

**Tribunal da Relação de Coimbra**  
**Processo nº 7403/20.2YIPRT.C1**

**Relator:** HELENA MARIA MELO

**Sessão:** 15 Dezembro 2021

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** REVOGADA

## CONTRATO DE MEDIAÇÃO REMUNERAÇÃO

### Sumário

I) No contrato de mediação, a actividade do mediador não tem de ser a única que conduziu à celebração de um contrato, tendo apenas que ter contribuído para esse desfecho.

II) Tal actividade poderá ter consistido no dar o nome do potencial comprador ao vendedor e em efectuar uma visita com o potencial comprador, dando-lhe a conhecer o imóvel.

III) Para que o mediador tenha direito à remuneração contratada não é necessário que a concretização do negócio se realize na vigência do contrato de mediação.

### Texto Integral

Acordam em conferência no Tribunal da Relação de Coimbra:

#### **I.Relatório**

**A ... Lda.** intentou contra B ... e mulher, **C ...** injunção que, após a dedução de oposição, foi remetida à distribuição como ação especial para cumprimento de obrigações pecuniárias, aprovada pelo Decreto-lei nº 269/98 de 01.09.

A autora pediu a condenação dos réus no pagamento da quantia de € 10 557,33, sendo € 10 147,50, a título de capital, acrescida de juros de mora vencidos que fixa no aludido requerimento de injunção, no montante de € 57,83, contados desde a data da escritura, € 250,00 a título de outras quantias e 102,00 a título de taxa de justiça paga.

Alegou, para tanto, que no exercício da sua atividade comercial outorgou um contrato de mediação imobiliária em regime de exclusividade com os réus para venda de um prédio urbano através do qual estes se obrigaram a pagar à autora a quantia correspondente a 5%, acrescido de IVA, calculado sobre o preço pelo qual o negócio viesse efetivamente a ser concretizado. O contrato foi celebrado pelo prazo de 6 meses renovável automaticamente por iguais e sucessivos períodos. Referiu ter realizado diversas diligências de promoção do imóvel na sua rede e angariou um interessado durante a vigência do contrato, sendo que o mesmo veio a comprar o imóvel. Contudo, os réus não pagaram a comissão devida à autora. Mais alega que por conta do contrato foi emitida uma fatura no valor de € 10 147, 50, correspondente a 5% do valor da venda (€ 165 000,00), acrescida de IVA, tendo os RR. sido interpelados para pagarem.

Os réus deduziram oposição. Confirmaram a outorga do contrato, alegando, porém, ter-lhe posto termo por carta de 04-06-2019, aceite pela autora, pelo que, a partir dessa data, deixou de ter qualquer vínculo contratual com a autora. Mais referem que a pessoa que comprou a casa era seu sobrinho e que não foi um cliente angariado pela autora, sendo certo que tal venda ocorreu três meses após ter cessado o contrato, razões pelas quais não é devida qualquer remuneração. Concluem pela improcedência da ação.

Procedeu-se à realização da audiência de julgamento e após foi proferida sentença, julgando improcedente a ação.

A A. não se conformou e interpôs o presente recurso de apelação, tendo concluído as suas alegações do seguinte modo:

(...)

## **II - Objeto do recurso**

Considerando que:

- . o objeto do recurso está delimitado pelas conclusões contidas nas alegações dos recorrentes, estando vedado a este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso; e,
- . os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu ato, em princípio delimitado pelo conteúdo do ato recorrido,

as questões a decidir são as seguintes:

- .se a matéria de facto deve ser alterada e ampliada;
- . se, em consequência da alteração, a ação deve proceder.

### **III - Fundamentação**

Na 1ª instância foram considerados provados e não provados os seguintes factos:

#### **Factos provados:**

1. No exercício da sua atividade comercial, o legal representante da autora e os réus apuseram as respetivas assinaturas autógrafas, acompanhada de carimbo da autora, no documento particular constante a fls. 62 e 62v. dos autos, denominado “contrato de mediação imobiliária (nos termos da Lei n.º 15/2013 de 08 de fevereiro) compra/ arrendamento/ trespasse contrato n.º .../2019”, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, o qual foi celebrado em 16-03-2019 e em regime de exclusividade com vista à promoção para venda de um prédio urbano destinado a habitação, sito em Urbanização ... freguesia de ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº ..., da freguesia de ..., descrito na Conservatória de Registo Predial da ... sob o número ... da freguesia de ..., com a licença de utilização nº .../01 emitida pela Câmara Municipal da ...., em 06-08-2001.
2. A autora obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do prédio urbano acima identificado por um preço de € 185 000,00 (cento e oitenta e cinco mil euros).
3. Os réus obrigaram-se a pagar à autora a quantia correspondente a 5,00%, calculada sobre o preço pelo qual o negócio viesse a ser concretizado, acrescida de IVA à taxa legal em vigor.
4. Os réus declararam na cláusula 4.ª do referido documento que “contrata (m) a Mediadora em regime de exclusividade. (...)”
5. Em cumprimento das obrigações assumidas a autora promoveu o imóvel na sua rede, publicitou a venda do mesmo em plataformas online e colocou um cartaz publicitário no mesmo.
6. Consta do documento id. em 1. “Cláusula 8.ª (Prazo de Duração do Contrato) O presente contrato tem uma validade de 06 (dias/meses) contados a partir da data da celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo ou renovação.”
7. Por escritura pública de compra e venda, lavrada em 23 de setembro de 2019, na qual foram intervenientes os aqui réus, na qualidade de vendedores,

e D ... e E ... , na qualidade de compradores, onde aqueles primeiros declararam vender aos segundos, que aceitaram, pelo valor de € 165 000,00, o supra identificado imóvel, tendo ainda ambos declarado que tal negócio não tinha sido objeto de intervenção de mediador imobiliário, tudo conforme documento de folhas 51 a 59 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

8. A autora emitiu ao réu marido a fatura nº ..., em 30-10-2019, no valor de € 10 147,50, com a seguinte descrição nela aposta “comissão relativa a mediação imobiliária imóvel: moradia em Rua Urbanização ... .. ID: ...”.

9. O Sr. D ... é sobrinho da ré C ... .

10. Em data que os réus não sabem precisar, num almoço de família ao fim de semana, o Sr. D ... comentou que andava à procura de casa para comprar com a sua namorada E ... .

11. Na sequência deste comentário a ré C ... , sua tia, disse-lhe que tinha a sua casa para venda.

12. O Sr. D ... já conhecia a casa, mas a sua namorada E ... não, razão pela qual aquele solicitou ao réu B ... que mostrasse o imóvel à sua namorada.

13. O Sr. F ... , consultor imobiliário da autora, mostrou a casa ao Sr. D ... e à sua namorada, o que aconteceu em 05-04-2019.

14. O Sr. D ... não discutiu o preço, não mostrou interesse na casa, não pediu para baixar o preço do imóvel nem fez qualquer proposta.

15. Os réus endereçaram um documento particular à autora com a aposição das suas assinaturas autografadas, constante de fls. 65 e que aqui se dá por integralmente reproduzido, onde consta “Data de 04-06-2019, Assunto: Rescisão do contrato imobiliário n.º .../2019 (...) Vimos pela presente rescindir a partir desta data o contrato de mediação imobiliária com o número .../2019 para a Moradia, sita na Urbanização ....., .. Esta situação é sustentada pela impossibilidade de vender tendo em conta a necessidade de usar o imóvel em referência para uso próprio. (...)”.

16. Do referido documento consta a seguinte inscrição manuscrita “Recebi original em mão” seguida da assinatura autógrafa do Sr. F ... , documento que fez chegar à autora.

### **Factos não provados**

Com interesse para a boa decisão da causa não resultaram provados os seguintes factos:

a. Em cumprimento das obrigações assumidas a autora angariou interessados.

b. Entre os interessados que foram visitar o imóvel durante a vigência do contrato de mediação, em 05-04-2019, figurava o Sr. D ... , o qual após trocar informações com o mediador, discutir preço e mostrar-se interessado na

aquisição do imóvel, efetuou uma proposta para aquisição deste por um valor muito inferior ao peticionado pelos requeridos.

c. O interessado D ... , que figura como comprador na escritura pública constante de fls. 51 a 59 que aqui se dá por integralmente reproduzida, foi angariado pela autora.

d. O interessado D ... foi angariado pela autora na vigência do contrato de mediação, pois o mesmo não foi objeto de oposição à renovação por parte dos réus, tendo a autora tomado conhecimento que a venda efetiva do imóvel foi efetuada por escritura de compra e venda outorgada em 23-09-2019, pelo preço de € 165 000,00, e o valor total da comissão/remuneração no montante de € 10 147,50 não foi paga pelos réus à autora.

e. Apesar de os requeridos terem sido devidamente interpelados, até à presente data não liquidaram a quantia em dívida para com a requerente.

f. A autora para intentar a presente ação judicial constituiu mandatário cujo custo nunca será inferior a 250,00 €.

g. Depois disso os réus nunca mais foram informados se existiam ou não potenciais interessados.

h. Como à data da celebração do contrato de mediação a casa ainda se encontrava ocupada pelos arrendatários, qualquer visita ao imóvel só podia ser feita mediante contacto prévio do requerido B ... com estes e agendada consoante a sua disponibilidade pois o casal que lá habitava tinha horários de trabalho irregulares.

i. A única vez que o requerido se deslocou ao imóvel com o angariador foi para tirar fotografias à casa.

### **Impugnação da matéria de facto**

A Relação pode alterar a matéria de facto se a prova produzida impuser decisão diversa (artº 662º, nº 1 do CPC).

É evidente que a gravação dos depoimentos áudio ou vídeo não consegue traduzir tudo quanto pôde ser observado no tribunal de 1ª instância, designadamente, o modo como as declarações são prestadas, as hesitações e as reações e tal terá de ser tido em consideração na apreciação da prova na 2ª instância. Por outro lado, não pode esquecer-se que, além desta imediação dos depoentes, o julgador da 1ª instância vai por vezes ao local onde os factos se passaram ou onde está a coisa em litígio, o que lhe permite um conhecimento que a 2ª instância não tem. Contudo, tendo presentes estas limitações, tem-se formado uma nova corrente no sentido de que na reapreciação da prova os Tribunais da Relação têm a mesma amplitude de poderes que tem a 1ª instância, devendo proceder à audição dos depoimentos e de fazer incidir sobre os mesmos as regras da experiência, como efetiva garantia de um segundo grau de jurisdição. Se a Relação, ao proceder à

reapreciação da prova, “conseguir formar, relativamente aos concretos pontos impugnados, uma convicção segura acerca da existência de erro de julgamento da matéria de facto, deve proceder à modificação da decisão, fazendo jus ao reforço dos poderes que lhe foram atribuídos enquanto tribunal de instância que garante um segundo grau de jurisdição”( neste sentido, Abrantes Geraldês, “Reforma dos Recursos em Processo Civil”, Revista Julgar, nº 4, Janeiro-Abril/2008, pgs. 69 a 76 e Acs. do STJ de 01/07/2008, proc. nº 08A191, de 25/11/2008, proc. nº 08A3334 e de 24.05.2011, acessíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), sítio onde poderão ser consultados todos os acórdãos que venham a ser citados sem indicação da fonte).

Na apreciação da prova há que ter presente que não é objetivo do processo, pela sua manifesta impossibilidade, obter a *certeza absoluta* sobre os factos, mas apenas uma *elevada probabilidade* de que os factos ocorreram na versão dada como provada, permitindo a justa solução do litígio.

A apelante veio suscitar uma questão prévia, alegando não ter sido possível concretizar em relação ao depoimento das testemunhas, o seu início e fim, por referência ao seu depoimento, como é exigido pelo artº 640º, nº 2, a) do CPC, porque não foi feita a gravação individual de cada um dos depoimentos, mas sim globalmente, como se fosse um só depoimento contínuo.

Ao proceder-se à audição dos depoimentos comprovou-se o alegado pelo apelante, com exceção das declarações prestadas pela Ré, no qual a apelante não se baseou, pelo que nenhum reparo há a fazer ao modo como foram feitas as referências às gravações.

Procedeu-se à audição integral dos depoimentos e declarações prestadas.

E prestaram declarações:

O R. e a R. que prestaram declarações sobre toda a matéria.

E prestaram depoimento:

A testemunha da A. G ... , diretor comercial da A.;

A testemunha comum F ... que foi o colaborador da A. que efetuou a angariação do imóvel para venda, tendo uma relação de amizade com o R. de quem é instrutor de karaté, há cerca de dez anos;

A testemunha dos RR. D ... , sobrinho dos RR. e adquirente do imóvel.

Tendo em conta os pontos impugnados, trata-se de se saber se, relativamente à atuação da autora, a respeito dos compradores e respetivo contributo dela para os aproximar dos vendedores, com vista à consumação do negócio, existe algum *erro de julgamento* e, conseqüentemente, se se impõe a alteração da decisão.

No entendimento da apelante, foi através da sua atividade que foi angariado o cliente para aquisição do imóvel que veio a ser vendido. No entendimento dos apelados e da decisão recorrida, não foi na sequência da atividade levada a cabo pela apelante que a venda do imóvel dos RR. se concretizou. Os compradores do imóvel são o seu sobrinho e namorada e foi através dos próprios RR. que tiveram conhecimento que o imóvel se encontrava à venda.

A apelante não se limita a impugnar apenas parte dos factos provados, pedindo também a **alteração** da matéria de facto com a introdução de novos factos na matéria de facto provada. A coberto de uma invocada alteração, o que a apelante efetivamente pretende é a ampliação da matéria de facto, passando a constar no elenco dos factos provados, outros factos que não foram dados como provados nem como não provados.

A apelante não pede que os pontos 10, 12 a 14 sejam dados como provados, mas ao pretender que passem a ser dados como provados outros factos diferentes dos que foram feitos constar nesses pontos, tem de interpretar-se (e parece ser a única interpretação possível) que pretende que a versão constante da sentença recorrida, nesses concretos pontos, seja considerada não provada.

Os factos que a apelante pretende aditar não foram alegados.

No procedimento de injunção apenas se impõe a exposição sucinta dos factos (alínea d) do nº 2 do artº 10º do Regime Anexo ao DL 269/98), não recaindo sobre o requerente do procedimento de injunção a mesma obrigação que recai sobre o autor de uma ação ordinária, prevista na alínea d) do nº 1 do artº 552º do CPC (exposição dos factos e das razões de direito que servem de fundamento à ação).

E bem se compreende que assim seja, uma vez que o requerente da injunção está sujeito a um modelo específico de requerimento, onde apenas é possível expor de modo sucinto os factos em que se baseia, dado o espaço exíguo de que dispõe para o fazer. No entanto, o formulário a que deve obedecer o requerimento de injunção não dispensa o requerente dos ónus de alegação e prova da causa de pedir, mas não implica que no requerimento injuntivo devam constar todos os elementos essenciais - ou como tal reputados - para a decisão da causa (cfr. se defende no Ac. do TRL de 18.01.2011, proferido no proc. nº 55407/10).

No requerimento de injunção, a apelante, relativamente ao trabalho por si desenvolvido na mediação da venda do imóvel dos RR., apenas alegou que:

*4. Em cumprimento do contrato de mediação imobiliária a requerente promoveu o imóvel na sua rede, publicitou a venda do mesmo em plataformas on line, angariou interessados, entre outras diligências.*

*5. Entre os interessados que foram visitar o imóvel durante a vigência do*

*contrato de mediação, em 05.04.2019, figurava o Sr. D ... , o qual após trocar informações com o mediador, discutir preço e mostrar-se interessado na aquisição do imóvel, efetuou uma proposta para aquisição deste por um valor muito inferior ao peticionado pelos requeridos.*

*.6. No entanto, o referido interessado veio efetivamente a concretizar essa compra em 23.09.2019.*

Os factos alegados no artº 4º do requerimento de injunção foram dados quase integralmente como provados no ponto 4 dos factos provados, com exceção do segmento em que a apelante alega que angariou interessados, o que foi dado como não provado na alínea a). E os factos alegados no artº 5º da oposição foram dados como não provados na alínea b). Por sua vez, os factos alegados no artº 6º do requerimento de injunção foram dados com provados no ponto 7 dos factos provados da sentença.

Como é sabido, às partes cabe alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir e aqueles em que baseiam as exceções invocadas (artº 5º, nº 1 do CPC). Além destes, o juiz deve considerar: os factos instrumentais que resultem da instrução da causa; os factos que sejam complemento ou concretização dos que as partes hajam alegado e resultem da instrução da causa, desde que sobre eles tenham tido a possibilidade de se pronunciar; os factos notórios e aqueles de que o tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções (alíneas a) a c) do nº 2 do artº 5º do CPC).

Factos instrumentais ou indiciários são, de acordo com Anselmo de Castro, os que “não pertencem à norma fundamentadora do direito e em si lhe são indiferentes, e que apenas servem para, da sua existência, se concluir pela dos próprios factos fundamentadores do direito ou da exceção”; são factos que permitem estabelecer uma ligação com os factos essenciais e, por essa via, aferir da realidade destes; e, exatamente, porque de simples factos probatórios ou acessórios se trata, não precisam de ser alegados nem incluídos na base instrutória, sendo atendidos desde que venham à tona na instrução ou na discussão da causa (Lebre de Freitas, Código de Processo Civil Anotado, volume 1.º, página 466).

Os factos instrumentais pressupõem, assim, que se tenham alegado os factos essenciais, cuja prova os mesmos se destinam a comprovar. São factos para chegar à realidade dos factos principais, mas que com estes não se confundem.

Os factos complementares ou concretizadores da causa de pedir ou da exceção que não tenham sido oportunamente alegados pela parte a que aproveitam, distinguem-se dos factos essenciais não alegados, e dos factos instrumentais, traduzindo-se aqueles factos, naqueles “ cuja falta não constitui motivo de inviabilidade da ação ou da exceção, mas que participam de uma

causa de pedir ou de uma exceção complexa e que, por isso, são indispensáveis à procedência dessa ação ou exceção” – v. M. Teixeira de Sousa, in “Estudos sobre o novo processo”, 2ª ed., pg. 70.

No atual Código de Processo Civil a consideração dos factos complementares não depende já de requerimento da parte interessada, pois que a lei deixou de o exigir, como exigia no nº 3 do artº 264º do CPC ao impor que **a parte tivesse que manifestar a vontade deles se aproveitar**, e passou a exigir apenas que **as partes tenham tido possibilidade de se pronunciarem sobre os mesmos**. O juiz pode tomá-los em atenção mesmo officiosamente, sem requerimento de nenhuma das partes, bastando que **a parte tenha tido a possibilidade de se pronunciar sobre tais factos** (cfr. se defende no Ac. do TRP de 08.03.2016, proc. 180240/13 e do TRC de 17.01.2017, proc. 3161/12.2TBLRA-A.C1). Se o legislador pretendesse que a consideração do facto complementar estivesse dependente de requerimento nesse sentido da parte que dele se quer aproveitar, teria reproduzido no artº 5º, nº 2, al. b) do atual CPC, a redação constante do nº 3 do artº 264º do CPC anterior, o que não fez.

O modelo processual introduzido pela reforma é o da prevalência do fundo sobre a forma, de acordo com uma nova filosofia que vê no processo um instrumento, um meio de alcançar a justa composição do litígio, de chegar à verdade material pela aplicação do direito substantivo.

Mas o aditamento de factos a levar a cabo pela Relação, reunidos os pressupostos para o seu aditamento, só se coloca se forem indispensáveis para a decisão da causa.

A alínea c) do n.º 2 do artigo 662.º do CPC, preceito legal que disciplina a modificabilidade da decisão de facto, dispõe que «A Relação deve ainda, mesmo officiosamente, anular a decisão proferida na 1.ª instância, quando, não constando do processo todos os elementos que, nos termos do número anterior, permitam a alteração da decisão proferida sobre a matéria de facto, repute deficiente, obscura ou contraditória a decisão sobre pontos determinados da matéria de facto, ou quando considere indispensável a ampliação desta». Portanto, só no caso em que a ampliação for indispensável, é que deverá ter lugar a ampliação da matéria de facto provada. Haverá indispensabilidade, em regra, quando o facto ausente da matéria de facto for essencial para o preenchimento da causa de pedir ou de alguma exceção (cfr. se defende no Ac. desta Relação de 20.04.2021, proc. 873/16.5T8CTB-B.C1). E a exigência de indispensabilidade é válida para os casos em que há lugar à anulação com vista à ampliação da matéria de facto, como para os casos em que não há que proceder à anulação, porque o processo reúne já todos os elementos para ser proferida decisão, com acontece na generalidade dos

casos, uma vez que a prova é gravada.

Como se refere ainda no Ac. do TRC, já citado de 20.04.2021, proferido em processo de jurisdição voluntária, mas igualmente pertinente nesta sede, *“compreende-se que assim seja não só por razões de economia processual, como também para evitar uma complexidade desnecessária que multiplicaria as questões e não promoveria a clarificação das questões efetivamente relevantes.(...) Com efeito, considerando a liberdade com que se alegam factos ou se omite a respetiva alegação nos processos de jurisdição voluntária, sem que daí decorram consequências preclusivas para os interessados, bem como a amplitude das questões factuais colocadas às testemunhas quando ouvidas, se não existirem restrições à ampliação da matéria de facto em sede de recurso, existiria quase sempre motivo para se solicitar a ampliação, porquanto o juiz não leva à sentença toda a factualidade que de alguma forma é afirmada nos autos, seja pelos interessados nos seus requerimentos, seja pelas testemunhas, pelos técnicos ou mesmo a constante de relatórios técnicos e outros documentos.*

*Por conseguinte, para evitar um excessivo alargamento das questões factuais que produzirá consumo relevante de atividade processual sem o correspondente proveito para decisão do mérito da causa, deverão observar-se nos processos de jurisdição voluntária as mesmas regras e razões que vigoram no processo comum no que respeita aos factos complementares ou instrumentais, ou seja, só de aditam em sede de recurso, se para tanto existirem razões, os factos indispensáveis à decisão.”*

Assim, só se apreciará se os factos que a autora pretende aditar se mostram provados, se os mesmos, tendo em conta a causa de pedir, se afigurarem indispensáveis.

A matéria que a apelante pretende que sejam aditados aos factos provados são os seguintes:

A.[\[1\]](#) Como consequência das ações de promoção e publicidade encetadas pela A. e melhor descritas no facto provado nº 5, o Sr. D ... teve conhecimento do imóvel que os Réus tinham para venda.

B.O Sr. D ... contactou telefonicamente o Sr. F ... , angariador e funcionário da Autora, na qualidade de interessado no imóvel descrito no facto dado como provado sob o nº 1, não se identificando como sobrinho dos réus nem dando conta que teria tido conhecimento da venda do imóvel através dos mesmos, demonstrando interesse em visitar o imóvel”;

C. O Sr. D ... visitou o imóvel em 05.04.2019, assinando a ficha de visita e avaliação junta aos autos pela Autora como Doc. nº 8, constante de fls..., obrigando-se a reconhecer a intermediação da H... , caso se viesse a efetuar um contrato de compra e venda (ou arrendamento do imóvel)

independentemente do mesmo se concluir com a intervenção direta ou indireta daquela, o que não fez”, dando-se como não provado o facto 14, cuja substituição/alteração; e,

D. Os RR. não afetaram o imóvel em referência ao uso próprio.

.E. Entre os interessados que foram visitar o imóvel durante a vigência do contrato de mediação, em 05.04.2019, figurava o Sr. D ... , passando a ser acompanhado pela A. na qualidade de interessado no imóvel”;

F.A quantia em dívida para com a apelante é relativa à remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes.

G. O sr. D ... encetou diligências tendentes à obtenção do financiamento de que necessitava para celebrar a compra do imóvel dos RR. durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária celebrado entre estes e a A.

Comecemos pela impugnação:

**. Pontos 10, 11 e 12**

O Tribunal fundamentou a sua convicção relativamente a estes pontos nos seguintes termos:

*“Os pontos vertidos em 9., 10. e 11. dos factos provados, foram assim considerados, porquanto atendeu o Tribunal às declarações de parte dos réus e ao depoimento da testemunha D ... , através dos quais confirmaram a relação familiar entre eles, designadamente que a ré C ... é tia materna da testemunha D ... . Mais confirmaram, de uma forma espontânea e credível, que a testemunha D ... tomou conhecimento da intenção dos seus tios, aqui réus, venderem a sua casa, tendo aquele demonstrado interesse em que a sua namorada E ... visualizasse o referido imóvel, uma vez que, ambos pretendiam adquirir um imóvel para habitação comum. As circunstâncias que suscitaram o interesse da testemunha D ... e da sua namorada para uma visita ao imóvel dos réus são circunstâncias que cremos plausíveis e, atentas as regras da experiência comum, perfeitamente, aceitáveis, pois tendo a testemunha D ... revelado aos seus tios que estaria à procura de casa é natural que estes o informassem que estavam a vender o seu imóvel, facto que motivou a visita que se verificou no dia 05-04-2019. Assim, ficou o Tribunal convencido que o Sr. D ... só contactou o Sr. F ... , angariador da autora, para visitar o imóvel em discussão, por indicação do seu tio que o transmitiu ao S. F ... com vista a que este diligenciasse pela marcação da visita. (...)*

*Face ao acabado de expor, a autora não logrou provar, como era seu ónus, que quem aproximou os réus e o interessado/destinatário dos serviços, aqui sobrinho dos réus, foi o seu angariador, o Sr. F ... , razão pela qual o Tribunal deu como não provados os factos consignados em b. e c.. Neste particular, a contraprova realizada pelos réus foi de moldes a suscitar na mente do julgador sérias dúvidas sobre a angariação do cliente pela autora. Se é certo que dos*

*documentos juntos pela autora, designadamente, a ficha de visita ao imóvel (fls.26), o email enviado ao réu marido a dar conta da realização da visita e do estado do imóvel (fls. 64 e 64v.), a inserção do nome do Sr. D ... como interessado na base de dados da autora (fls. 27 a 30) e, ainda, os prints do registo de chamada trocadas com o mesmo (fls. 31 e 32), podem sugerir a existência de um destinatário dos serviços; porém, e na verdade, nada prova quanto à sua angariação. Deste modo, atentas as relações familiares existentes entre os réus e o Sr. D ... , e na ausência de prova consistente em sentido contrário, somos levados a concluir que não foram as atividades de promoção e de publicitação do imóvel desenvolvidas pela autora que aproximaram o comprador (Sr. D ... ) dos proprietários (réus), bem pelo contrário, foi a proximidade familiar entre ambos que motivou a concretização do negócio.*

*Destarte, cabendo à autora a prova destes factos e pairando a dúvida na mente do julgador deve a questão ser decidida contra a parte onerada com a prova. - (cfr. artigo 414.º do Código de Processo Civil).*

*Relativamente aos factos provados de 12. e 13., o Tribunal formou a sua convicção, mais uma vez, com base nas declarações dos réus e no depoimento da testemunha D ... que explicaram de forma escorreita e coerente que a namorada tinha interesse em ver a casa, uma vez que não a conhecia, ficando o Tribunal convencido de que o réu marido deu o número do sr. F ... ao seu sobrinho para que entrasse em contacto com ele a fim de marcarem uma visita, o que veio a acontecer no dia 05-04-2019. Aliás, a testemunha F ... referiu ter sido contactado pelo Sr. D ... com a pretensão de visitar o imóvel em discussão, confirmando inclusive a data da visita.*

A apelante começa a impugnação por se insurgir pela credibilidade conferida às declarações dos RR. e ao depoimento da testemunha D ... , sobrinho dos RR., comprador do imóvel que foi objeto do contrato de mediação, testemunha interessada, ao dar-se como provada a versão por si apresentada, ou seja, que o comprador teve conhecimento de que o imóvel se encontrava para venda, através dos tios, num almoço realizado no dia 31 de março de 2019 em casa destes, comemorativo do aniversário da sua filha, tendo manifestado nessa altura, a vontade de o mostrar à sua namorada que não a conhecia.

A apelante fundamenta-se no depoimento da testemunha comum F ... que, em seu entender, põe em causa as declarações dos RR., tendo declarado ter sido contactado telefonicamente pelo D ... , tendo em vista a visita do imóvel, e que o mesmo nunca se identificou como sobrinho dos RR. , nem esclarecendo que só necessitava de visitar o imóvel na companhia do angariador porque o seu tio não tinha disponibilidade para o efeito, como a testemunha D ... vem depois declarar durante a sua inquirição.

O Código de Processo Civil, aprovado pela Lei nº 41/2013, de 26.6, consagrou no art. 466º sob a epígrafe “Declarações de parte”, a possibilidade das partes requererem até ao início das alegações orais em 1.ª instância, a prestação de declarações sobre factos em que tenham intervindo pessoalmente ou de que tenham conhecimento direto, declarações que o tribunal aprecia livremente, salvo se as mesmas constituírem confissão (nºs 1 e 3 do artº 466º do CPC). As declarações de parte serão especialmente úteis naqueles casos em que os factos controvertidos foram apenas presenciados pelas próprias partes. Para que as declarações de parte sejam admitidas, não têm de recair sobre factos desfavoráveis ao depoente, apenas terão de recair sobre factos em que tenham intervindo pessoalmente ou de que tenham tido conhecimento direto (artº 466º nº 1 do CPC).

Este preceito prevê um tipo de prova diferente do previsto na secção anterior, a qual se refere à prova mediante depoimento de parte (arts. 452 a 465 do C.P.C.) e que visa a confissão como desde logo resulta do título da secção onde se insere.

Diferentemente das declarações de parte, o depoimento de parte tem por fim permitir que a parte que o requer obtenha o reconhecimento pelo depoente de um facto que lhe é desfavorável, de acordo com o disposto nos arts. 352 e seguintes do C.C. e 452 e seguintes do C.P.C., podendo assim obter a confissão dos mesmos e confessado um facto, esta prova fica subtraída à livre apreciação do tribunal. E precisamente porque o depoimento de parte tem por objeto apenas factos desfavoráveis, é que à parte apenas é permitido pedir o depoimento da parte contrária ou dos seus compartes com versões distintas dos acontecimentos (artº 453º do CPC). Já no âmbito do artº 466º do CPC a parte pode requerer a prestação do seu próprio depoimento.

O novo meio de prova por declarações de parte instituído no CPC de 2013, veio acolher uma determinada corrente que vinha defendendo que o depoimento de parte podia recair sobre factos favoráveis ao depoente, ficando neste caso, porque desprovido do carácter confessório, sujeito à livre apreciação pelo tribunal.

Não se pode olvidar que constituindo as declarações de parte a versão da parte, principal interessada no desfecho do processo, as suas declarações terão de ser apreciadas com especial cautela.

A doutrina e a jurisprudência têm vindo a assumir várias posições no que tange à função e valoração das declarações de partes, reconhecendo-se três teses essenciais<sup>[2]</sup>:

- . Tese do carácter supletivo e vinculado à esfera restrita de conhecimento dos factos;
- . Tese do princípio de prova; e,

. Tese da autossuficiência/valor probatório autónomo das declarações de parte.

No âmbito da primeira tese, as declarações de parte relevarão sobretudo como elemento de clarificação do resultado das provas produzidas e, quando outros não haja, como prova subsidiária, máxime se ambas as partes tiverem sido efetivamente ouvidas.

Por sua vez, “a tese do princípio de prova” considera 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.

Esta tem sido a tese que provavelmente tem tido maior adesão na jurisprudência (designadamente Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 20.11.2014, Pedro Martins, 1878/11). Valendo como princípio de prova significa que em relação a factos que são favoráveis à procedência da ação, o juiz não pode ficar convencido apenas com um depoimento desse mesmo depoente, interessado na procedência da ação, se não houve um mínimo de corroboração de outras provas.

Já a terceira tese, embora, não olvidando e sopesando as especificidades das declarações de parte, considera que as mesmas podem fundamentar a convicção do juiz de forma autossuficiente, assumindo um valor probatório autónomo. É essa a posição que Luís Filipe Sousa defende no texto que temos vindo a seguir. Em seu entender, deve ser repudiado “o pré-juízo de desconfiança e de desvalorização das declarações de parte, sendo infundada e incorreta a postura que degrada - prematuramente - o valor probatório das declarações de parte”. Depois de expor as razões que conduziram à interpretação que defende, sintetiza a sua posição da seguinte forma:

*“(i) 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;*

*(ii) os critérios de valoração das declarações de parte coincidem essencialmente com os parâmetros de valoração da prova testemunhal, havendo apenas que hierarquizá-los diversamente. Em última instância, nada obsta a que as declarações de parte constituam o único arrimo para dar certo facto como provado desde que as mesmas logrem alcançar o standard de prova exigível para o concreto litígio em apreciação.*

Concordando com o entendimento de que o depoimento de parte não é um mero princípio de prova que tenha de ser sempre confirmado por outros meios probatórios, não podemos deixar de realçar, como já referimos, que é necessário um especial cuidado na sua valoração, atento o evidente interesse de quem presta as declarações, no desfecho dos autos. O julgador não deve

partir do princípio de que as declarações prestadas não podem ser valoradas, a não ser que confirmadas por outros meios de prova, mas deverá valorá-las, como a qualquer outro meio de prova, em conjugação com a demais prova produzida, e adotando especial cuidado na sua valoração, tal como deve também ter na valoração de uma testemunha com interesse no desfecho dos autos.

Consequentemente, não estava assim a Mma Juiza a quo impedida de formar a sua convicção com base nas declarações de parte produzidas.

Relativamente aos pontos em causa, a apelante fundamenta-se no depoimento da testemunha F ... , como já se referiu e ainda no documento junto em 5.11.2021 (doc.nº 8), relativo ao registo das chamadas trocadas entre a testemunha D ... e a testemunha F ... , tendo o número de telefone que surge no documento atribuído ao D ... , sido confirmado pelo R., na audiência de discussão e julgamento, após ter consultado o registo de contactos do seu telemóvel.

Apreciando:

Sobre o almoço e a conversa a propósito do imóvel que a A. se encontrava a divulgar, apenas depuseram os RR. e a testemunha D ... , seu sobrinho que comprou o imóvel, sendo certo que tal como referiu a Mma. Juiza a quo na fundamentação da matéria de facto, é verosímil que num almoço de família tenha surgido a conversa sobre a venda da casa e que o sobrinho dos RR que andava à procura de casa, quisesse mostrar a casa que os tios se encontravam a vender à sua namorada.

Só que as circunstâncias em que a visita do D ... ao imóvel se concretizou, o depoimento dos RR. e da testemunha F ... , colaborador da A. e angariador do imóvel em causa para venda, não coincidem, assim como não coincidem as declarações relativamente ao modo como surgiu a alegada conversa sobre a casa, no almoço de aniversário da filha dos RR..

Nas declarações que prestou o R. refere que no almoço de família soube que o seu sobrinho e a namorada andavam à procura de casa e que nessa sequência, ele referiu que tinha uma casa à venda.

Já a versão apresentada pela testemunha e pela R. é a inversa, quanto à ordem cronológica dos acontecimentos. Foram os tios que falaram que estavam a vender a casa e ele depois é que lhes perguntou se a podia ir mostrar à namorada, porque andavam à procura de casa.

E nas declarações que o R. prestou, a propósito de como se efetivou a visita do seu sobrinho ao imóvel cuja venda estava a ser promovida pela R., referiu que foi contactado pelo seu sobrinho, cerca de uma semana após o almoço de família, o qual teve lugar em 31 de março de 2019, data do aniversário da sua filha, para visitar o imóvel, alegando que a sua namorada estava de folga e

que tinha disponibilidade para o efeito. Como se encontrava ausente na ocasião, não podia efetuar a visita com o seu sobrinho e, como a casa se encontrava arrendada, tinha de entrar, primeiramente, em contacto com os arrendatários para aferir da possibilidade da mesma. Mais referiu que entrou em contacto com os arrendatários e sugeriu ao sobrinho que fizesse a visita acompanhado do F ... porque morava perto do local, tendo ainda declarado que telefonou ao F ... e lhe pediu o favor de acompanhar um familiar a uma visita, não se recordando se terá concretizado que se tratava do seu sobrinho, ao que aquele acedeu.

Já por sua vez, a testemunha F ... disse ter sido contactado telefonicamente pelo D ... que não se identificou como sobrinho do Réu, nem como seu familiar, no dia 1 de abril de 2019 e ter-lhe mostrado a casa no dia 5 de abril de 2019, por volta das 20 h, tendo no final da visita lhe pedido para preencher uma ficha sobre a visita e a assinar, assinatura que a testemunha D ... confirmou. Mais referiu que o D ... não mostrou, na altura, interesse na aquisição do imóvel, por considerar que se encontrava à venda por um valor superior ao que tinha. Mais referiu que só soube que o D ... era sobrinho dos RR. quando confrontou o R. com a venda da casa, ou seja, já depois de ter tido conhecimento que a casa fora vendida. Negou ter recebido um telefonema do R. a pedir que acompanhasse um familiar a uma visita.

Ora se a primeira contradição poderia não ser muito relevante, atendendo que os factos já ocorreram em 2019, a segunda divergência não pode ser justificada pelo tempo entretanto decorrido.

Como bem observa a apelante, não é conforme às regras da experiência e do normal acontecer que, se o D ... tivesse sabido do imóvel pelo seu tio, ao entrar em contacto com o F ... , cujo número lhe foi dado também por este, e a quem o tio ia pedir o favor de o acompanhar, não lhe tivesse mencionado ser sobrinho do vendedor. A própria testemunha D ... quando confrontado com tal, adotou uma atitude que consideramos defensiva (e não sincera, como defendem os apelantes), referindo não se recordar se tinha referido ou não a relação familiar no decurso da visita.

E a versão apresentada pelo R., continua sem fazer sentido, de acordo com as mesmas regras da experiência e do bom senso, quando afirma que só pediu ao F ... para acompanhar um familiar (o sobrinho) numa visita porque estava ausente naquele dia, sendo que a visita acabou por não se realizar no dia do 1º contacto - 1 de abril - mas apenas a 5 de abril, como o demonstra a ficha de visita e foi confirmado pela testemunha D ... . A troca de chamadas a que se referem os docs. nº 13 e 14 juntos em 05.11.2020, também se encontra admitida pelos apelados, mas defendendo que a troca de chamadas corrobora a factualidade por si invocada.

O registo das chamadas entre os telemóveis das testemunhas F ... e D ... , mostra uma troca de chamadas ao longo dos dias 1 a 6 de abril, nos seguintes moldes:

. no dia 1 de abril **foi recebida** do tm com o nº 917322336 (da testemunha D ... ) uma chamada com a duração de 36 segundos,  
. ainda no dia 1 **foi recebida** uma segunda chamada do mesmo número com a duração de 2 mn e 36 ss;

. no dia 2 de abril **foi efetuada** uma chamada para o nº 91732336 com a duração de 3 mn e 27 segundos;

Ainda no dia 2 uma segunda chamada entre os dois números, mas não refere se é recebida ou efetuada.

. no dia 5 de abril (dia da visita) **foi recebida** uma chamada do nº 91732336 com a duração de 1 mn e 10 segundos do mesmo número;

.No dia 5 de abril **foi efetuada** uma chamada com a duração de 14 segundos.

.No dia 6 de abril **foi efetuada** uma chamada com a duração de 1 m e 56 segundos.

.Em data não especificada foi efetuada uma chamada para o nº da testemunha D ... , mas que não foi atendida.

Como se referiu, os apelados defendem que esta troca de chamadas corrobora a sua versão. Assim, a 31 de março ocorreu o almoço de família e a 1 de abril a testemunha D ... entrou em contacto com o Sr. F ... para efetuar uma visita, tendo havido troca de chamadas.

Só que, tanto o R. como a R., dizem que o sobrinho os contactou para ver a casa, cerca de uma semana depois e não no dia imediatamente a seguir, o que não pode corresponder à verdade. É que a 1ª chamada ocorreu a 1/04 e este é o dia imediatamente a seguir ao alegado almoço de aniversário.

Além do que já se referiu, a propósito de não ter sido referido pela testemunha D ... ao F ... , nos contactos havidos que era sobrinho dos vendedores e que o seu contacto lhe tinha sido transmitido pelo tio, do desfasamento entre a data em que os RR. fixam o contacto do seu sobrinho para visitar o imóvel e a data em que foi realizada a 1ª chamada para o telemóvel do mediador, também não pode deixar de causar estranheza, não merecendo credibilidade, as explicações dadas pelo apelado nas suas declarações, para não ter sido ele a efetuar a visita ao imóvel com o sobrinho. Efetivamente, se o R. no dia em que o sobrinho o contactou para visitar o imóvel, estava indisponível, por se encontrar ausente, estando a casa a visitar arrendada e só podendo ser visitada, após ser ajustada a hora com o arrendatário, de acordo com o apelado, porque razão é que teve de pedir ao F ... para acompanhar o sobrinho? O D ... sempre poderia ter visitado a casa, informando o R. o arrendatário de que a visita ia ocorrer e combinando uma hora. Não se vê

razões para que alguém tivesse de o acompanhar, não podendo o tio. E ainda, se a razão para pedir a intervenção do F ... foi o R. encontrar-se ausente naquele dia, não tendo a visita se realizado em 1 de abril, data do primeiro contacto do D ... para o telemóvel do F ... , também fica por explicar porque razão não o acompanhou quando a visita efetivamente se realizou, em 5 de abril, em vez do F ... , altura em que já não estaria ausente?

A acrescer ao exposto, há ainda que ponderar o seguinte:

. após a realização da visita, no dia seguinte, o F ... remeteu um mail ao R., dando-lhe conta da realização da visita, procedimento que não se adequa à tese de que o F ... foi lhe fazer um favor - mostrar a casa a um seu familiar;  
. O F ... , na sequência da visita, preencheu uma ficha de visita, de acordo com as respostas que D ... lhe deu na ocasião, relativas à sua opinião sobre a casa, o que também não se compadece com a tese do mero favor a um amigo;  
Tudo ponderado, tendo em conta que não faz qualquer sentido a explicação dada pelo R. para justificar a intervenção do mediador na visita, consideramos que a versão apresentada pela testemunha F ... de que não recebeu qualquer telefonema do R., a pedir o favor de mostrar a casa ao sobrinho, tendo sido contactado na sequência da divulgação que fez do imóvel, corresponde à realidade dos factos.

Note-se que o facto do D ... ser sobrinho do R. não obsta a que, nas diligências que vinha efetuando na procura de uma casa, desde janeiro de 2019, tivesse visto a casa à venda na sequência da publicidade que lhe foi feita pela A., e que tivesse contactado diretamente o mediador que se encontrava mencionado na divulgação, ou por não se ter apercebido que a casa era propriedade dos tios (estes não viviam lá e tinham a casa arrendada) ou por não ter pretendido dar-lhes a conhecer que poderia estar interessado, sem primeira ver a casa, de modo a não criar expectativas que se viessem a gorar, sendo certo que no âmbito das relações familiares, há um redobrado cuidado para evitar ferir sensibilidades.

O que foi dito sai ainda reforçado pelo facto dos apelados terem comunicado à apelante, por carta de 04.06.2019, “a rescisão do contrato”, *“pela impossibilidade de vender, tendo em conta a necessidade de usar o imóvel em referência para uso próprio”* e, em contradição com que afirmaram, em 23 de setembro do mesmo ano, venderam o mesmo imóvel ao D ... .

Na sentença recorrida entendeu-se que a documentação junta - registo de chamadas, ficha de visita do imóvel, inserção na base de dados da A. da testemunha D ... como cliente - podia levar a concluir que foi feita a angariação do R. pela A., mas que tal documentação não provava que a visita tivesse sido feita em resultado da atuação da A.. A sentença recorrida, sobre o

depoimento da testemunha F ... que põe em causa o depoimento do R., designadamente quando nega ter sido contactado por este para acompanhar o seu sobrinho na visita ao imóvel que tinha para venda, é omissa relativamente às razões porque não lhe conferiu credibilidade.

A fundamentação de facto da sentença recorrida, aliás, não é muito clara quanto à convicção do tribunal. Nalguns segmentos, parece resultar que, após a produção de prova, a Mma Juíza ficou com dúvidas sobre como os factos efetivamente se passaram, o que se extrai do seguinte segmento “*Face ao acabado de expor, a autora não logrou provar, como era seu ónus, que quem aproximou os réus e o interessado/destinatário dos serviços, aqui sobrinho dos réus, foi o seu angariador, o Sr. F ... , razão pela qual o Tribunal deu como não provados os factos consignados em b. e c.. Neste particular, a contraprova realizada pelos réus foi de moldes a suscitar na mente do julgador sérias dúvidas sobre a angariação do cliente pela autora (sublinhado nosso). Se é certo que dos documentos juntos pela autora, designadamente, a ficha de visita do imóvel (fls.26), o email enviado ao réu marido a dar conta da realização da visita e do estado do imóvel (fls. 64 e 64v.), a inserção do nome do Sr. D ... como interessado na base de dados da autora (fls. 27 a 30) e, ainda, os prints do registo de chamada trocadas com o mesmo (fls. 31 e 32), podem sugerir a existência de um destinatário dos serviços; porém, e na verdade, nada prova quanto à sua angariação. Deste modo, atentas as relações familiares existentes entre os réus e o Sr. D ... , e na ausência de prova consistente em sentido contrário, somos levados a concluir que não foram as atividades de promoção e de publicitação do imóvel desenvolvidas pela autora que aproximaram o comprador (Sr. D ... ) dos proprietários (réus), bem pelo contrário, foi a proximidade familiar entre ambos que motivou a concretização do negócio.*

*Destarte, cabendo à autora a prova destes factos e pairando a dúvida (sublinhado nosso) na mente do julgador deve a questão ser decidida contra a parte onerada com a prova. - (cfr. artigo 414.º do Código de Processo Civil)”.*

No entanto, a sentença recorrida acaba por dar como provada a versão factual dos RR. e não provada a da A., o que significa que acreditou numa e não acreditou na outra e não que, após a produção de prova, ficou com dúvidas sobre o que realmente aconteceu.

Face às contradições referidas, entendemos que não foi feita prova no sentido dado como provado nos pontos 10 a 12, pelo que ocorreu erro de julgamento, devendo tais factos serem dados como não provados.

O ponto 14 e a alínea b) serão analisados, infra, juntamente com um dos pontos que a apelante pretende que seja aditado, uma vez que estão interligados, a fim de evitar contradições.

**Factos não provados sob a alínea c):**

*.c) O interessado D ... , que figura como comprador na escritura pública constante de fls. 51 a 59 que aqui se dá por integralmente reproduzida, foi angariado pela autora.*

Defende a apelante que estes factos devem ser dados como provados, face ao que expôs a propósito dos demais pontos da matéria de facto. Ora, saber se o D ... foi ou não angariado pela A. é uma conclusão. Será face à concreta atuação da A. que se terá de concluir, na aplicação do direito aos factos, se ocorreu (ou não) essa angariação, motivo pelo que se elimina esta alínea dos factos não provados.

**Factos não provados sob a alínea e):**

*.e) Apesar de os requeridos terem sido devidamente interpelados, até à presente data não liquidaram a quantia em dívida para com a requerente.*

Pretende a apelante que seja dado como provado que os réus foram interpelados para pagarem, acrescentando-se ainda “relativo à remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes”. Fundamenta-se no depoimento da testemunha G ... que disse que a fatura foi enviada, assim como no depoimento da testemunha F ... que referiu ter entregue a fatura ao R. O R. negou ter recebido a fatura, alegando que o primeiro contacto da A. foi já a avisá-lo de que iria ser instaurada contra si uma ação para pagamento da fatura.

Não foi junta aos autos qualquer documento comprovativo de ter sido remetida aos apelados a fatura em questão, acompanhada de um pedido de pagamento e os modos vagos como se pronunciaram as testemunhas, desacompanhada de outra prova, não permite concluir pela ocorrência de qualquer erro de julgamento.

Mas relativamente ao não pagamento, está admitido por acordo que os RR. não liquidaram a quantia de 10.147,50, peticionada pela A. a título de pagamento de comissão/remuneração. Aliás, se os RR. a tivessem pago, a presente ação não se teria iniciado. Assim, ainda que não tivesse havido impugnação, que houve, ao ter sido dado como não provado um facto que está admitido por acordo, sempre a Relação deveria officiosamente proceder à sua retificação. Aditar-se-á assim aos factos provados que os RR. não pagaram à A. a quantia de 10.147,50, peticionada a título de pagamento de comissão/remuneração, retirando-se a referência ao pagamento da alínea c) e também da d), onde igualmente foi feito constar.

Antes de apreciarmos se os factos que se pretendem aditar estão provados, há que previamente decidir se os factos que se pretendem aditar são indispensáveis à decisão da causa, como supra referimos, indispensabilidade que terá de ser aferida, tendo em conta a causa de pedir nos autos.

Vejamos:

A A. alicerça a sua pretensão na celebração de um contrato de mediação com os RR., com uma cláusula de exclusividade.

O contrato de mediação celebrado pelas partes está datado de 16 de março de 2019, sendo-lhe aplicável o regime previsto na Lei 15/2013, de 8 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 102/2017, de 23/08. A atividade 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 objeto bens imóveis e consubstancia-se também no desenvolvimento das seguintes ações: a) prospeção e recolha de informações que visem encontrar os bens imóveis pretendidos pelos clientes; b) promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões (artº 2º da Lei 15/2013).

O contrato de mediação, tendo em conta a definição da atividade constante da Lei 15/2013 pode então ser entendido como o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conseguir interessado para determinado incidente sobre bens imóveis e a aproximar esse interessado da outra parte. A função do mediador consiste em aproximar duas ou mais partes que desejam realizar um negócio, atuando em nome próprio (e não em representação daquelas), facilitando-lhes a conclusão do negócio pretendido.

A atividade do mediador é remunerada, devendo as condições de remuneração, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável, constar obrigatoriamente do contrato, sob pena de nulidade (art. 16, n.º 2, al. c), e n.º 5 do Regime Jurídico da atividade de imediação imobiliária - RJAMI).

A jurisprudência tem vindo a entender a necessidade de uma relação causa-efeito entre a atividade do mediador e o negócio realizado, sendo necessário que o negócio se conclua como consequência adequada da atividade do mediador.

Ora, tendo em conta a causa de pedir nos presentes autos, mostra-se pertinente para a análise da existência (ou não) do nexos de causalidade, a apreciação dos factos que a apelante pretende que sejam aditados aos factos provados, os quais são complementares e concretizadores dos já invocados e sobre os quais as testemunhas se pronunciaram na audiência de discussão e julgamento, tendo os apelados se pronunciado nas contra alegações sobre a ampliação pretendida.

É que, estando em causa a existência de umnexo de causalidade, a matéria de facto relevante não deve cingir-se a dar como provado (ou não) que da atuação do mediador resultou o contrato de compra e venda, mas sim apurar qual foi em concreto a sua atuação, para depois, em sede da subsunção dos factos ao direito, decidir a questão (neste sentido se decidiu no Ac. do TRL de 30.0.2020, proc.2450/18.7T8TVD.L1-7, onde se considerou não escritos os seguintes factos dados como não provados – não se provou que “a **atuação da apelante tenha conduzido à concretização do negócio de compra e venda**”.

Assim, mostra-se pertinente o apuramento dos factos que se pretendem aditar relativamente à relação causa efeito entre a atividade do mediador e a realização da compra e venda, referidos em B[3]. e C[4]. O pretendido em A. é matéria conclusiva, conforme decorre do que já se referiu.

Os factos que se pretendem aditar identificados em D), relativos à não verificação do motivo invocado pelos apelados na carta de rescisão, já resulta da matéria de facto, uma vez que foi dado como provado que o imóvel foi vendido (logo não foi afeto ao uso dos vendedores).

Os factos que se pretendem aditar, relativos às diligências tendentes à obtenção do empréstimo (G.)[5], serão também analisados, sendo que parte do que se pretende aditar, não pode ser incluído na matéria de facto – referência ao período de vigência do contrato, por não se tratar de matéria de facto (saber se o contrato se mantinha ou não em vigor é uma questão de direito).

Os factos que se pretendem aditar referidos em F)[6], fazendo constar que a quantia em dívida é relativa à remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária, já constam da matéria de facto (*ponto 8*).

Analisar-se-á também os factos que se pretendem aditar mencionados a propósito da análise da alínea b) – acima identificada como matéria a aditar E. [7] - , sendo que parte dos factos que se pretendem aditar já constam do ponto 13, uma vez que já foi dado como provado que o D ... efetuou a visita ao prédio dos RR. acompanhado do F ... (ponto 13).

Delimitado o objeto da apreciação, analisemos então os pontos que a apelante pretende que sejam aditados, considerados indispensáveis:

*.O Sr. D ... contactou telefonicamente o Sr. F ... , angariador e funcionário da Autora, na qualidade de interessado no imóvel descrito no facto dado como provado sob o nº 1, não se identificando como sobrinho dos réus nem dando conta que teria tido conhecimento da venda do imóvel através dos mesmos, demonstrando interesse em visitar o imóvel.*

Com base no depoimento da testemunha F ... e no registo de chamadas junto aos autos, assim como pelo o que já supra referiu, entendemos que foi feita prova destes factos. Aliás, estes factos não foram negados pela testemunha D

... .

*.O Sr. D ... visitou o imóvel em 05.04.2019, assinando a ficha de visita e avaliação junta aos autos pela Autora como Doc. nº 8, constante de fls..., obrigando-se a reconhecer a intermediação da H... , caso se viesse a efetuar um contrato de compra e venda (ou arrendamento do imóvel) independentemente do mesmo se concluir com a intervenção direta ou indireta daquela, o que não fez”, dando-se como não provado o facto 14, cuja substituição/alteração.*

Estes factos estão provados pelos depoimentos das testemunhas F ... e D ... e pelo documento junto aos autos em 05.11.2019 - doc. nº 8, que a testemunha D ... confirmou que subscreveu.

*. Entre os interessados que foram visitar o imóvel durante a vigência do contrato de mediação, em 05.04.2019, figurava o Sr. D ... , passando a ser acompanhado pela A. na qualidade de interessado no imóvel” e alínea b) “ Entre os interessados que foram visitar o imóvel durante a vigência do contrato de mediação, em 05-04-2019, figurava o Sr. D ... , o qual após trocar informações com o mediador, discutir preço e mostrar-se interessado na aquisição do imóvel, efetuou uma proposta para aquisição deste por um valor muito inferior ao peticionado pelos requeridos” e ponto 14.O Sr. D ... não discutiu o preço, não mostrou interesse na casa, não pediu para baixar o preço do imóvel nem fez qualquer proposta.*

Fundamenta-se o apelante nas declarações da testemunha G ... , diretor comercial da A.. Esta testemunha não teve qualquer intervenção direta dos factos, sabendo apenas que após a visita, o D ... passou a constar da base de dados de clientes da A., assim como foi registada a ficha relativa à visita efetuada.

Baseia-se também nas declarações da testemunha F ... a propósito da visita já referidas supra e no doc. nº 8 junto em 05.11.2019, defendendo que este documento demonstra que o D ... manifestou interesse na casa.

No referido relatório, consta a seguinte avaliação do imóvel (podendo o cliente escolher entre mau, médio, bom e muito bom):

. qualidade de construção - bom;

. Acabamentos - médio;

.Exposição Solar - Bom;

Localização - médio;

Valor - Mau;

Apreciação global - médio.

Pergunta-se ainda:

O que mais gostou, constando “áreas”;

O que menos gostou, constando “o estado do imóvel”;

Compraria este imóvel? “sim”;

Comentários - “valor mais baixo”.

A testemunha F ... referiu que o questionário foi efetuado ao D ... e respondido por ele, tendo sido a testemunha quem preencheu os espaços de acordo com as suas respostas, na sua presença e após foi o questionário/ficha de visita dado a assinar ao cliente.

A testemunha D ... confirmou ter subscrito a referida ficha. Disse ainda que na altura achava que a casa não valia o dinheiro que pediam por ela.

Ora, tendo em conta os depoimentos prestados e a ficha junta, mostra-se provado que o D ... considerou o preço elevado e não mostrou interesse na sua aquisição casa pelo valor pedido, não tendo feito qualquer proposta para a sua aquisição. A ausência de qualquer proposta foi confirmada pela testemunha F ... que declarou que a testemunha ficou “em modo de reflexão”, reproduzindo a expressão que utilizou no e-mail que remeteu ao R., dando conta do resultado da visita, em 6 de abril, também junto aos autos.

O F ... não referiu a existência de quaisquer outras visitas com outros eventuais interessados e declarou que após a visita, contactou o D ... para saber se pretendia adquirir a moradia, o que também se mostra comprovado pelo registo de chamadas junto, relativa a duas chamadas após a visita, tendo a testemunha D ... confirmado ter sido contactado nesse sentido.

Assim, mostra-se provado, para além da realização da visita já dada como provada no ponto 13, que o D ... foi acompanhado pelo F ... na qualidade de eventual interessado no imóvel, com quem trocou informações, não tendo concordado com o preço pelo qual o imóvel se encontrava à venda que considerou excessivo, mantendo-se não provado que “ O Sr. D ... mostrou-se interessado na aquisição do imóvel , e efetuou uma proposta para a sua aquisição por um valor muito inferior ao peticionado pelos requeridos” e alterando-se o ponto 14, mantendo-se apenas provado que o D ... não pediu para baixar o preço do imóvel, nem fez qualquer proposta.

*. O Sr. D ... encetou diligências tendentes à obtenção do financiamento de que necessitava para celebrar a compra do imóvel dos RR..*

Sobre estes factos depôs apenas a testemunha D ... que declarou que no final de agosto já tinha realizado as diligências tendentes à obtenção de empréstimo para um imóvel com o valor de 165.000,00, pois que na altura tinha outro imóvel em perspectiva.

Assim, com base no depoimento desta testemunha e tendo em conta o que foi dito supra e ainda que a escritura de compra e venda se realizou em 23 de setembro de 2019, se entende que estes factos se mostram provados, com referência a final de agosto de 2019.

Face à prova produzida, da conjugação dos diversos meios de prova, é possível concluir que a testemunha D ... teve conhecimento que o imóvel dos apelados se encontrava à venda através da divulgação efetuada pela A., tendo posteriormente, acordado com os seus tios, a compra da casa por um valor abaixo do que estes inicialmente pediam, por considerar o preço elevado e com o fim de diminuir o preço da venda, e diminuir o seu prejuízo, os apelados cuidaram de criar uma versão que não correspondia à verdade - a utilização pessoal do imóvel, a partir da data em que os arrendatários saíssem - para pôr fim ao contrato e não pagar remuneração à A..

A matéria de facto a considerar é, assim, a seguinte:

1. No exercício da sua atividade comercial, o legal representante da autora e os réus apuseram as respetivas assinaturas autógrafas, acompanhada de carimbo da autora, no documento particular constante a fls. 62 e 62v. dos autos, denominado “contrato de mediação imobiliária (nos termos da Lei n.º 15/2013 de 08 de fevereiro) compra/ arrendamento/ trespasse contrato n.º /2019”, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, o qual foi celebrado em 16-03-2019 e em regime de exclusividade com vista à promoção para venda de um prédio urbano destinado a habitação, sito em Urbanização ....., freguesia de ....., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº ....., da freguesia de ....., descrito na Conservatória de Registo Predial da .... sob o número .... da freguesia de ..., com a licença de utilização nº .../01 emitida pela Câmara Municipal da ....., em 06-08-2001.
2. A autora obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do prédio urbano acima identificado por um preço de € 185 000,00 (cento e oitenta e cinco mil euros).
3. Os réus obrigaram-se a pagar à autora a quantia correspondente a 5,00%, calculada sobre o preço pelo qual o negócio viesse a ser concretizado, acrescida de IVA à taxa legal em vigor.
4. Os réus declararam na cláusula 4.ª do referido documento que “contrata (m) a Mediadora em regime de exclusividade. (...)”
5. Em cumprimento das obrigações assumidas a autora promoveu o imóvel na sua rede, publicitou a venda do mesmo em plataformas online e colocou um cartaz publicitário no mesmo.
6. Consta do documento id. em 1. “Cláusula 8.ª (Prazo de Duração do Contrato) O presente contrato tem uma validade de 06 (dias/meses) contados a partir da data da celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo ou renovação.”



**. Durante a visita referida em 13) o Sr. D ... trocou informações com o F ... , não tendo concordado com o preço proposto e o D ... , após a visita foi acompanhado pelo F ... na qualidade de eventual interessado no imóvel.**

**. O Sr. D ... encetou diligências tendentes à obtenção do financiamento de que necessitava para celebrar a compra do imóvel dos RR., antes de final de agosto de 2019.**

**. Os RR. não pagaram a quantia de euros 10.147,50 pedida pela A. a título de comissão/remuneração no montante de € 10 147,50 não foi paga pelos réus à autora (facto admitido por acordo)**

#### **Factos não provados**

Com interesse para a boa decisão da causa não resultaram provados os seguintes factos:

.a. Em cumprimento das obrigações assumidas a autora angariou interessados.

.b. O Sr. D ... efetuou uma proposta para aquisição do imóvel por um valor muito inferior ao peticionado pelos requeridos.

c. (considerada não escrita por conter matéria de direito).

d. O interessado D ... foi angariado pela autora na vigência do contrato de mediação, pois o mesmo não foi objeto de oposição à renovação por parte dos réus, tendo a autora tomado conhecimento que a venda efetiva do imóvel foi efetuada por escritura pública de compra e venda outorgada em 23.09.2019, pelo preço de 165.000,00.

e. Os requeridos foram interpelados para liquidarem a quantia de euros 10.147,50.

f. A autora para intentar a presente ação judicial constituiu mandatário cujo custo nunca será inferior a 250,00 €.

g. Depois disso os réus nunca mais foram informados se existiam ou não potenciais interessados.

h. Como à data da celebração do contrato de mediação a casa ainda se encontrava ocupada pelos arrendatários, qualquer visita ao imóvel só podia ser feita mediante contacto prévio do requerido B ... com estes e agendada consoante a sua disponibilidade pois o casal que lá habitava tinha horários de trabalho irregulares.

i. A única vez que o requerido se deslocou ao imóvel com o angariador foi para tirar fotografias à casa.

Aditados pela Relação:

**. Em data que os réus não sabem precisar, num almoço de família ao fim de semana, o Sr. D ... comentou que andava à procura de casa para comprar com a sua namorada E ... (ex facto provado 10).**

**.Na sequência deste comentário a ré C ... , sua tia, disse-lhe que tinha a sua casa para venda (ex facto provado 11).**

**.O Sr. D ... já conhecia a casa, mas a sua namorada E ... não, razão pela qual aquele solicitou ao réu B ... que mostrasse o imóvel à sua namorada (ex facto provado 12).**

**. O Sr. D ... não discutiu o preço, nem mostrou interesse na casa (ex facto provado 14-1ª parte).**

### Do Direito

A propósito da ampliação da matéria de facto pretendida pela apelante, já tecemos algumas considerações sobre o contrato de mediação.

Retornando à temática do nexa de causalidade, cumpre referir ainda que a contribuição da mediadora não tem de ter sido única, sendo suficiente ter-se limitado a dar o nome ou a ter posto em contacto (desde que isso tenha influído de algum modo no negócio). (cfr. defende Higinia Castelo, “Contrato de mediação imobiliária”, acessível em [http://www.verbojuridico.net/ficheiros/doutrina/comercial/higinacastelo\\_mediacaoimobiliaria.pdf](http://www.verbojuridico.net/ficheiros/doutrina/comercial/higinacastelo_mediacaoimobiliaria.pdf), p. 10, opinião que manteve em Revista de Direito Comercial, acessível em [www.revistadedireitocomercial.com](http://www.revistadedireitocomercial.com), 05.07.2020, pág. 1425).

Por vezes, poderá ter havido efetiva contribuição de mais do que uma empresa de mediação para a concretização do contrato visado, seja por colaboração entre empresas de mediação, seja por o cliente contratar a mediação com várias mediadoras. No primeiro caso, o cliente pagará apenas à empresa que contratou, sendo alheio ao negócio que esta manteve com a sua congénere. No segundo caso, poderá justificar-se a repartição da remuneração pelas duas (várias) mediadoras, em função da sua contribuição para a realização do negócio (cfr. também Higinia Castelo, obra e página citadas).

A legislação anterior ao D.L. n.º 77/99, de 16 de Março, não concretizava as circunstâncias em que a remuneração era devida. O DL 77/99 procurou clarificar o regime, definindo as condições em que a mesma é devida, conforme fez constar do seu preâmbulo, pois que “no domínio da anterior legislação haviam surgido inúmeras reclamações por parte dos consumidores”.

Assim, o artigo 19º, n.º 1 daquele diploma legal veio estabelecer que a remuneração, em regra, só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, o que o artº 18º nº 1 do DL 211/2004, de 20 de Agosto e o atual artº 19º, nº1 mantiveram, tendo contemplado algumas exceções (podendo nascer com a celebração do contrato-promessa, se assim tiver sido estipulado no contrato de mediação imobiliária).

Os atuais n.ºs 1 e 2 do artº 19º da Lei 15/2013 estabelecem:

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.

No contrato em causa foi introduzida uma cláusula de exclusividade.

É o seguinte o teor da cláusula 4ª, denominada (regime de Contratação):

.1. O(s) Segundo(s) Contratante(s) contratam a Mediadora em regime de Exclusividade.

.2. Nos termos da legislação aplicável, quando o contrato é celebrado em regime de exclusividade só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação durante o período de vigência, ficando o(s) Segundo(s) Contratante(s) obrigada a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade.

A cláusula 4ª prevê que **só** a mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência, ficando o Segundo Contratante obrigado a pagar a comissão acordada caso viole a obrigação de exclusividade.

Face aos termos do contrato vedado estava ao apelante promover a venda da fração através de outra imobiliária. Vem-se entendendo que, à luz do paradigma da teoria da impressão do destinatário, o declaratório corresponde à figura do outorgante médio, sem especiais conhecimentos jurídicos ou técnicos, tendo em consideração, em matéria de interpretação do contrato, o sentido que melhor corresponda à sua natureza e objeto, adotando o sentido comum ou ordinário dos termos utilizados no texto. Com a utilização da expressão **só** na cláusula 4ª, nº 2 e recorrendo às regras da interpretação dos contratos, afigura-se-nos que um declaratório normal colocado no lugar do real declaratório, também concluiria que estava vedado ao dono do bem promover a sua venda por conta própria. Mas já não retiraria daí que lhe estava vedado aceitar uma proposta que lhe viesse a ser feita.

A cláusula 4ª constante do contrato que as partes outorgaram não tem o alcance de proibir que o dono do imóvel concretize a venda se um interessado o procurar com esse fim. Um regime de exclusividade absoluta (impeditivo da aceitação de propostas não procuradas) não decorre do regime jurídico da mediação imobiliária. Este regime teria que ter sido expressamente

contratualizado.

A celebração do contrato visado não faz parte da prestação do mediador, é um acontecimento externo àquela prestação. Constitui, como referido, circunstância futura e incerta, da qual as partes fazem depender um dos efeitos do contrato - a remuneração devida ao mediador (prestação do cliente). Isto tem importantes consequências práticas, nomeadamente a de que não é necessário que o contrato visado seja celebrado durante o período de vigência do contrato de mediação, para que a mediadora tenha direito à remuneração (cfr. Higinia Castelo, obra citada).

Sobre o nexo de causalidade e da sua necessidade, pronunciaram-se, designadamente, os seguintes acórdãos:

. Ac. do TRC de 09.02.2014, proc.1421/12.1TBNV.C1, já supra citado, onde se refere aos *requisitos* que devem revestir o *nexo causal*, devendo ser considerados os seguintes, de acordo com o entendimento e doutrina :

*“a) a atividade do mediador deve fazer parte das causas próximas e imediatas da conclusão do negócio;*

*b) é preciso que a atividade do intermediário tenha carácter consciente e voluntário, seja prestada animus adimplendi contractus, por modo que o efeito causal não se produza só fortuitamente;*

*c) não é necessário que a atividade do mediador seja contínua e ininterrupta, que o mediador tenha participado em todas as tentativas e até à fase conclusiva do negócio: o efeito causal da obra do mediador pode, de facto subsistir sem aquela continuidade e sem esta participação. Temos assim que: « que a causalidade ...deve intercorrer entre a atividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do negócio não em termos de uma coincidência perfeita..., sendo necessário antes que a entidade mediadora consiga a adesão do terceiro à celebração do negócio...tendo o mesmo participado, conseqüentemente, no nexo causal» - Manuel Salvador, in Contrato de Mediação, 1964, 93/97, apud, Ac do STJ de 06.12.2012.*

*Na verdade: «.o conceito de causalidade não implica que a atividade do mediador, para como tal se deva considerar, não possa conduzir a outro resultado senão à feitura do negócio, não se tratando de aplicar a teoria da causalidade adequada.*

*Por exemplo se o mediador consegue um comprador e este está disposto a adquirir por determinado preço - inferior ao combinado entre o incumbente e o mediador - e o comitente não aceita, mas posteriormente vem a concluir o negócio com o mesmo (indicado) comprador, já sem a intervenção do mediador, este autor estima que este tem o direito à percepção da remuneração. Ocorrendo, no entanto, que o contrato é abandonado e, “depois, com superveniência de circunstâncias novas e em condições modificadas a ele*

volta e o conclui, diretamente ou por meio de outro corretor, o primeiro corretor procurado não tem o direito à comissão”.

*...o mediador só adquiriu o seu direito à remuneração quando influiu diretamente sobre a conclusão, mas não é necessário, por outro lado, que tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado (a indicar) o nome dum pessoa disposta a fazer determinado não é necessário, por outro lado, que tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado (a indicar) o nome dum pessoa disposta a fazer determinado negócio.*» - Ac. do STJ de 01.04.2014. p.

894/11.4TBGRD.C1.S1 in dgsi.pt, citando doutrina e jurisprudência atinentes, vg. Manuel Salvador, ob. cit.98-99”;

.Ac. do TRG de 13.02.2020, proc. 849/18.8T8BGC.G1, onde se defende “A obrigação principal do mediador é a de aproximar diferentes pessoas, através da sua intermediação, na busca comum e convergente para a celebração de um contrato entre ambas (obrigação de fazer), numa relação de causa/efeito (obrigação de resultado). Por sua vez, a obrigação principal do comitente é a de remunerar os serviços prestados, através de uma comissão, sendo, por isso, um contrato bilateral e oneroso, já que tanto o mediador (que é remunerado), como o comitente (que encontra no terceiro interessado aproximado pelo mediador a possibilidade concreta de realização do negócio visado), auferem vantagens ou benefícios patrimoniais (13).

*Não constitui obrigação fundamental do mediador concluir o contrato; a sua obrigação essencial é a de conseguir interessado para certo negócio que ele próprio, raramente, conclui. É indiferente que este intervenha na fase final do negócio (14).” Acrescentando ainda que a remuneração é devida, ainda que a conclusão do negócio venha a ocorrer depois da rescisão do contrato ou da sua não renovação, após o decurso do prazo acordado;*

.Ac. do TRL de 11.11.2004 (relator Salazar Casanova), onde a propósito da desnecessidade do contrato ter de ser realizado durante a vigência do contrato de mediação, se defendeu que “o cliente não se pode valer da denúncia efetivada depois de angariado o interessado para se eximir ao pagamento da retribuição com o argumento de que, a partir e por causa da denúncia, ficou livre para contactar o interessado na realização da transação por deixar de subsistir nexos causal entre a atividade do mediador exercida antes da denúncia e a realização do contrato”.

.Ac. do STJ de 15/11/2007 (relator João Bernardo), onde se defendeu que, tendo por objeto uma situação em que o cliente, após ter declarado cessar o contrato, veio a celebrar o contrato visado com o terceiro indicado pelo mediador, foi decidido que a cessação do contrato de mediação pelo cliente era insuscetível de afastar o nexos causal e a remuneração do mediado; e,

.Ac. do TRP, de 06/10/2009 (relator Canelas Brás), onde se entendeu que em “*contrato de mediação imobiliária em vista à realização de negócio de compra e venda, não poderá ser invocada a sua caducidade, pelo decurso do seu prazo de vigência — e evitar-se, assim, o pagamento da respetiva comissão de mediação —, se as diligências para a concretização do negócio pretendido foram efetuadas pela mediadora antes do decurso desse prazo da caducidade, ainda que a celebração definitiva da compra e venda ocorra posteriormente*”, posto que só “*assim se evita um possível conluio entre o vendedor e o comprador no sentido de afastarem o mediador e não lhe pagarem o trabalho realizado, e que acabou por ser decisivo na concretização do negócio*”.

Nas situações em que o contrato de mediação contém uma cláusula de exclusividade, como se verifica no caso, tem-se ainda entendido na doutrina e na jurisprudência que “*a existência de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade autoriza a presunção (de facto) de que a atividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio (ou seja, uma presunção de existência do nexo causal), sendo devida a remuneração*”(cfr. Ac. do TRE de 16.06.2016, 131855/14.4YIPRT.E1). .

Retornando ao caso em análise, tendo em conta os factos dados como provados e concordando-se com o entendimento e que a atividade do mediador não tem de ser a única que conduziu á celebração de um contrato, mas apenas que tenha contribuído para esse desfecho, sendo que essa atividade poderá ter consistido no dar o nome do potencial comprador ao vendedor e em efetuar uma visita com o potencial comprador, dando-lhe a conhecer o imóvel, não vemos como não considerar a existência de um nexo de causalidade.

O contrato de mediação pode terminar pelo decurso do prazo, por revogação ou por rescisão de uma das partes com base no incumprimento da outra.

A revogação é uma declaração extintiva resultante do encontro de vontade das partes e constitui uma manifestação clara do princípio da autonomia contratual: da mesma forma que as partes se vincularam livremente ao celebrarem um contrato, podem fazê-lo cessar, desde que emitam declaração negocial de sinal contrário.

Já a *denúncia/rescisão* “*constitui um modo de extinção de relações obrigacionais complexas que opera através de uma declaração receptícia unilateral pela qual um dos contraentes comunica ao outro que deseja pôr termo a certo contrato*.”

É uma figura privativa dos contratos de prestações duradouras, que se renovam, por vontade real ou presumida das partes ou por determinação da

lei ou que foram celebrados por tempo indefinido” (cfr. se defende no Ac. do TRC de 09.02.2014, proc. 1421/12.1TBTNV.C1).

Tal como a revogação e a resolução, a denúncia extingue a relação obrigacional. Tanto a revogação como a denúncia extinguem o contrato e ambas são aplicáveis ao contrato em questão, pois que ele é continuado no tempo (cláusula 8ª).

Ambas as figuras são potencialmente aplicáveis ao presente contrato pois que ele é continuado no tempo, já que as partes estipularam na clausula 8ª que: *O presente contrato tem uma validade de 6 meses contados a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada, com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo ou resolução.*

Ora, embora os apelados tenham manifestado a vontade de denunciar o contrato, o contrato manteve-se vigente por seis meses, até 16 de setembro de 2019 (no mesmo sentido se entendeu no Ac. o TRC de 09.02.2014, proc. 1421/12.1TBTNV.C1). Só não seria assim, se ocorresse motivo de resolução do contrato, caso em que este podia ser invocado com destruição imediata do acordo.

Na sentença recorrida, na parte destinada à fundamentação da matéria de facto, o tribunal, a propósito dos factos não provados constantes da alínea d), consignou o seguinte:” No que ao facto vertido no ponto d. diz respeito, foi assim consignado, por confronto com o facto provado em 15. e 16., porquanto da prova produzida, designadamente, pelas declarações do réu marido e o pelo depoimento da testemunha F ... concatenados com o documento particular constante de fls. 65, é inequívoco que os réus através do referido documento pretendiam desvincular-se do contrato, tendo o próprio angariador, o Sr. F ... , que em audiência o confirmou, a informar os réus como deveriam proceder e que após ser assinado por eles o aceitou e confirmou o seu recebimento, tendo posteriormente entregue aos serviços administrativos. Ademais, a própria testemunha G ... confirmou em audiência que a autora rececionou “a carta da desistência da venda”. Assim facilmente se conclui não corresponder à verdade que o contrato de mediação não foi objeto de cessação e que os réus venderam o imóvel na vigência do contrato de mediação. Ainda que se aceite a interpretação de que a referida carta, datada de 04/06/2019 não configura uma revogação do contrato (em termos conceptuais), a mesma vale, evidentemente, como oposição à renovação do contrato, que verificar-se-ia no dia 16 de setembro de 2019, pelo que podemos concluir, sem grande esforço, que o contrato de compra e venda celebrado entre os réus e o seu

sobrinho foi concretizado após a cessação do contrato de mediação”. Contrariamente ao entendido na decisão recorrida, não se mostra necessário que a concretização do negócio se realize na vigência do contrato. A entender-se assim, estava encontrado um caminho para frustrar o direito à remuneração da mediadora, mediante o conluio entre o comprador e o vendedor, como se entendeu nas decisões já citadas. Bastaria realizar o contrato definitivo após o termo do contrato de mediação. Nos casos em que se considera que a realização da escritura decorreu da ação da mediadora, como no presente, a realização do contrato sete dias após o termo da vigência do contrato de mediação com a pessoa que a mediadora levou a visitar o imóvel, não impede o direito à remuneração. E neste entendimento - não ser necessário que o contrato de compra e venda seja realizado na vigência do contrato de mediação - acaba por ser irrelevante discutir se o contrato cessou por denúncia, se por revogação, sendo que no caso, não se apuraram factos que permitam concluir pela revogação.

É assim devida a remuneração pela atividade desenvolvida, correspondente a 5% do preço pelo qual o imóvel foi vendido, acrescido de IVA, conforme consta do contrato (clausula 5º, nº 2). E de acordo com a cláusula 5, nº 3, o pagamento da remuneração deveria ter sido efetuado aquando da celebração da escritura ou conclusão do negócio visado. Tendo a obrigação prazo certo, a mesma vence-se, independentemente de interpelação para o pagamento (artº 805º, nº 2, a) do CC), sendo devidos juros de mora, à taxa legal, desde a data da escritura. A esta quantia acresce a quantia devida a título de taxa de justiça.

(...)

#### **IV - Decisão**

Pelo exposto, acordam os juízes deste Tribunal em julgar procedente a apelação, revogando a sentença recorrida e condenam os RR. a pagar à A. a quantia de 10.147,50, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a data da realização da escritura, tendo os vencidos à data da apresentação do requerimento de injunção, o limite de 57,83, até integral pagamento, acrescida de 102,00 euros, a título de taxa de justiça inicial.

Custas em ambas as instâncias pelos RR.

Notifique.

Coimbra, 15 de dezembro de 2021

[1] Os factos são apresentados por alíneas, para facilitar a exposição e sua compreensão.

[2] Seguindo-se de muito perto o texto de Luís Filipe Sousa, “As declarações de parte. Uma síntese”, acessível em <http://www.trl.mj.pt/PDF/As%20declaracoes%20de%20parte.%20Uma%20sintese.%202017.pdf>.

[3] B.O Sr. D ... contactou telefonicamente o Sr. F ... , angariador e funcionário da Autora, na qualidade de interessado no imóvel descrito no facto dado como provado sob o nº 1, não se identificando como sobrinho dos réus nem dando conta que teria tido conhecimento da venda do imóvel através dos mesmos, demonstrando interesse em visitar o imóvel”.

[4] C.O Sr. D ... visitou o imóvel em 05.04.2019, assinando a ficha de visita e avaliação junta aos autos pela A. como doc. nº 8, constante de fls..., obrigando-se a reconhecer a intermediação da H... , caso se viesse a efetuar um contrato de compra e venda (ou arrendamento do imóvel) independentemente do mesmo se concluir com a intervenção directa ou indirecta daquela, o que não fez”.

[5] G. O sr. D ... encetou diligências tendentes à obtenção do financiamento de que necessitava para celebrar a compra do imóvel dos RR. durante o período de vigência do contrato de mediação imobiliária celebrado entre estes e a A.

[6] F.A quantia em dívida para com a apelante é relativa à remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes.

[7] .E. Entre os interessados que foram visitar o imóvel durante a vigência do contrato de mediação, em 05.04.2019, figurava o Sr. D ... , passando a ser acompanhado pela A. na qualidade de interessado no imóvel.

---