (não sabia que a casa era encostada ao ... Café e «ainda bem que não comprei»), tal como fora exigido pelo Autor à mediadora.

Relatou o resultado da conversa mantida com a D. (...) em que lhe foi comunicado que o Autor não queria vender o imóvel e apenas depois lhe transmitiram a questão da existência da desconformidade registral e do problema do ruído. Foi assertiva quando detalhou os passos que lhe permitiram entrar em contacto com o Autor, momento em que este lhe comunicou por telefone que não vendia porque «não foram respeitados alguns termos que ele tinha falado com a agência», ficando convicta que a razão da não realização do negócio não correspondia a um motivo de ordem sentimental tal como lhe tinha sido confidenciado pela imobiliária.

Aliás, em sede de contra-interrogatório, a testemunha foi peremptória a afirmar que a imobiliária tentou camuflar os dados relacionados com os defeitos e os problemas da casa, tendo a agente imobiliária «manifestado surpresa» com a existência dos mesmos, quando era patente que os referidos aspectos eram conhecidos da primeira Ré.

Efectivamente, de seguida, ao ser interpelada directamente pelo julgador «a quo», foi perfeitamente clara e indubitável e isso permitiu concluir, sem margem para reservas, que nunca lhe foi transmitido que o quarto não estava legalizado e que apenas se apercebeu posteriormente da divergência existente. E ciente disso colocou a alternativa de redução do preço ou da venda casa já com a propriedade legalizada, propostas estas que não tiveram a adesão do dono do prédio.

Na sua opinião a casa está exposta a um barulho não indiferente, que lhe deveria ter sido comunicado. Para si, enquanto compradora, o problema da legalização do registo predial era absolutamente essencial para a realização

do negócio, apesar de todas as insistências realizadas pela ilustre mandatária da advogada da Ré “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.” para criar dúvidas sobre esta realidade.

A mesma linha de interrogatório foi prosseguida pela ilustre mandatária da Companhia de Seguros, mas a explicação da testemunha é perfeitamente plausível no contexto concreto e não prevaleceram as conclusões parciais das ilustres causídicas retiradas do teor de um documento elaborado pela testemunha.

Nestes dois últimos lotes de perguntas ambas as defesas tentaram baralhar a ordem lógica e cronológica dos acontecimentos em ordem a condicionar a valia probatória das declarações, mas a testemunha manteve um discurso lúcido, orientado e consistente sobre o respectivo relacionamento com a sociedade mediadora e quanto ao conteúdo da conversa mantida com o Autor, votando assim ao insucesso as investidas sobre estas matérias.

E, nessa ordem de ideias, por motivos relacionados com o crédito bancário, desinteressou-se do negócio, sendo que devido à pressão do tempo acabou por adquirir uma casa em Portimão. E desde já se antecipa que estas declarações impõem que seja alterada a resposta ao ponto 7) dos factos provados, eliminando-se a parte final (o que esta aceitou) e acrescentando-se o momento provável em que tal terá sucedido.

A alteração será feita directamente no texto dos factos, a negrito [7. A Ré, em momento não concretamente apurado, após a assinatura do acordo de reserva, comunicou à compradora as condições referidas em 4 a 6)], a fim de permitir uma melhor percepção da alteração.

*

(...), funcionária administrativa da mediadora, «nunca falou com o sr. (...)» e tramitou burocraticamente a questão da reserva do imóvel e, de igual modo, a pedido de (...), enviou documentação para o banco estrangeiro. Referiu que a declaração em que a compradora assumia que tinha conhecimento do ruído nunca chegou a ser formalizada. Apercebeu-se de uma divergência entre a área física do imóvel e a inscrição registral do prédio e comunicou-a à sua colega (...), sendo que, posteriormente, a interessada na compra também chamou à colação essa questão. Em termos de valia probatória, as suas palavras não se sobrepuseram ao sentido das declarações tomadas à referida (...). A generalidade da matéria por si carreada para os autos resulta de transmissão de conversas por parte dos «comerciais» da empresa, não tendo assim conhecimento directo dos factos em apreciação. Reconheceu que nunca foi comunicado qualquer sinistro à companhia de seguros.

*

(...), director comercial da sociedade imobiliária, manteve um registo

notoriamente protecionista, com uma visão fragmentada sobre o negócio sub judice e onde apenas teve intervenções pontuais «na fase mais adiantada» do mesmo. Numa conversa com (...), o Autor transmitiu-lhe a sua insatisfação por não ter sido comunicado à potencial compradora a sua preocupação acerca do ruído. E, nessa sequência, foi exigida a formalização de uma declaração em que a possível compradora anuísse expressamente à existência de problemas relacionados com o ruído, bem como do conhecimento da divergência de áreas. Nesse momento, a testemunha assumiu que propôs ao Autor que ele próprio fizesse a declaração. Porém, a partir daqui, na descrição da evolução da situação, no confronto entre as declarações de parte de (...) e o testemunho de (...) com as da testemunha (...), o grau de imparcialidade e de fidedignidade dos dois primeiros é inegavelmente superior, prejudicando assim a valia probatória do seu testemunho.

*

A testemunha (...), comercial de vendas no ramo imobiliário, que trabalhou para a primeira Ré, manteve uma conversa inicial com o Autor, fez a angariação da casa e mostrou-a a diversos interessados. Compreensivelmente não se recordava de datas, do valor proposto para a venda e de outros pormenores contratuais. Na conciliação entre este depoimento e as declarações de parte de (...) e da testemunha (...), filtrados à luz dos mails trocados, o Tribunal da Relação de Évora entende que, relativamente à matéria controvertidas dos pontos 4 a 7 dos factos provados, deve prevalecer a posição da existência de condicionantes à venda e da não comunicação imediata das mesmas à potencial adquirente.

*

A testemunha (...) trabalhou para a primeira Ré, esteve com o sr. (...) duas vezes e foi contactada pela testemunha (...) através da internet. E, nessa sequência, esta mostrou-lhe interesse em conhecer a casa do Autor. A testemunha fez um relato sumário dos contactos mantidos com a referida (...) e sublinhou que esta tinha conhecimento pessoal sobre a zona onde se situava o prédio. Contudo, teve dificuldade em esclarecer o Tribunal se existia algum requisito especial na angariação («que eu tenha conhecimento, não» e, mais tarde, reiterou que «não faço ideia»). Afirmou que a D. (...) tomou conhecimento que a parte de cima do imóvel não estava legalizada e que se dispôs a assinar uma declaração, mas esta não chegou a ser assinada. No que concerne à questão da manutenção do interesse na aquisição, do ponto de vista da verossimilhança, de acordo com regras de experiência comum e de normalidade social, as declarações de (...) prevaleceram relativamente ao motivo da não concretização do negócio. Esta é uma pessoa totalmente desinteressada na sorte da acção e parecem mais plausíveis as

declarações da pretensa compradora quando menciona que tinha grande urgência na concretização do negócio devido aos prazos impostos pela instituição bancária luxemburguesa na conclusão da compra e quanto aos custos económicos que para si resultariam, a que se associam os problemas surgidos relacionados com a falta de legalização da área e da composição do imóvel.

Aliás, ao ser confrontada com a comunicação que lhe foi enviada (onde se lê que «a agência não me informou»), a testemunha (...) não apresentou uma explicação cabal, quando já existia notícia das exigências do Autor.

*

Aferidas todas as fontes probatórias, a análise do depoimento de parte, quando conciliada com a objectividade da troca de mensagens com a testemunha (...) e com as explicações de (...), tudo isso determina claramente a alteração da resposta ao ponto 4 dos factos provados, ficando assim assente que a Ré “(...)” teve conhecimento das condições específicas relacionadas com a transmissão do imóvel em momento contemporâneo ao da assinatura do contrato de mediação.

Por isso, a redacção do quesito 4 é alterada nos seguintes termos: «No momento da celebração do acordo de mediação, a Ré (...) teve conhecimento de condições específicas relacionadas com a transmissão do imóvel referido em 1, as quais se consubstanciavam na preferência pela alienação do imóvel para fins comerciais devido ao facto de o imóvel se situar numa zona onde existe forte ocorrência de ruído no período compreendido entre as 00.00h e as 04.00h, devido ao facto de se situar nas traseiras do estabelecimento comercial “(...) Café”, a par de movimento noturno, assim como da localização próxima de estabelecimentos».

Esta alteração é introduzida directamente no texto dos factos provados, a negrito, a fim de facilitar a compreensão da respectiva modificação.

*

Relativamente aos factos novos que pretendeu introduzir no sentido de ficar fixado que a revogação ocorrida foi consensual, o teor da carta por si enviada e a resposta datada de 12/04/2018 é claramente infirmatório desse cenário. O julgamento nega obviamente esta possibilidade e essa proposta não passa de uma construção jurídica que não tem o mínimo respaldo na prova. Neste enquadramento, não se torna possível alterar a matéria de factos nos termos pretendidos.

Aliás, dando um salto para o domínio da subsunção jurídica, o contrato rescindido não opera uma extinção global dos efeitos já produzidos, pois nos acordos revogados ou rescindidos existem efeitos que se podem produzir após o termo dos mesmos e que devem ser atendidos em momento futuro quando

isso se justificar, por razões atinentes à segurança do comércio jurídico, dos procedimentos adequados na praxis comercial, da valorização da doutrina do *pacta sunt servanda* e da eficácia ulterior da boa fé negocial.

E este entendimento é introduzido artificialmente com o objectivo de anular a pretensão de provisão do corretor pelos serviços de mediação imobiliária prestados, não se baseando em qualquer fonte probatória de suporte.

*

Quanto aos restantes pontos factuais controvertidos, a parte recorrente não fez o correcto uso do mecanismo de impugnação da matéria de facto, ao não cumprir o ónus imposto pelo artigo 640.º do Código de Processo Civil. Além do mais, a matéria que pretendia introduzir não relevaria para efeito de mudança do veredicto judicial, por se tratar de matéria absolutamente inócua e não passível de alterar o sentido decisório anteriormente adoptado.

*

Assim, com excepção dos supra referenciados pontos 4 e 7 da matéria de facto provada, da audição da prova pelo Tribunal Superior, resulta que não existe motivo válido para qualquer modificação adicional na decisão de facto ao abrigo do disposto no artigo 662.º do Código de Processo Civil, confirmando-se assim a opção firmada pela Primeira Instância.

*

4.2 - Do erro de direito (da remuneração do contrato de mediação imobiliária):

A actividade de mediação imobiliária 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 contratos que tenham por objecto bens imóveis (artigo 2.º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013, de 08/02)^[64] [65].

O contrato de mediação imobiliária é um contrato formal, bilateral e oneroso, através do qual o mediador se obriga a procurar um interessado e a aproximá-lo do comitente para a efectiva realização do pretendido negócio e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado.

Na interpretação de Higinia Castelo o contrato de mediação imobiliária pode ser definido como aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária assume a incumbência (ou nalguns casos a obrigação) de procurar, para os seus clientes, destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta ou o arrendamento dos mesmos, ou o trespasse ou a cessão de posição em contratos que tenham por objecto bens imóveis, mediante remuneração, devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da

mediação^[66].

Face ao conspecto factual apurado é manifesto que entre o Autor e a primeira Ré foi celebrado, por intermédio de documento escrito, um contrato de mediação imobiliária, através do qual a segunda se vinculou perante o primeiro a promover e mediar a venda de parte de um prédio urbano, enquanto o cliente se vinculou ao pagamento de uma retribuição pela actividade de mediação.

Não estamos perante um contrato promessa, mas sim apenas perante o pagamento de uma reserva no âmbito de um contrato de mediação imobiliária, não cabendo aqui a possibilidade de devolução em dobro da verba entregue, por não ser aplicável a disciplina do artigo 442.º^[67] do Código Civil. E, assim, com base naquela causa de pedir, ao não se estar perante um contrato promessa de compra e venda, o ressarcimento dos danos patrimoniais alegadamente experimentados estava, ab initio, com base nesses fundamentos, condenado ao insucesso por a pretensão ser manifestamente inviável e não existir instrumento legislativo que valide a hipótese de restituição em dobro do valor da reserva.

Complementarmente, na análise dos pressupostos fácticos, torna-se inexequível construir um silogismo que conceda uma indemnização por violação da responsabilidade contratual, atribuindo-lhe uma compensação a título de danos patrimoniais, dado que a não celebração do contrato mediado ficou também inviabilizado por decisão voluntária do Autor, em coligação com o desinteresse posterior da potencial compradora na conclusão do negócio. E, muito menos, existe fundamento para atribuir uma indemnização por danos não patrimoniais, uma vez que a matéria de facto não o autoriza, porquanto a alegação de suporte não ficou demonstrada e não foi pedida a respectiva alteração^[68].

Como afiança Gabriel Catarino «toda a decisão judicial deflui ou é gerada numa causa que tem na sua origem uma situação factual a que, conceptualmente, corresponderá uma hipótese suposta numa norma»^[69].

Nesta equação, a sentença comporta um silogismo em que a premissa maior é a lei, a premissa menor corresponde aos factos apurados no caso concreto e a conclusão é a decisão. Num silogismo, as premissas são os juízos que precedem a conclusão e dos quais ela decorre como conseqüente necessário. No silogismo judiciário as premissas - ou juízos - são os fundamentos e a conclusão é a decisão propriamente dita, devendo esta inferir-se daqueles como seu corolário lógico.

Aquilo que está em causa aquando da elaboração da sentença é convocar os factos pertinentes à justa decisão do litígio e não ficcionar a existência de um

quadro factual não demonstrado. E neste horizonte valorativo, entende-se que não existem elementos fácticos que permitam concluir no sentido proposto pela parte activa relativamente à procedência do pedido formulado.

Dito isto, cabe ao juiz indicar, interpretar e aplicar os factos, os quais constituem o antecedente lógico indispensável à emissão da parte dispositiva do julgado e, na situação vertente, não é possível concluir em sentido diverso daquele que foi sentenciado em Primeira Instância, confirmando-se assim naquele segmento a decisão.

*

Importa agora debater a matéria do pedido reconvenicional.

A retribuição pelos serviços prestados no âmbito do contrato de mediação imobiliária está prevista no artigo 19.º^[70] da Lei n.º 15/2013, de 08/02 e é entendimento estabilizado na jurisprudência que a remuneração do mediador pela prática dos actos adequados a conseguir a concretização do negócio visado com a mediação só é devida, caso seja possível estabelecer um nexo causal entre a actividade que foi desenvolvida e a concretização do negócio visado pela mediação^{[71] [72] [73] [74]}.

Em acréscimo, nas situações de concessão de exclusividade na venda, o n.º 2 do referido artigo prevê ainda a hipótese de ser devida uma compensação económica pelos serviços de mediação quando o negócio não se concretiza por motivo imputável ao cliente.

O Tribunal recorrido entendeu que o pedido reconvenicional deveria proceder, dado que, a seu ver, resultou apurado que **«a Ré (...) angariou uma interessada (que revelou determinação) na compra do imóvel, nessa linha também resultou apurado que o negócio não se concretizou por via da oposição do Autor; assim sendo, em face do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, de 08/02, deverá o Autor ser condenado a liquidar o valor da remuneração acordado»**.

O artigo 405.º do Código Civil estabelece o princípio da autonomia privada, dando às partes, dentro dos limites da lei, a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos no Código Civil ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver.

A liberdade negocial afirmada no artigo 405.º do Código Civil permite a livre opção de escolha de qualquer tipo contratual com submissão às suas regras imperativas, a livre opção de celebrar contratos diferentes dos típicos, a introdução no tipo contratual de cláusulas defensivas dos interesses das partes que não quebrem a função sócio-económica assumida pelo respectivo tipo e a reunião no mesmo contrato de dois ou mais contratos típicos^{[75] [76] [77]}.

De harmonia com o artigo 406.º do Código Civil, os contratos devem ser pontualmente cumpridos, querendo-se com isto dizer que «... todas as cláusulas contratuais devem ser observadas, que o contrato deve ser cumprido ponto por ponto e não apenas que ele deve ser executado no prazo fixado, como poderia depreender-se do sentido usual do vocábulo pontualmente»^[78]. Joaquim Sousa Ribeiro salienta que «a liberdade de contratar assenta em pressupostos cognitivos que, justamente, o imperativo de transparência, reportado ao momento da formação, visa assegurar. O conhecimento da natureza e qualidade do bem ou serviço objecto do contrato, do montante exacto das contrapartidas exigidas e do alcance preciso das condições de execução deve ser acessível a quem pretende estabelecer uma relação contratual. Não há contrato digno desse nome se qualquer dos contraentes não tiver, pelo menos, a possibilidade real de tomar conhecimento completo e efectivo das suas consequências vinculativas»^[79].

Da interpretação do contrato e das declarações complementares resulta que estamos perante um negócio sujeito a condição resolutiva. Efectivamente, a cláusula negocial deve ser interpretada no seu contexto, à luz do micro-sistema regulatório que o negócio constitui, levando em consideração outras circunstâncias relevantes, e tendo em conta o fim prosseguido^[80].

Neste particular, no momento da celebração do acordo de mediação, a Ré (...) teve conhecimento de condições específicas relacionadas com a transmissão do imóvel referido em 1, as quais se consubstanciavam na preferência pela alienação do imóvel para fins comerciais devido ao facto de o imóvel se situar numa zona onde existe forte ocorrência de ruído no período compreendido entre as 00.00h e as 04.00h, devido ao facto de se situar nas traseiras do estabelecimento comercial “(...) Café”, a par de movimento noturno, assim como da localização próxima de estabelecimentos (facto 4). Assim como pela expressa comunicação ao comprador angariado do facto de terem sido feitas alterações no imóvel relativamente à planta original (facto 5).

O negócio não se concretizou, tendo o Autor informado que não estariam reunidas as condições para a concretização do negócio e que o mesmo dependia da emissão e formalização da declaração reportada ao conhecimento pela compradora das condições referidas em 4 a 5.

O conhecimento da compradora das condições referidas em 4 e 5 representava, assim, para a primeira Ré o cumprimento de um dever secundário acessório da prestação principal (exclusivamente dirigido à realização do interesse do cumprimento), por constituir condição necessária à celebração do contrato prometido.

E assim não se pode considerar que o negócio não se concretizou «por causa

imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel».

A condição resolutiva é genericamente caracterizável como uma cláusula acessória típica em virtude da qual a cessação da eficácia de um negócio é, no todo ou em parte, posta na dependência da ocorrência de um acontecimento futuro e incerto^[81].

Tal condição resolutiva é válida por se não mostrar contrária à lei ou à ordem pública, ou ofensiva dos bons costumes, sendo o seu objecto possível, quer física quer legalmente.

Ainda se poderia entender que foi o Autor que inviabilizou a emissão da referida declaração por parte da interessada na aquisição. No entanto, as declarações de (...) são impressivas, categóricas e irrebatíveis quando assinala que nunca foi informada das condicionantes negociais e que, por força dos prazos concedidos pela instituição bancária, a fim de salvaguardar a sua posição patrimonial, se desinteressou pelo negócio e começou a negociar a aquisição de imóvel noutra local.

Não está assim apurado que a venda do imóvel apenas se malogrou por facto imputável ao Autor e que a primeira Ré cumpriu com rigor a prestação a que estava obrigada. E, neste enquadramento, não se pode afirmar que a mediadora imobiliária tem direito a receber a sua contraprestação que corresponde ao pagamento da comissão legal e contratualmente prevista. Todavia, mesmo que assim não entendesse, ao fazer prevalecer a forma sobre a substância na questão da definição da propriedade do imóvel^[82] - essa matéria não foi objecto de impugnação por via recursal e não existe documento autêntico que viabilize a actuação do Tribunal de Recurso no sentido da modificação oficiosa do facto -, o julgador «a quo» esbarra num problema de legitimação substantiva que impediria a procedência da acção. Na realidade, a condenação em causa dependia da existência de uma ligação de natureza real ao imóvel (propriedade ou de outro direito real) ou obrigacional (arrendamento) que não se mostra demonstrada, pois não ficou assente que o Autor fosse o proprietário e o legítimo possuidor do prédio e esse era um requisito absolutamente imprescindível para o sucesso do pedido reconvenicional, tal como resulta do enunciado legal da norma habilitadora. Nestes termos julga-se parcialmente procedente o recurso interposto, revogando-se a sentença recorrida na parte em que condena (...) a pagar à Reconvinte "(...) - Mediação Imobiliária, Lda.", a quantia de € 6.150,00 (seis mil, cento e cinquenta euros).

*

V - Sumário: (...)

*

VI - Decisão:

Nestes termos e pelo exposto, tendo em atenção o quadro legal aplicável e o enquadramento fáctico envolvente, decide-se julgar parcialmente procedente o recurso interposto, revogando-se a sentença recorrida na parte em que condena (...) a pagar à Reconvinte “(...) – Mediação Imobiliária, Lda.”, a quantia de € 6.150,00 (seis mil e cento e cinquenta euros), confirmando-se no mais a decisão recorrida.

Custas a cargo do apelante e dos apelados, na proporção do respectivo decaimento, atento o disposto no artigo 527.º do Código de Processo Civil.

Notifique.

*

(acto processado e revisto pelo signatário nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 138.º, n.º 5, do Código de Processo Civil).

*

Évora, 17/06/2021

José Manuel Costa Galo Tomé de Carvalho

Mário Branco Coelho

Isabel Matos Peixoto Imaginário

[1] Esta alteração resulta da operação de avaliação da matéria de facto prosseguida no ponto 4.4 da presente decisão.

[2] Esta alteração resulta da operação de avaliação da matéria de facto prosseguida no ponto 4.4 da presente decisão.

[3] Código de Processo Civil Anotado, Vol. V, Coimbra Editora, Coimbra 1984, pág. 122.

[4] Lebre de Freitas, Código de Processo Civil Anotado, Vol. II, Coimbra Editora, Coimbra 2001, pág. 670.

[5] Antunes Varela, Miguel Bezerra, Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra 1985, pág. 686.

[6] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16/02/2005, in www.dgsi.pt.

[7] No mesmo sentido, Acórdão da Relação de Lisboa de 09/07/2014, in www.dgsi.pt.

[8] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09/11/2017, consultável em

www.dgsi.pt.

[9] Código de Processo Civil anotado, Volume V, Coimbra Editora, 1981 (reimpressão), pág. 143.

[10] Manual dos Recursos em Processo Civil, 9ª Edição, pág. 57.

[11] Alberto dos Reis, ob. cit., pág. 141.

[12] A. Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2.ª edição, Coimbra Editora, pág. 688.

[13] Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 23/06/2004 e 02/12/2013, in www.dgsi.pt.

[14] Código de Processo Civil Anotado, 3ª edição, Almedina, Coimbra, 2017, pág. 736.

[15] A que actualmente correspondem os artigos 614º e 617º do novo Código de Processo Civil.

[16] Código de Processo Civil Anotado, vol. V, Coimbra Editora, Coimbra, 1984, págs. 124-125.

[17] Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, págs. 687-689.

[18] No acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 05/03/2015, in www.dgsi.pt, é afirmado que «não são confundíveis nem têm o mesmo regime o vício da nulidade da sentença por falta de fundamentação e o vício da deficiência da motivação da decisão da matéria de facto».

[19] Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 29/06/2015, in www.dgsi.pt.

[20] Esta é a posição consolidada deste colectivo de Juízes Desembargadores, tal como pode ser observado nos acórdãos do Tribunal da Relação de Évora de 02/05/2019 e 21/11/2019, pesquisáveis em www.dgsi.pt.

[21] Antunes Varela, Manual de Processo Civil, 2ª edição, pág. 654.

[22] No mesmo sentido, Lebre de Freitas, A Acção Declarativa Comum, pág. 281, que afirma que «a fundamentação exerce, pois, a dupla função de facilitar o reexame da causa pelo Tribunal Superior e de reforçar o autocontrolo do julgador, sendo um elemento fundamental na transparência da justiça inerente ao acto jurisdicional».

[23] José Manuel Tomé de Carvalho, Breves palavras sobre a fundamentação da matéria de facto no âmbito da decisão final penal no ordenamento jurídico português, Julgar 21, Setembro-Dezembro 2013, pág. 84.

[24] José Manuel Tomé de Carvalho, obra citada, pág. 83.

[25] José Manuel Tomé de Carvalho, obra citada, pág. 84.

[26] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25/01/2006, in www.dgsi.pt.

[27] No mesmo sentido, pode consultar-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30 de Janeiro de 2002, in www.dgsi.pt.

[28] Lebre de Freitas e João Redinha, Código de Processo Civil Anotado, vol. II, pág. 628.

[29] No acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11/07/2006, in www.dgsi.pt, é dito que «a prova há-de ser sempre apreciada segundo critérios de valoração racional e lógica do julgador, pressupondo o recurso a conhecimentos de ordem geral das pessoas normalmente inseridas na sociedade do seu tempo, a observância das regras da experiência e dos critérios da lógica, tudo se resolvendo, afinal, na formação de juízos e raciocínios que, tendo subjacentes as ditas regras, conduzam a determinadas convicções reflectidas na decisão de pontos de facto sob avaliação. Deve, ela, ainda ser considerada globalmente, conjugando todos os elementos disponíveis e atendíveis».

[30] Alexandre Pessoa Vaz, Direito Processual Civil, Almedina, Coimbra, 1998, págs. 211-241.

[31] Gonçalves Salvador, Motivação, Boletim do Ministério da Justiça n.º 121, págs. 85-117.

[32] Oliveira Martins, Justiça Portuguesa, n.º 29, pág. 49.

[33] Gonçalves Pereira, Poderes do juiz em matéria de facto, Justiça Portuguesa, n.º 32, pág. 81.

[34] Miguel Corte-Real, O dever da fundamentação da decisão judicial dada sobre a matéria de facto, Vida Judiciária, n.º 24, pág. 22-24.

[35] Michele Taruffo, Note sulla garanzia costituzionale della motivazione, Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, n.º 55, págs. 29-38.

[36] Cláudia Sofia Alves Trindade, A prova de estados subjectivos no processo civil: presunções judiciais e regras de experiência, Almedina, Coimbra, 2006, págs. 317-225.

[37] Marta João Dias, A fundamentação do juízo probatório - Breves considerações, Julgar n.º 13, Janeiro de 2011.

[38] José Manuel Tomé de Carvalho, Breves palavras sobre a fundamentação da matéria de facto no âmbito da decisão final penal no ordenamento jurídico português, Julgar 21, Setembro-Dezembro 2013, remetendo aqui para as demais referências bibliográficas ali contidas sobre este assunto.

[39] (4) Em data não concretamente apurada, a Ré (...) teve conhecimento de condições específicas relacionadas com a transmissão do imóvel referido em 1, as quais se consubstanciavam na preferência pela alienação do imóvel para fins comerciais devido ao facto de o imóvel se situar numa zona onde existe forte ocorrência de ruído no período compreendido entre as 00.00h e as 04.00h, devido ao facto de ser situar nas traseiras do estabelecimento comercial "(...) Café", a par de movimento noturno, assim como da localização próxima de estabelecimentos.

[40] (5) Assim como pela expressa comunicação ao comprador angariado do facto de terem sido feitas alterações no imóvel relativas à planta original.

[41] (6) O Autor advertiu para a existência de frinchas nos azulejos do WC provocadas pela trepidação da estrutura do imóvel resultantes pelo alto volume sonoro emitido pelo estabelecimento que se situa nas traseiras, o referenciado “(...) Café”.

[42] (7) A Ré, em momento não concretamente apurado, comunicou à compradora as condições referidas em 4 a 6, o que esta aceitou.

[43] O contrato de mediação imobiliária celebrado entre si e a 1.ª Ré, “(...) - Mediação Imobiliária, Lda.”, foi resolvido por mútuo acordo entre as partes, em 03/05/2018.

[44] Durante a vigência daquele contrato não foi emitida qualquer fatura referente a comissões.

[45] A 1.ª Ré emitiu a fatura FT(...), em 22/11/2018, referente à comissão relativa à mediação da venda em causa nos presentes autos.

[46] Artigo 32.º (Litisconsórcio voluntário):

1 - Se a relação material controvertida respeitar a várias pessoas, a ação respetiva pode ser proposta por todos ou contra todos os interessados; mas, se a lei ou o negócio for omissivo, a ação pode também ser proposta por um só ou contra um só dos interessados, devendo o tribunal, nesse caso, conhecer apenas da respetiva quota-parte do interesse ou da responsabilidade, ainda que o pedido abranja a totalidade.

2 - Se a lei ou o negócio permitir que o direito seja exercido por um só ou que a obrigação comum seja exigida de um só dos interessados, basta que um deles intervenha para assegurar a legitimidade.

[47] Artigo 33.º (Litisconsórcio necessário):

1 - Se, porém, a lei ou o negócio exigir a intervenção dos vários interessados na relação controvertida, a falta de qualquer deles é motivo de ilegitimidade.

2 - É igualmente necessária a intervenção de todos os interessados quando, pela própria natureza da relação jurídica, ela seja necessária para que a decisão a obter produza o seu efeito útil normal.

3 - A decisão produz o seu efeito útil normal sempre que, não vinculando embora os restantes interessados, possa regular definitivamente a situação concreta das partes relativamente ao pedido formulado.

[48] A 2.ª Ré desconhece, não tendo obrigação de conhecer e, por isso, impugna os factos constantes dos artigos 1.º a 10.º, 12.º (a partir de “o A. indagou” até ao final), 13.º a 26.º, 28.º a 31.º, 35.º a 39.º da petição inicial, uma vez que o sinistro não lhe foi nunca comunicado pela 1.ª Ré.

[49] Aceitam-se os factos articulados de 1 a 4 na douta Petição Inicial.

[50] Artigo 574.º (Ónus de impugnação):

1 - Ao contestar, deve o réu tomar posição definida perante os factos que constituem a causa de pedir invocada pelo autor.

2 - Consideram-se admitidos por acordo os factos que não forem impugnados, salvo se estiverem em oposição com a defesa considerada no seu conjunto, se não for admissível confissão sobre eles ou se só puderem ser provados por documento escrito; a admissão de factos instrumentais pode ser afastada por prova posterior.

3 - Se o réu declarar que não sabe se determinado facto é real, a declaração equivale a confissão quando se trate de facto pessoal ou de que o réu deva ter conhecimento e equivale a impugnação no caso contrário.

4 - Não é aplicável aos incapazes, ausentes e incertos, quando representados pelo Ministério Público ou por advogado oficioso, o ónus de impugnação, nem o preceituado no número anterior.

[51] Artigo 35.º (O litisconsórcio e a ação):

No caso de litisconsórcio necessário, há uma única ação com pluralidade de sujeitos; no litisconsórcio voluntário, há uma simples acumulação de ações, conservando cada litigante uma posição de independência em relação aos seus compartes.

[52] Paulo Pimenta, *Processo Civil, Declarativo*, Almedina, 2014, pág. 357.

[53] Para José Lebre de Freitas, *A acção declarativa comum, à luz do Código de Processo Civil de 2013*, pág. 278, «a apreciação que o juiz faça das declarações de parte importará sobretudo como elemento de clarificação do resultado das provas produzidas e, quando outros não haja, como prova subsidiária, máxime as partes tiverem sido efectivamente ouvidas».

[54] Elisabeth Fernandez, «Nemo Debet Esse Testis in Propria Causa? Sobre a (in)coerência do Sistema Processual a este propósito», *Julgar Especial, Prova difícil*, 2014, pág. 27, pugna que, até à entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, aprovado pela lei n.º 41/2013, de 26/06, as razões determinantes da rejeição deste meio de prova assentavam no «receio de perjúrio; as partes têm um interesse no resultado da acção e podem ser tentadas a dar um testemunho desonesto e finalmente mesmo que as mesmas não sejam desonestas, estudos psicológicos demonstram que as pessoas têm uma maior tendência a recordar factos favoráveis do que factos desfavoráveis pelo que o depoimento delas como testemunhas nos processos em que são partes não é, por essa razão de índole psicológica, fidedigno».

[55] *As Malquistas declarações de parte - "Não acredito na parte porque é parte"*, em Colóquio organizado no Supremo Tribunal de Justiça, estudo disponível na página web do STJ e ainda em www.trp.pt/.../as%20malquistas%20declaraes%20de%20parte_juizdireito%20luis%20f... A sobredita visão pessimista sobre a fiabilidade do meio de prova é rebatida por Luís Filipe

Sousa que defende que «(ii) a degradação antecipada do valor probatório das declarações de parte não tem fundamento legal bastante, evidenciando um retrocesso para raciocínios típicos e obsoletos de prova legal; (iii) os critérios de valoração das declarações de parte coincidem essencialmente com os parâmetros de valoração da prova testemunhal, havendo apenas de hierarquizá-los diversamente».

[56] Carolina Henriques Martins, Declarações de Parte, pág. 56, estudo editado na internet em

<https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/28630/.../Declaracoes%20de%20parte.pdf>, nesta discórdia valorativa sobre a fiabilidade do meio de prova,

diz que aquilo que é relevante é que o juiz análise «o discurso da mesma tendo sempre presente a máxima da experiência que dita a escassa fiabilidade do mesmo quanto às afirmações que a esta são favoráveis».

[57] De acordo com o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10/04/2014, in www.dgsi.pt. este inovador meio de prova, dirige-se primordialmente, às situações de facto em que apenas tenham tido intervenção as próprias partes, ou relativamente às quais as partes tenham tido uma percepção directa privilegiada em que são reduzidas as possibilidades de produção de prova (documental, testemunhal ou pericial), em virtude de terem ocorridas na presença das partes.

[58] Remédio Marques, «A aquisição e a Valoração Probatória dos Factos (Des)Favoráveis ao Depoente ou à Parte», Julgar, Jan-Abril, 2012, nº16, pág. 168.

[59] Ou, seguindo a formulação de Elisabeth Fernandez, «Nemo Debet Esse Testis in Propria Causa? Sobre a (in)coerência do Sistema Processual a este propósito», Julgar Especial, Prova Difícil, 2014, pág. 37, o recurso a meio de prova é admissível quando se destina a apurar «factos de natureza estritamente doméstica e pessoal que habitualmente não são percebidos por terceiros de forma directa»

[60] Remédio Marques, A aquisição e a valoração probatória de factos (des)favoráveis ao depoente ou a parte chamada a prestar informações ou esclarecimentos, Caderno II - O novo Processo Civil - Contributos da Doutrina no decurso do processo legislativo designadamente á luz do Anteprojecto e da Proposta de Lei n.º 133/XII, Centro de Estudos Judiciários, pág. 92.

[61] Idêntico posicionamento prático é defendido pelos juízes de Direito Paula Faria e Ana Luísa Loureiro, em Primeiras Notas ao Código de Processo Civil - Os Artigos da Reforma, 2ª edição, pág. 395.

[62] Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 15/09/2014 e 20/11/2014, in www.dgsi.pt.

[63] Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 26/04/2017, in www.dgsi.pt,

que sublinha que:

«I- No que tange à função e valoração das declarações de parte existem três teses essenciais: (i) tese do carácter supletivo e vinculado à esfera restrita de conhecimento dos factos; (ii) tese do princípio de prova e (iii) tese da auto-suficiência das declarações de parte.

II - Para a primeira tese, as declarações de parte têm uma função eminentemente integrativa e subsidiária dos demais meios de prova, tendo particular relevo em situações em que apenas as partes protagonizaram e tiveram conhecimento dos factos em discussão.

III - A tese do princípio de prova defende que as declarações de parte não são suficientes para estabelecer, por si só, qualquer juízo de aceitabilidade final, podendo apenas coadjuvar a prova de um facto desde que em conjugação com outros elementos de prova.

IV - Para a terceira tese, pese embora as especificidades das declarações de parte, as mesmas podem estribar a convicção do juiz de forma auto-suficiente.

V - É infundada e incorrecta a postura que degrada - prematuramente - o valor probatório das declarações de parte só pelo facto de haver interesse da parte na sorte do litígio. O julgador tem que valorar, em primeiro lugar, a declaração de parte e, só depois, a pessoa da parte porquanto o contrário (valorar primeiro a pessoa e depois a declaração) implica prejudicar as declarações e incorrer no viés confirmatório.

VI - É expectável que as declarações de parte primem pela coerência e pela presença de detalhes oportunistas a seu favor (autojustificação) pelo que tais características devem ser secundarizadas.

VII - Na valoração das declarações de partes, assumem especial acutilância os seguintes parâmetros: contextualização espontânea do relato, em termos temporais, espaciais e até emocionais; existência de corroborações periféricas; produção inestruturada; descrição de cadeias de interacções; reprodução de conversações; existência de correcções espontâneas; segurança/assertividade e fundamentação; vividez e espontaneidade das declarações; reacção da parte perante perguntas inesperadas; autenticidade

[64] O DL n.º 211/2004, de 20 de Agosto foi revogado como se depreende do artigo 43.º da Lei n.º 5/2013, de 08/02 e atenta a data da celebração do acordo *sub judice* é aplicável a disciplina prevista na Lei n.º 5/2013, de 08/02.

[65] Artigo 43.º (Norma revogatória):

São revogados:

a) O Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de Junho;

b) A Portaria n.º 1324/2004, de 19 de Outubro;

c) A Portaria n.º 1326/2004, de 19 de Outubro;

d) A Portaria n.º 1327/2004, de 19 de Outubro;

e) A Portaria n.º 66/2005, de 25 de Janeiro;

f) O despacho conjunto n.º 707/2004, de 3 de Dezembro.

[66] Hígina Castelo, *O Regime Jurídico da Actividade Mediação Imobiliária*, Almedina, Coimbra, 2015, pág. 8.

[67] Artigo 442.º (Sinal):

1 - Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.

2 - Se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele a faculdade de exigir o dobro do que prestou, ou, se houve tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, o seu valor, ou o do direito a transmitir ou a constituir sobre ela, determinado objectivamente, à data do não cumprimento da promessa, com dedução do preço convencionado, devendo ainda ser-lhe restituído o sinal e a parte do preço que tenha pago.

3 - Em qualquer dos casos previstos no número anterior, o contraente não faltoso pode, em alternativa, requerer a execução específica do contrato, nos termos do artigo 830.º; se o contraente não faltoso optar pelo aumento do valor da coisa ou do direito, como se estabelece no número anterior, pode a outra parte opor-se ao exercício dessa faculdade, oferecendo-se para cumprir a promessa, salvo o disposto no artigo 808.º.

4 - Na ausência de estipulação em contrário, não há lugar, pelo não cumprimento do contrato, a qualquer outra indemnização, nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste, ou do aumento do valor da coisa ou do direito à data do não cumprimento.

[68] (g) No quadro do negócio invocado nos autos e da sua não concretização o Autor veio a apresentar um quadro de ansiedade, perturbações do sono e alterações do seu estado emocional que afetaram o seu desempenho quer a nível profissional quer do ponto de vista psicossocial.

[69] Gabriel Catarino, *Decisões judiciais/Sentença. Aspectos da sua formação, A Reforma do Processo Civil, Revista do Ministério Público, Cadernos II, 2012, pág. 104.*

[70] Artigo 19.º (Remuneração da empresa):

1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra.

2 - É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que

o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.

3 - Quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do respectivo contrato de mediação imobiliária, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente caso o negócio não se concretize.

4 - O direito da empresa à remuneração cujo pagamento caiba ao cliente proprietário de imóvel objecto de contrato de mediação não é afastado pelo exercício de direito legal de preferência sobre o dito imóvel.

5 - O disposto nos números anteriores aplica-se apenas a contratos sujeitos à lei portuguesa.

[71] Esta solução é defendida desde há muito pelo Supremo Tribunal de Justiça, podendo ser detectada nos acórdãos de 10/10/2002, 31/05/2001, de 11/03/1999, de 31/03/1998, de 05/06/1996, de 03/11/1993, in www.dgsi.pt.

[72] Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra de 18/12/2013 e do Tribunal da Relação de Lisboa de 14/06/2012 e de 02/06/2016, in www.dgsi.pt.

[73] Entre outros, relativamente à jurisprudência mais actualizada da Relação de Évora sobre a matéria da remuneração podem ser convocados os acórdãos datados de 23/02/2018, 27/04/2017, 22/03/2017, 26/01/2017, 08/09/2016 e 21/06/2016, todos disponíveis em www.dgsi.pt.

[74] A recorrente fez apelo aos acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 03/04/2008 e do Tribunal da Relação do Porto de 10/02/2015, de 19/02/2009, 15/07/2009 e 02/11/2009, in www.dgsi.pt.

[75] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09/06/1998, in <http://www.dgsi.pt>.

[76] Almeida e Costa, Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 118.º, pág. 154, assinala que neste artigo 405.º concede-se às partes, tanto a liberdade de celebração ou conclusão dos contratos, como a liberdade de fixação de seu conteúdo. E este último aspecto desdobra-se em dois segmentos: o da selecção do tipo do contratual e o da estipulação ou modelação concreta de espécie eleita.

[77] Segundo Mota Pinto, Teoria Geral, 3ª edição, pág. 95, esta disposição consagra explicitamente apenas a liberdade de modulação ou liberdade de fixação ou liberdade de estipulação do conteúdo contratual. Dela emerge, contudo, o reconhecimento da liberdade de celebração ou conclusão dos contratos.

[78] Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, pág. 354.

[79] Direito dos Contratos, Direitos dos Contratos e Regulação do Mercado,

pág. 61.

[80] Evaristo Mendes e Fernando Sá, Comentário ao Código Civil – Parte Geral, pág. 536.

[81] Pedro Pestana de Vasconcelos, Teoria Geral do Direito Civil, 8ª ed., Almedina, Coimbra, págs. 530 e 535.

[82] Facto não provado: (a) O Autor é proprietário e legítimo possuidor do prédio referido em 1.