

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 673/22.3T8CSC.L1-7

Relator: ALEXANDRA DE CASTRO ROCHA

Sessão: 12 Setembro 2023

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÕES

Decisão: IMPROCEDENTES

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

NÃO EXCLUSIVIDADE

REMUNERAÇÃO

DIREITO

PRESSUPOSTOS

Sumário

I - O direito à remuneração do mediador imobiliário, no caso de contrato não sujeito a regime de exclusividade, implica a verificação cumulativa de três requisitos: actividade do mediador no sentido de aproximar o cliente de um terceiro interessado no negócio que aquele quer celebrar; conclusão válida do contrato pretendido;nexo de causalidade adequada entre aquela actividade e a conclusão deste contrato.

II - Apesar de, em princípio, não existir direito à remuneração se o negócio pretendido pelo cliente vier a ser concluído com alguém não foi “angariado” pelo mediador, deve entender-se que tal direito subsiste no caso de o contrato pretendido ser celebrado com alguém especial e indissociavelmente ligado, nomeadamente através de representantes legais comuns e de negócios tendentes ao mesmo fim, ao terceiro relativamente ao qual a mediadora exerceu a sua actividade.

Texto Integral

Acordam na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

RELATÓRIO:

B..., L.da, intentou a presente acção declarativa, com processo comum, contra H..., L.da, E..., L.da, O..., L.da, e Q..., L.da, pedindo a condenação solidária das RR. no pagamento da quantia de €369.000,00, com IVA incluído, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a data da citação, até efectivo e integral

pagamento.

Alega que, dedicando-se à actividade de mediação imobiliária, lhe foi cedida pela sociedade C..., L.da, a posição contratual desta em contrato de mediação imobiliária que a mesma havia celebrado com a R. H..., relativo à promoção da venda de dois imóveis sítos na União das freguesias de Carcavelos e Parede, sendo certo que a cessão foi comunicada àquela R. e por ela aceite. Do referido contrato resultava que a A. auferiria, como contrapartida pelos seus serviços, uma percentagem de 5% sobre o valor da venda, acrescida de IVA à taxa legal em vigor. A A. promoveu os imóveis, tanto por divulgação no seu «site», como por contacto dos seus colaboradores, com diversas visitas de potenciais compradores e com reuniões com o representante do grupo L..., L.da, interessado na aquisição. Entretanto, a A. veio a ter conhecimento de que a R. H..., por escritura pública de compra e venda e dação em cumprimento, vendeu à R. E..., pelo preço de €1.300.000,00, os prédios objecto do contrato de mediação imobiliária, a qual, por escritura pública de compra e venda, vendeu os mesmos imóveis, pelo preço de € 4.500.000,00, à R. O... . A R. Q..., em parceria com a empresa L..., L.da, encontra-se a construir no terreno daqueles imóveis um empreendimento denominado Parque T.... Considerando que os sócios e gerentes das RR. são os mesmos e que a A. logrou obter um comprador para os terrenos, todas as RR. são responsáveis pelo pagamento da comissão que para si resulta do contrato de mediação imobiliária, no valor de €369.000,00 (IVA incluído), calculado sobre o valor anunciado para a venda dos imóveis (€6.388.000,00).

As RR. H..., E... e Q... apresentaram contestação conjunta, invocando a ilegitimidade activa da A., por falta de comunicação da cessão da posição contratual no contrato de mediação imobiliária e falta de consentimento da R. H... a tal cessão. Mais invocam a ilegitimidade passiva das RR. E... e Q..., por não serem partes naquele contrato. Finalmente, pugnam pela improcedência da acção, atendendo a que os imóveis não foram vendidos a qualquer interessado apresentado pela mediadora com a qual a R. H... celebrou o contrato de mediação, mas sim à sociedade E..., além de que o negócio efectivamente concretizado consistiu num projecto conjunto das RR. de construção do empreendimento Parque T..., tratando-se, portanto, de um negócio completamente distinto do previsto no contrato de mediação imobiliária e que daria lugar à remuneração da A.. Concluem que não foi a actividade da A. que contribuiu para a concretização do negócio que se veio a realizar, sendo ainda certo que, mesmo que a A. tivesse direito a uma comissão, esta teria de ser calculada apenas sobre o valor da primeira transacção (€1.300.000,00) e nunca sobre o valor do investimento do projecto de construção em desenvolvimento, que está totalmente fora do objecto do

contrato de mediação e no qual a A. não teve qualquer intervenção. Igualmente contestou a R. O..., invocando a sua ilegitimidade, por ser a compradora, e não a vendedora, dos imóveis. No mais, impugna os factos alegados pela A. e defende não ser responsável pelo pagamento de qualquer quantia, por não ter tido intervenção no contrato de mediação imobiliária e nunca ter assumido qualquer obrigação de pagamento de qualquer montante em resultado dos serviços de mediação alegadamente prestados pela A.. De todo o modo, sublinha que adquiriu os imóveis pelo valor de €4.500.000,00 e não pelos €6.388.000,00 invocados pela A..

A A. veio responder às excepções invocadas, pugnando pela sua improcedência.

Foi saneado o processo, tendo sido determinado o desentranhamento do articulado de resposta e tendo sido julgadas improcedentes as excepções de ilegitimidade activa e passiva. Foi também identificado o objecto do litígio [«O dissenso das partes relaciona-se com a responsabilidade pelo pagamento da remuneração acordada no contrato firmado entre a Ré “H..., Lda.” e a “C..., Lda»] e foram enunciados os temas da prova.

Procedeu-se a audiência final, após o que foi proferida sentença, que concluiu com o seguinte dispositivo:

«Pelo exposto, julgo a acção parcialmente procedente por provada e, em consequência:

. condeno a Ré “H... Lda.” a pagar à Autora “B..., Lda.” a quantia de €79.950 (setenta e nove mil novecentos e cinquenta euros), acrescida de juros moratórios vencidos desde respectiva citação e de juros de mora vincendos até integral e efectivo pagamento, calculados às taxas anuais de juros sucessivamente aplicáveis aos créditos de que sejam titulares empresas comerciais;

. absolvo as Rés “E... Lda.”, “O... Lda.” e “Q... Lda.” do pedido contra elas formulado pela Autora “B..., Lda.”

Custas pela Autora e pela Ré H... Lda., na proporção de 85% para a primeira e de 15% para a segunda».

Não se conformando com esta decisão, na parte em que não condenou a R. H... no pagamento da diferença entre o valor de €79.950,00 e os peticionados €369.000,00 e respectivos juros de mora, dela apelou a A. formulando, no final das suas alegações, as seguintes conclusões:

«1º O Tribunal a quo proferiu sentença julgando parcialmente procedente por provada, e condenando a Ré H..., aqui Recorrida, a pagar à Recorrente a quantia de €79.950 (setenta e nove mil novecentos e cinquenta euros), acrescida de juros moratórios vencidos desde respectiva citação e de juros de mora vincendos até integral e efectivo pagamento, calculados às taxas anuais

de juros sucessivamente aplicáveis aos créditos de que sejam titulares empresas comerciais.

2º O Tribunal a quo entendeu que o referencial para o cálculo da retribuição corresponde ao valor pelo qual os terrenos foram transaccionados entre a Ré “H..., Lda.” e Ré “E..., Lda.”, i.e. a € 1.300.000. Desse modo, a retribuição devida, acrescida de IVA, cifra-se em €79.950 ($[1.300.000 \times 5\% = 65.000] + [65.000 \times 23\%] = 14.950$).

3º O Tribunal a quo na sua douta decisão identificou, e bem, o seguinte objecto do litígio das questões solvendas:

- a) a eficácia da transmissão da posição contratual da “C..., Lda.” para a Autora perante a Ré “H..., Lda.”
- b) aferição dos pressupostos de que depende o pagamento da comissão ajustada nesse contrato e respectivo referencial de cálculo;
- c) responsabilidade pelo seu pagamento.

4º A Recorrente nada tem a apontar à decisão recorrida no que respeita à resolução da primeira questão solvenda (a), que se prende com a eficácia da transmissão da posição contratual da “C..., Lda.” para a Autora perante a Ré H..., Lda., pelo que não merece qualquer reparo, por parte a Recorrente, dando-se, assim, aqui por integralmente reproduzida a douta sentença quanto a esta questão.

5º No que concerne à segunda questão solvenda (b) relativa à aferição dos pressupostos de que depende o pagamento da comissão ajustada nesse contrato e respectivo referencial de cálculo, a Recorrente aceita o enquadramento jurídico dado pelo Tribunal a quo, MAS discorda com a mesma, na parte em que o Tribunal a quo se refere à DETERMINAÇÃO DE VALOR DA RETRIBUIÇÃO (fl.s 23 da sentença), que influi no quantum devido a título de retribuição a pagar à Recorrente.

6º A Recorrente aceita o fixado na douta sentença, no que concerne à terceira questão solvenda (c), referente à responsabilidade do pagamento por parte da Ré H..., Lda, aqui recorrida.

7º A Recorrente aceita, na sua totalidade a factualidade dada por provada, e não provada constante da douta sentença, assim, como aceita a motivação de facto descrita.

8º O presente recurso limita-se, assim, à parte da sentença proferida em primeira instância referente à questão solvenda identificada supra como (b) - aferição dos pressupostos de que depende o pagamento da comissão ajustada nesse contrato e respectivo referencial de cálculo, ou seja, ao critério de determinação do negócio concluído, para fixação do valor da retribuição devida à ora Recorrente/ Autora.

9º O Tribunal a quo não fez uma correcta ponderação da prova produzida nos

autos, impondo-se assim uma alteração da decisão final, por discordar com a aplicação do direito e fundamentação de facto, que o Tribunal a quo fez no que concerne à consideração do pressuposto (- Negocio Concluído-) de que depende o pagamento da comissão ajustada no contrato de mediação e respectivo referencial de cálculo; e valor da retribuição a que a Ré H..., Lda, aqui recorrida, deverá ser condenada a pagar à Recorrente.

10º O presente recurso, assim, cinge-se à divergência quanto ao critério aplicado pelo Tribunal a quo, para determinar e definir qual o negocio efetivamente concluído, que serve de base para fixar o quantitativo da remuneração devida pela Ré H..., Lda, à mediadora Autora, aqui Recorrente.

11º Pelo que, o presente recurso visa a reapreciação do critério base que fixa o quantum da retribuição, ou seja, na determinação de qual o negócio concluído.

12º Salvo melhor opinião, o Tribunal a quo, face aos factos dados como provados, não fez uma correta aplicação do direito, nem uma correta apreciação da matéria de facto, na qualificação do timing em que o negocio foi concretizado ou concluído, que serviu de base para quantificar o valor da retribuição da Recorrente, a escritura publica de compra e venda realizada no dia 27 de Julho de 2020, pelo valor de um milhão e trezentos mil euros.

13º Entende a Recorrente que o negocio classificado como concluído, para efeitos de fixação de retribuição, deve ser o valor de seis milhões trezentos e oitenta e oito mil euros, que corresponde ao valor a proposta de venda apresentada ao interessado L..., Lda., devendo a Recorrida - H..., Lda, ser condenado no pagamento a titulo de comissão da quantia de € 369.000,00 acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a citação, correspondentes ao 5% da comissão devida pela venda dos terrenos. Conforme infra melhor se exporá.

14º A Autora, e ora Recorrente intentou acção declarativa de condenação contra “H... Lda.”, “E... Lda.”, “O... Lda.” e “Q... Lda.” peticionando a condenação destas no pagamento solidário da quantia de € 369.000, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a citação, correspondentes ao 5% da comissão devida pela venda dos terrenos, tendo por base o valor de 6.388.000,00€.

15º Por sua vez o Tribunal a quo, apenas decidiu pela condenação da Ré H... Lda.” a pagar à Autora “B..., Lda.” a quantia de €79.950,00 (setenta e nove mil novecentos e cinquenta euros), acrescida de juros moratórios vencidos desde a respectiva citação e de juros de mora vincendos, até integral e efectivo pagamento, calculados às taxas anuais de juros sucessivamente aplicáveis aos créditos de que sejam titulares empresas comerciais.

16º Para tanto o Tribunal a quo no que concerne à determinação do valor da retribuição devida à Autora, entendeu que o referencial para o cálculo da

retribuição corresponde ao valor pelo qual os terrenos foram transaccionados entre a Ré “H..., Lda.” e Ré “E..., Lda.”, i.e. a €1.300.000, fixando que a retribuição devida, acrescida de IVA, seria fixada em €79.950 ($[1.300.000 \times 5\% = 65.000] + [65.000 \times 23\%] = 14950$).

17º Fundamentando o Tribunal a quo que, para o cálculo do valor devido a título de comissão é irrelevante o valor de 6.388.000,00€, uma vez que nenhum dado de facto aponta no sentido de que foi essa a valia dos terrenos que foi considerada pelas Rés e/ou pela “L... Lda.” nos negócios em que sucessivamente intervieram, atento o que se estipulou, naquele contrato, que a “H..., Lda.” se obrigou «(...) a pagar à Mediadora a título de remuneração a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado acrescida de IVA à taxa legal de 23 % (...)».

18º O calculo efetuado pelo Tribunal a quo, peca por defeito, face à factualidade dada por provada, e face à fundamentação da matéria de facto.

19º O Tribunal a quo deu como provados os seguintes factos, factos estes que não merecem qualquer reparo por parte da Recorrente:

1. A Ré “H..., Lda.” dedica-se, ademais, à promoção imobiliária e tem, ademais, como sócios LT.. e AC., os quais são também seus gerentes. 2. A Ré “E... Lda.” dedica-se, ademais, à consultadoria no apoio ao investimento no sector imobiliário, à compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, ao arrendamento de imóveis próprios e à administração de imóveis próprios e por conta de outrem e tem como sócios e gerentes LT.. e AC... 3. A Ré “Q... Lda.” dedica-se, ademais, à prestação de serviços de arquitectura e tem como sócios e gerentes LT.. e AC... 4. Em escrito encimado pela expressão “Contrato de Mediação Imobiliária COMPRA/ARRENDAMENTO/TRESPASSE/OUTROS” e datado de 27 de Setembro de 2017, “C..., Lda.” e a Ré “H..., Lda.”, aí respectivamente identificados como “Mediadora” e “Segundo Contratante” declararam que «(...) é celebrado o presente Contrato de Mediação Imobiliária que se rege pelas seguintes cláusulas: Cláusula 1.^a (Identificação do Imóvel) O Segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da fracção autónoma / prédio (rústico/urbano) (...) sito na Av. ... (...) e inscrito na matriz predial (urbana / rústica) com o artigo .../... (...) Cláusula 2.^a (Identificação do Negócio) 1- A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na Compra Trespasse Arrendamento pelo preço de €2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil euros) desenvolvendo para o efeito, acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis. (...) Cláusula 5.^a (Remuneração) 1 - A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no nº 2 do art.º 19º da Lei 15/2013, de

08.02. 2 - O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração: a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado acrescida de IVA à taxa legal de 23 %. (...) 3 - O pagamento da remuneração apenas será efectuado nas seguintes condições: 50 % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente de 50% na celebração da escritura de conclusão do negócio. (...)» 5. Em escrito dirigido à Ré “H..., Lda.”, a Autora declarou «Apresentando os nossos melhores cumprimentos, serve a presente para em primeiro lugar agradecer a vossa confiança manifestada ao assumirem junto do nosso técnico de mediação imobiliária que pretendem continuar a trabalhar connosco, independentemente de sermos agora outra empresa. De qualquer forma gostaria de vos comunicar formalmente como que C..., Lda., com o NIF ... e com o AML ..., cedeu a sua posição contratual sobre os seus contratos de mediação Imobiliária à B...l, Lda. (...)». 6. A Autora remeteu à Ré “H..., Lda.” o escrito reproduzido no ponto n.º 5. 7. Em virtude da aprovação camarária de pedido de informação prévia, a venda dos terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4 veio a ser anunciada pelo valor de € 6.388.000,00. 8. Na sequência da divulgação e publicitação, feitas pela Autora, da venda dos terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4, esta veio a estabelecer um acordo de angariação com “J..., Lda.”. 9. Em virtude do acordo referido no ponto n.º 8, a Autora apresentou à “L... Lda.” os terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4 e efectuou uma visita em que esteve presente Tribunal Constitucional... na qualidade de director desta última empresa. 10. A “L... Lda.” tem como gerente OR.... 11. Sequentemente, a Autora participou em reuniões com Telmo Jorge dos Santos Carriço e a Ré “H..., Lda.”, tendo, numa delas, se discutido aspectos arquitecturais respeitantes aos terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4. 12. A Ré “Q., Lda.” criou um projecto para construção nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4. 13. Em escritura pública lavrada a 27 de Julho de 2020, LT., «(...) na qualidade de gerente e em representação (...)» da Ré “H..., Lda.” e C... «(...) na qualidade de gerente e em representação (...)» da Ré “E..., Lda.”, declararam, respectivamente, que “(...) pela presente escritura, e pelo preço global de UM MILHÃO E TREZENTOS MIL EUROS, em nome da sua representada, vende à identificada “E... LDA.”, os seguintes bens: 1 - no valor de seiscentos e cinquenta mil euros, o prédio urbano (...) inscrito na matriz da União das Freguesias de Carcavelos e Parede sob o artigo ... (...); 2 - no valor de seiscentos e cinquenta mil euros (...) o prédio urbano situado em Corriola, Av. ... (...) inscrito na matriz União das Freguesias de Carcavelos e Parede sob o artigo ... (...)” e que «(...) para a sua representada aceita este contrato e que os imóveis se

destinam a revenda (...)». 14. Em escritura pública lavrada a 5 de Agosto de 2020, LT..., «(...) na qualidade de gerente e em representação (...)» da Ré “E..., Lda.” e AC... «(...) na qualidade de gerente e em representação (...)» da Ré “O... , Lda.”, declararam, respectivamente, que «(...) pela presente escritura, e pelo preço global de QUATRO MILHÕES E QUINHENTOS MIL EUROS, em nome da sua representada, vende à identificada O..., LDA., os seguintes bens: 1- no valor de dois milhões duzentos e cinquenta (...) inscrito na matriz da União das Freguesias de Carcavelos e Parede sob o artigo ... (...); 2 - no valor de dois milhões duzentos e cinquenta (...) o prédio urbano situado em Corriola, Av. ... (...) inscrito na matriz União das Freguesias de Carcavelos e Parede sob o artigo ... (...)» e que «(...) para a sua representada aceita este contrato e que os imóveis se destinam a revenda (...)». 15. Pela ap. n.º 2737 de 5 de Agosto de 2020 da ficha n.º da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais e pela ap. n.º 2737 de 5 de Agosto de 2020 da ficha n.º, ambas da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, os terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4 estão inscritos a favor da Ré “O... ..”. 16. A Ré “O...Lda.” dedica-se, ademais, à compra, venda e arrendamento de bens imobiliários e revenda dos adquiridos para esse fim, à promoção imobiliária e ao desenvolvimento de projectos de edifícios, tem como gerentes AC., LT., OR... e TA... e, desde 14 de Agosto de 2020, tem como sócios a Ré “E... Lda.” e “L... Lda.”, ambas titulares de quotas no valor nominal de €1.500.000,00. 17. A Ré “O..., Lda.” irá construir, nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4, o empreendimento denominado “Parque T...”. 18. A “L... Lda.” têm promovido e construído um nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4 empreendimento mencionado no ponto precedente. “

20º Mais resulta provado nos factos, 1, 2 e 3 que todas as sociedades Rés, têm sedes em locais semelhantes e os mesmos sócios, e gerentes.

21º É certo que entre a Autora/ Recorrente e a Ré/ Recorrida H... Lda, atento o que se estipulou, no contrato de mediação imobiliária, esta obrigou-se a pagar àquela, na qualidade de agencia de mediação imobiliária, a título de remuneração a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado/concluído, acrescida de IVA à taxa legal de 23 % (...)». - Vide Facto provado 4.

22º É, igualmente, verdade, face aos factos dados como provados, que se verifica uma coincidência na constituição dos órgãos sociais das várias empresas, todas Rés identificadas nos autos, e das suas sedes sociais- Factos provados em 1,2, 3 e 16.

23º Face aos factos dados como provados, pode cronologicamente extrair-se que:

- a) Em 27 de Setembro de 2017, foi celebrado um contrato de mediação sobre dois prédios/ terrenos pelo preço de € 2.500.000,00.
- b) Seguiu-se a aprovação de pedido de informação prévio camarário, admitindo a viabilidade de construção, e anúncio de venda dos dois prédios/ terrenos pelo valor de € 6. 388.000,00.
- c) Apresentação por parte da Recorrente, à Recorrida, através da parceria com J..., Lda, de um interessado a sociedade L..., Lda., representada por TA..., para compra dos referidos terrenos, tendo o valor de venda apresentado sido de €6.388.000,00.
- d) Visitas efetuadas por TA..., na qualidade de diretor da sociedade L..., e reuniões na presença da Recorrente e da Recorrida, no qual foram discutidos aspetos arquiteturais respeitantes aos terrenos.
- e) Venda dos terrenos em 27 de Julho de 2020, pelo preço de um milhão e trezentos mil euros, pela Recorrida H..., Lda, à empresa E..., Lda.
- f) Os sócios e gerentes destas duas empresas são os mesmos.
- g) Uma semana depois, em 05 de Agosto de 2020, há uma nova venda, dos mesmos terrenos, pelo valor de quatro milhões e quinhentos mil euros, da empresa E..., Lda, à empresa O...-, Lda.
- h) Os sócios e gerentes destas duas empresas são os mesmos.
- i) Dez dias depois, ou seja, em Agosto de 2020, o interessado na compra dos terrenos- L..., Lda, apresentado pela Recorrente, entra como socia da compradora, O...-, Lda., com o capital social de €1.500.000,00.
- j) Passando a ser gerentes da sociedade O...-, Lda.: AC., LT., (sócios e gerentes da E..., Lda., e OR, gerente da sociedade L..., Lda, e TA....
- k) A O...-, Lda., irá construir nos terrenos o empreendimento Parque T....
- l) A L..., Lda. tem promovido o referido empreendimento.

24º Entendeu o Tribunal a quo que, o referencial para o cálculo do valor da retribuição devida à Recorrente /Autora era o valor pelo qual os terrenos foram transaccionados entre a Ré “H..., Lda.” e Ré “E..., Lda.”, i.e. a € 1.300.000. Desse modo, a retribuição devida, acrescida de IVA, cifra-se em € 79.950 ($[1.300.000 \times 5\% = 65.000] + [65.000 \times 23\%] = 14950$).

25º Fundamentando o Tribunal a quo, que para o cálculo do valor devido a título de retribuição é irrelevante o valor de 6.388,00,00€ uma vez que nenhum dado de facto aponta no sentido de que foi essa a valia dos terrenos que foi considerada pelas Rés e/ou pela L... Lda. nos negócios em que sucessivamente intervieram, atento o que se estipulou, naquele contrato, que a “H..., Lda.” se obrigou «(...) a pagar à Mediadora a título de remuneração a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado acrescida de IVA à taxa legal de 23 % (...)».

26º Salvo melhor opinião, deveria o Tribunal a quo ter considerado que

negócio efectivamente concretizado foi o valor que foi apresentado ao representante do grupo L..., Lda, interessado na compra, que foi pelo montante de 6.388.000,00€, e sobre o qual foram estabelecidos contactos e relações comerciais com a Ré H... Lda., porquanto:

a) - De acordo com os factos dados com provados em 7, resulta que, apesar da venda inicial dos terrenos ter sido anunciada por € 2.500.000, mas em virtude da aprovação camarária de pedido de informação prévia, a venda dos terrenos veio a ser anunciada pelo valor de € 6.388.000,00.

b) - De acordo com os factos 8, 9 e 10 dados como provados e na sequência da divulgação e publicitação, feitas pela Autora, aqui Recorrente, da venda dos terrenos, e depois de estabelecer um acordo de angariação com “J..., Lda.”, esta apresentou à Recorrente a “L... Lda., como interessada na compra, tendo efetuado visitas e sido efetuadas reuniões em que estiveram presentes TA... e a Ré “H..., Lda.”, tendo, numa delas, se discutido aspectos arquitecturais respeitantes aos terrenos.

27º O Tribunal a aquo, na motivação da decisão de facto, conclui que:

h) das declarações de parte de TA... - um dos legais representantes da terceira Ré e director do grupo “L...” em Portugal) a pessoa que foi ver os terrenos este referiu que os terrenos aludidos nos autos lhe foram primeiramente apresentados pelo preço de € 6.000.000,00,

i) por sua vez, LL... (Testemunha) deu, em síntese, conta de que constatou que os mesmos terrenos estavam anunciados pelo valor de € 6.388.000 no site “Imovirtual”,

j) a AP... (Testemunha) afirmou que, na sequência da aprovação de projecto de construção de 46 fogos, esse valor lhe fora transmitido por LP..., o qual lhe indicou que tais terrenos não poderiam ser vendidos por valor inferior.

k) Tendo a testemunha AP..., precisado, ainda, que não foi feito qualquer aditamento ao contrato existente ou um novo contrato, já que existia uma relação de confiança entre as partes.

l) Da valoração das cópias de “prints” juntas sob os n.ºs 8/1 a 8/5 emerge que esse (leia-se € 6.388.000,00) foi o valor divulgado pela Autora na publicidade por si feita aos terrenos, deles constando ainda a menção à aprovação de pedido de informação prévia.

m) aquele valor foi igualmente inscrito nas declarações subscritas por Telmo Carriço que constituem os demais documentos acima referenciados, por isso, tais declarações foram consideradas como meio de prova fiável, convincente e merecedor de credibilidade.

n) No segmento aqui considerado, LT... (leia-se representante da Ré H..., Lda) deu, em suma, nota de que o pedido de informação prévia referente à construção projectada para os terrenos foi aprovado e que tal influiu,

naturalmente, no valor de venda.

28º Mais consta da motivação da decisão de facto que:

- a) A convicção do tribunal quanto aos factos vertidos no ponto n.º 18 (A “L... Lda.” têm promovido e construído um nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4 empreendimento mencionado no ponto precedente), assentou na valoração das declarações de parte de TA..., no segmento em que explicitou que a sociedade aí aludida está a edificar o empreendimento aí referido e a promover a respectiva venda, sendo que a Ré “O..., S.A.” intervém no projecto como dona dessa obra.
- b) Por seu turno, TA... referiu, em suma, que a terceira Ré (leia-se O..., S.A.) já existia, tendo sido utilizada como “sociedade veículo” para, como é usual no contexto da actividade do grupo “L...” (cuja actividade de investimento imobiliário em Portugal assenta em parcerias com arquitectos), “entrar” na parceria.
- c) Explicitou ainda que a terceira Ré é a dona da obra, tendo tido intervenção como compradora dos terrenos para assumir essa qualidade e correspondendo estes à participação daquele grupo na parceria.

29º Da conjugação dos factos dados como provados e face à motivação da decisão de facto, é de concluir que:

- a) o grupo L..., Lda., representada pelo Sr. TA..., teve conhecimento da venda dos terrenos, (através da Recorrente em pareceria com a empresa J..., Lda) já com o pedido de informação prévia para construção, aprovado pela Camara Municipal de Cascais, eram no valor de 6.388.000,00 € (seis milhões e trezentos e oitenta e oito mil euros),
- b) O grupo L... Lda.” têm promovido e construído nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4, dos factos dados como provados, um empreendimento,
- c) que a sociedade aí aludida está a edificar o empreendimento e a promover a respectiva venda, sendo que a Ré “O..., S.A.”, intervém no projecto como dona dessa obra.
- d) e em parceria com a empresa O..., S.A., que serviu como sociedade veiculo, para a compra dos referidos terrenos.

30º Ora, daqui resulta que as negociações encetadas pela sociedade L... Lda e a Ré H..., Lda, aqui Recorrida, para a realização e conclusão de negócios, tiveram por base o valor anunciado dos terrenos no montante de €6.388.000,00.

31º Ao analisar a cronologia descrita supra, e face ao facto provado em 14, pode, igualmente, concluir-se que a sociedade O..., Lda, adquiriu os referidos terrenos por quatro milhões e quinhentos mil euros à empresa E..., Lda, e em 05 de Agosto de 2020, nove dias depois, a Sociedade O..., Lda, passa a ter

como socio a empresa L... Lda., com uma entrada de capital de um milhão e quinhentos mil euros.

32º A empresa L... Lda., com a entrada de capital de uma quota no valor nominal de um milhão e quinhentos mil euros na sociedade O... Lda, torna-se proprietária dos terrenos, objecto do contrato de mediação com a Recorrente, e igualmente detentora/proprietária na proporção de metade, com a outra socia, E... Lda., na sociedade O... Lda - Vide Factos provados 16, 17.

33º Ademais, tal como resulta dos factos provados em 18 e 19, a sociedade O..., irá construir nos terrenos o empreendimento Parque T..., e a empresa L... tem promovido o referido empreendimento.

34º Conforme consta dos factos dados como provados em 13, por escritura pública lavrada a 27 de Julho de 2020, L..., na qualidade de gerente e em representação da Ré "H..., Lda." e AC., na qualidade de gerente e em representação Ré "E..., Lda.", declararam, respectivamente, que "(...) pela presente escritura, e pelo preço global de UM MILHÃO E TREZENTOS MIL EUROS, em nome da sua representada, vende à identificada "E... LDA.", os imoveis identificados no contrato de mediação imobiliária celebrado com a Recorrente.

35º Resulta do facto provado em 14, que por escritura pública lavrada a 5 de Agosto de 2020, L..., na qualidade de gerente e em representação da Ré "E..., Lda." e AC.. na qualidade de gerente e em representação da Ré "O... - Lda.", declararam, respectivamente, que pelo preço global de QUATRO MILHÕES E QUINHENTOS MIL EUROS, em nome da sua representada, vende à identificada O..., LDA., os imoveis identificados no contrato de mediação imobiliária celebrado com a Recorrente.

36º No facto provado em 16, consta que a Ré "O..., Lda." dedica-se, ademais, à compra, venda e arrendamento de bens imobiliários e revenda dos adquiridos para esse fim, à promoção imobiliária e ao desenvolvimento de projectos de edifícios, tem como gerentes AC., LT., OR e TAe, desde 14 de Agosto de 2020, tem como sócios a Ré "E... Lda." e "L... Lda.", ambas titulares de quotas no valor nominal de €1.500.000,00.

37º No facto provado em 17, consta que a Ré O... Lda., irá construir, nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4, o empreendimento denominado "Parque T....

38º No facto provado em 18, consta que a L... Lda, tem promovido e construído nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4, e empreendimento mencionado no ponto precedente.

39º Face à factualidade dada como provada, deveria o Tribunal a quo concluir que o negocio se encontra efetivamente concluído entre a Recorrida H... Lda., e o interessado L... Lda. - apresentada pela Recorrente - no valor de

€6.388.000,00, na medida em que, existe claramente uma transmissão/transposição directa, da propriedade dos imóveis entre estas duas empresas, valor sobre o qual deve ser determinada a retribuição devida à Recorrente.

40º Porem, considerou o Tribunal aquo, que o negocio efetivamente concretizado, foi a venda entre a H..., Lda., e recorrida, e a sociedade E...,Lda, com a celebração da escritura de compra e venda datada de 27 de Julho de 2020, e pelo preço global de UM MILHÃO E TREZENTOS MIL EUROS, por considerar que esse é o negocio translativo da propriedade efetivamente concretizado. - Vide facto provado n.º 13.

41º Ora, o valor de aquisição dos terrenos pela a empresa O... -, em 05 de Agosto de 2020, no valor de quatro milhões e quinhentos mil euros, acrescido ao valor da entrada no capital social nesta empresa por parte da L..., Lda, de um milhão e quinhentos mil euros, perfaz o valor total de SEIS MILHÕES de EUROS, devendo ser este o valor considerado como o do negócio efetivamente concluído, e que vai de encontro ao afirmado por TA..., em sede de declarações de parte, conforme consta na motivação da decisão de facto.

42º Face aos factos dados como provados, verifica-se que existiu, por parte da Ré, uma engenharia financeira e jurídica, quer na transmissão dos bens, quer na entrada do Grupo L..., Lda, como socia da sociedade O..., Lda., no circuito de aquisição dos bens, que deveriam ser atendidos pelo Tribunal para a fixação da retribuição devida à Recorrente, e que não foram.

43º Engenharia essa, que resulta patente face à factualidade dada como provada nos n.ºs 13 e 14, conjugados com os factos provados em 1, 2, 3 e 16, que atestam que existe coincidência dos órgãos sociais e sedes de todas as empresas intervenientes no circuito translativo dos imóveis.

44º Acresce que dos factos dados como provados sob os n.º 4, 13, 14, resultam que a aproximação entre a Recorrida H..., Lda, e a empresa L..., , Lda, foi feita através da Recorrente, que publicitou a venda dos imóveis pelo valor de €6.388.000,00, promovendo visitas aos imóveis e acompanhando reuniões entre a proprietária e a interessada final compradora.

45º Pelo que a retribuição devida à Recorrente, no valor de 5%, deve ser contabilizada tendo por base o valor de 6.388.00,00€, que correspondente ao valor de preço da segunda venda, ocorrida em 05 de Agosto de 2020 (4.500.000,00€), acrescido do valor da entrada da sociedade L..., Lda., na entrada de capital no valor de um milhão e meio de euros, na empresa O..., Lda, e por corresponder ao valor de venda que foi apresentado à empresa L..., Lda. - Facto Provado 14 e 16.

46º Sucede que o Tribunal a quo, condenou parcialmente a Recorrida, fixando para efeitos de cálculo da retribuição, o valor pelo qual os terrenos foram transaccionados entre a Ré "H..., Lda." e Ré "E..., Lda.", i.e. a € 1.300.000,

atribuindo uma retribuição acrescida de IVA, no valor de € 79.950 ([1.300.000*5%=65.000]+[65.000x23%]=14950), o que fez erradamente face aos factos dados como provados e a motivação sobre a decisão de facto.

47º Ainda que, o Tribunal a quo, como assim entendeu, não tivesse tido por base, para efeitos de calculo da retribuição devida à Recorrente, o valor de € 6.388.00,00 €, nos termos supra descritos, teria que fixar para calculo da retribuição, o valor da segunda venda, identificada no facto provado n.º 14, pelo que, deve ser este o valor pelo qual o negocio deve ser considerado concluído, porquanto:

a) Os imóveis objecto do contrato de mediação imobiliária, celebrados entre a Recorrente e a Recorrida, foram vendidos por escritura pública data de 5 de Agosto de 2020, à Sociedade O... Lda., pelo preço de €4.500.000,00. Conforme facto provado n.º 14.

b) A interessada L... Lda., é sócia daquela empresa (O... Lda.), desde 14 de Agosto de 2020, com entrada de capital no valor de €1.500.000,00. Conforme facto provado n.º 16.

c) Os imóveis objecto de contrato de mediação, foram sujeitos a sucessivas transmissões de propriedade, conforme factos provados nos n.ºs 13 e 14, em cujas escrituras públicas de compra e venda, comungam, as mesmas pessoas, na qualidade de sócios e gerentes das empresas, quer compradoras, quer vendedoras a saber: LT... assina na qualidade de representante da vendedora, H... e aqui recorrida, e AC., na qualidade de representante da compradora E..., Lda, e LT... assina na qualidade de representante da vendedora E..., Lda, e AC., na qualidade de representante da compradora O..., Lda.

48º A Autora nada tem contra o expediente e engenharia jurídica e financeira efetuada entre as Rés, e a empresa L..., Lda, com as sucessivas alterações na propriedade do imóvel, e fixação de preço do mesmo, mas considera a Recorrente que não é forçada nem especulativa a interpretação que o valor atribuído aos imóveis na primeira venda que ocorreu no dia 27 de Julho de 2020, no valor de um milhão e trezentos mil euros, tenha cerca de uma semana depois e até ao dia 05 de Agosto de 2020, valorizado para quatro milhões e quinhentos mil euros, valorizando em mais que 300%, e que não tenha havido outras negociações entre os diversos intervenientes.

49º Não pode a Recorrente ficar arredada do recebimento da retribuição, que lhe é devida, uma vez que o negocio de venda foi promovida por si, por solicitação da Ré H..., Lda, e para a qual através da pareceria que realizou com Sra. LL..., na qualidade de sócia da empresa J..., Lda, logrou pela obtenção de um comprador para os terrenos objecto do contrato de empreitada- sociedade L..., LDA.

50º A sociedade L..., LDA., conforme resulta dos factos provados em 16 e 17,

em 14 de Agosto de 2020 (catorze dias após a 2ª transmissão dos terrenos identificados no contrato de mediação imobiliária - facto provado 14 -), entra como sócia da empresa O..., proprietária dos referidos terrenos, com uma participação de 1.500.000,00 €, sendo aquela empresa, que está a promover e construir nos terrenos um empreendimento. Conforme factos provados 17 e 18.

51º Ao verificarem- se as transmissões sucessivas dos imoveis, objecto do contrato de mediação, celebrado entre a Autora e a Recorrida (H..., Lda), através as diversas empresas, a Autora entende que o negócio foi firmado e concluído com sucesso, independentemente da forma como foi estruturado e realizado entre a primeira proprietária- a sociedade H..., Lda, a E... LDA., a O...LDA, e a L..., LDA, não se desvirtuando em nada o contrato de mediação firmado.

52º Ora, tendo existido um contrato de mediação imobiliária entre a Autora e a Ré H..., Lda. e tendo, por seu intermedio sido angariado o interessado comprador, nada de mais justo, senão o pagamento devido da comissão acordada de 5% sobre o valor do negócio concluído.

53º A Autora e Recorrente, tem direito a receber da Ré H..., Lda a comissão sobre o contrato de promoção imobiliária entre ambas celebrado, cujo valor de venda inicial era de €2.5000.000,00, MAS que, por força da valorização sofrida, pela aprovação do parecer de informação previa, emitido pela Câmara Municipal de Cascais, passou a ser promovido pelo valor de €6.380.000,00, com o total conhecimento da Recorrida, que corresponde ao valor do negocio concluído, nunca tendo sido efectuado nenhum aditamento ao contrato de mediação imobiliária inicial, devido à confiança existente entre a Recorrente e a Recorrida, conforme consta na motivação sobre a matéria de facto, do depoimento da testemunha AP..., que afirma não ter sido feito qualquer aditamento ao contrato existente ou um novo contrato, já que existia uma relação de confiança entre as partes.

54º Devendo ser sobre esse valor de €6.380.000,00, que deve ser fixada a retribuição a cobrar de 5%, devida à Recorrente, no montante de €369.000,00, com de Iva incluído à taxa legal em vigor.

55º AINDA que assim, não se entenda, como fez o Tribuna quo, por se considerar que não houve essa mais valia, diga-se que a recorrente não concorda, conforme o supra explanado, deveria a Recorrida ser condenada a pagar à Recorrente a respetiva comissão de 5%, com base no valor de €4.500.000,00 (quatro milhões e meio de euros), por corresponder ao valor de venda concretizado em 05 de Agosto de 2020, nos termos descritos nos art.ºs 13 e 14 dos factos dados como provados.

56º Certo é que as partes (leia-se vendedora a Ré H..., Lda.- vendedora, e a

L..., Lda - interessada na compra) realizaram o negócio, sendo que a sua aproximação só foi possível devido à intervenção da Autora em colaboração com a sua parceira de angariação com Sra. LL...,na qualidade de sócia da empresa J... Lda., que apresentou como potencial comprador Sr. TA...- na qualidade de diretor comercial do grupo comprador- L...,LDA., e gerente da compradora O... Lda.- facto provado 16.

57º Assim e em homenagem ao princípio da relatividade dos contratos (n.º 2 do artigo 406.º do Código Civil), aceita-se que a responsabilidade pelo pagamento da aludida retribuição recaia unicamente sobre a Ré “H..., Lda.”.

58º Pelo que não pode a Recorrente aceitar a fixação do valor a pagar à Autora, nos termos fixados pela Primeira Instância.

59º Verifica-se, face à factualidade dada como provada, uma coincidência na constituição dos órgãos sociais das várias empresas intervenientes nas sucessivas transmissões dos imóveis, à qual, a Autora, é alheia, e das suas sedes sociais, sócios e gerentes. Conforme resulta provado nos factos 1, 2 e 3.

60º A remuneração do mediador é um dos elementos basilares do contrato de mediação, resultando da primeira parte n.º 1 do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro que a remuneração do mediador apenas é devida, em regra (sendo que as excepções previstas no n.º 2 irrelevantes para o caso), com a perfeição e conclusão do negócio visado pelo exercício desta posição.

61º O propósito do legislador deste último diploma foi clarificar «(...) o momento e (...) as condições em que é devida a remuneração pela actividade de mediação imobiliária, questões que no domínio da anterior legislação motivaram inúmeras reclamações por parte dos consumidores (...)» 14 .

Esclarece CARLOS LACERDA BARATA, que o direito à retribuição «(...) depende da celebração do contrato prometido embora seja independente do cumprimento do mesmo. Só com a verificação de um “resultado útil” - a realização do negócio - da actuação do mediador, este ganha o direito à retribuição. Está em causa mais do que a mera exigibilidade; é da própria constituição do direito que se trata. Pode-se, assim, afirmar que o direito à retribuição está sujeito a condição suspensiva: a celebração do negócio.

62º Pelo que em matéria de direito à retribuição, o momento relevante é o da constituição do contrato promovido, pelo que as ocorrências supervenientes que incidam sobre a execução ou o conteúdo do contrato serão, em regra, indiferentes.

63º Resulta dos factos provados (cfr. pontos n.ºs 8, 9 e 11) que, na sequência da divulgação e publicitação, feitas pela Autora, da venda dos terrenos referidos no contrato de mediação imobiliária, esta veio a estabelecer um acordo de angariação com “J..., Lda.”.

64º No mesmo sentido, expende MENEZES CORDEIRO - Do Contrato de

Mediação, pág. 510 - a partir da consideração de ensinamentos jurisprudenciais que «(...) a actividade do mediador deve ser causa adequada ao fecho do contrato definitivo - Supremo Tribunal de Justiça 28-Fev. -1978 (Acácio CARVALHO), BMJ 274 (1978), 223-232 (229); ou então: este deve alcançar-se como efeito de intervenção do mediador - RPt 28-Set. -1993 (ALMEIDA E SILVA), BMJ 429 (1993), 876-.

65º Em virtude desse acordo entre a Autora/Recorrente e a J..., Lda., a Autora veio a apresentar à “L... Lda.”, os imóveis objecto do contrato de mediação, tendo efectuado uma visita em que esteve presente TA... na qualidade de director daquela empresa.

66º Sequentemente, a Autora participou em reuniões com TA... e a Ré “H..., Lda.”, tendo, numa delas, sido discutidos aspectos arquitecturais respeitantes aos ditos imóveis.

67º A execução da prestação contratual a que a Autora - na qualidade de cessionária da mediadora - se obrigou, consistia em diligenciar no sentido, de conseguir interessado na Compra Trespasse Arrendamento, desenvolvendo para o efeito, acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis,

68º Assim, confrontando aquela previsão contratual com a actividade empreendida pela Autora, evidencia-se o cumprimento da obrigação para que foi contratada, consubstanciando-se, na prática de actos adequados a conseguir que fosse atingido aquele particular objectivo do contrato, ou seja, a venda dos imóveis.

69º Perante a existência do contrato de mediação, cuja ratio é a actividade de aproximação entre duas pessoas tendo em vista a conclusão de um negócio, impõe-se determinar se foi concretizado o negócio visado pela mediação, e consequentemente determinar e valorar a retribuição devida à Autora aqui Recorrente.

70º Resulta dos factos provados (nomeadamente 13 a 15 e 17) que, após essas reuniões, entre a Ré H..., Lda, e a empresa L..., Lda, que os terrenos foram transaccionados entre a Ré “H..., Lda.” e a Ré “E..., Lda.” e, dias depois, entre esta e a Ré “O..., Lda.”.

71º A empresa O..., desde 14 de Agosto de 2020, tem como sócias a Ré “E..., Lda.” e a “L... Lda.” e era previsto que fosse a Ré “O, Lda.” a construir o empreendimento denominado “Parque T...”, nos terrenos a que alude o contrato de mediação.

72º Tendo-se verificado as sucessivas transmissões elencadas nos factos provados (13, 14, 16,17 e 18), tais transmissões visaram facultar à Ré “O..., Lda.” a titularidade dos terrenos em causa, para que esta, com uma significativa intervenção da “L... Lda., que detém em 50% do capital social

daquela, e que os responsáveis desta, são dois dos quatro gerentes daquela Ré ,(vide factos provados 10 e 16), procedesse à edificação do empreendimento nos aludidos terrenos, pelo que, se encontra cumprido o objectivo subjacente à mediação imobiliária contratada.

73º Pelo que a celebração do contrato de compra e venda dos terrenos efectuado entre as Ré “H..., Lda.” e a Ré “E..., Lda.” demonstrou-se vital, para que esta os pudesse transmitir à Ré O..., Lda.”, que se veio a revelar indispensável, para que esta viesse a proceder à edificação do empreendimento nos aludidos terrenos conforme dos factos dados como provados.

74º Tais considerações baseiam-se no facto de dias após as escrituras públicas de compra e venda identificadas nos pontos 13 e 14 dos factos dados como provados, a sociedade O..., Lda, passa a ter como sócios a Ré “E..., Lda.” e a “L... Lda.”. (facto provado 16).

75º Pelo que resulta devidamente provado que a compra e venda incidente sobre os terrenos referidos no contrato de mediação foi concretizado, apesar do contrato de compra e venda não ter sido directamente efectuado, entre a Recorrida H..., Lda, na qualidade de proprietária, e a Sociedade a “L... Lda.- interessado no negócio.

76º De acordo com a factualidade dada como provada, foi por intermédio das acções de publicitação e de angariação de clientes desenvolvidas pela Autora/ Recorrente que foi conhecida a identidade da “L... Lda.”, através de parceria por si estabelecida e desencadeada por essa publicitação, com a Sociedade J... Lda., que se obteve a identificação da Sociedade “L... Lda.”, tendo a Autora, por via desse acordo, procedido à apresentação dos imóveis e tomado parte em reuniões com aquela interessada, tendo dessa forma início as negociações com vista à venda efectiva dos imóveis.

77º Foi o surgimento da empresa L..., Lda, que levou a que, por intermédio das transacções que supra se descreveram e da reconfiguração do capital social da Ré “O..., Lda.” nos termos acima assinalados, viesse a ser edificado, nos terrenos mencionados no contrato de mediação imobiliária, um empreendimento e ser promovida a venda das respectivas fracções.

78º Tendo em consideração o lapso de tempo, decorrido desde a apresentação da Sociedade L... Lda, até ao ingresso da mesma no capital social da Ré “O..., Lda.”, foi essencial a actividade promocional desenvolvida pela Autora.

79º É, assim, de considerar que a actividade desenvolvida pela Autora se revelou decisiva para que a Ré “H..., Lda.” - sua contraparte naquele contrato de mediação - concretizasse o propósito último subjacente esse negócio e, sobretudo, obtivesse uma entidade parceira - a sociedade L..., LDA, que veio a colaborar no projecto urbanístico a ser desenvolvido naqueles terrenos.

80º Assim, existe uma relação causal entre a actuação da Autora/ Recorrente e o negócio translativo da propriedade dos terrenos que veio a ser concretizado pela Ré “H..., Lda.”, ainda que esse negócio não tenha sido directamente ajustado com a “L... Imobiliária, Unipessoal Lda.”, é manifesto que este foi indispensável para que, por intermédio da Ré “O..., Lda.”, esta, com a Ré “E..., Lda.” (a beneficiária daquela transacção), viesse a concretizar o empreendimento (projectado pela quarta Ré) naqueles terrenos.

81º A atividade do mediador já não é definida por uma obrigação de diligenciar, mas sim de procurar destinatários para realização para a realização de negócios, o que é bem diferente da obrigação de concretização do negócio visado, obrigação essa que inexistente, pois isso não depende da vontade do mediador, mas do seu cliente e do interessado no negócio encontrado.

82º Ora, da prova produzida dúvidas não restam que foi resultado da atividade desenvolvida pela Recorrente que foi apresentado à Recorrida a interessada L..., Lda, e que após as várias reuniões e visitas e promoção, a Recorrida procedeu a sucessivas vendas dos terrenos objeto do contrato de mediação.

83º Verifica-se assim, um nexos causal entre a atividade da Recorrente e as sucessivas vendas dos terrenos objecto do contrato de mediação imobiliária, que culminou com a compra dos mesmos pela sociedade O..., Lda, na qual a interessada L..., Lda, entrou como sócia, nos dias seguintes a tais transmissões de propriedade do terrenos.

84º Pelo que, que estando o pagamento da retribuição devida à Recorrente dependente da conclusão do negócio, o mesmo efetivou-se.

85º Sendo por isso devida à Recorrente uma retribuição calculada com base na totalidade do negocio concretizado, que deverá ser tido no valor de €6.388.000,00, por ser o valor do negocio que foi apresentado à interessada L..., Lda, e caso assim não se entenda no valor de 4.500.000,00€, por corresponder ao valor da venda dos imoveis objecto do contrato de mediação, que foi efetuado por escritura publica de compra e venda, ocorrida no dia 05 de Agosto de 2020, na qual figura como compradora a sociedade O..., Lda, que passou a ter como socia a sociedade L... Lda.

NESTES TERMOS E NOS DEMAIS DE DIREITO QUE v. Exas doutamente suprirão, requer-se seja o presente recurso de Apelação declarado procedente e revogada a sentença proferida pelo Tribunal de Primeira Instância, assim se FAZENDO A ACOSTUMADA JUSTIÇA».

A R. H..., L.da, contra-alegou, pugnando pela improcedência do recurso, e interpôs recurso subordinado da sentença, apresentando as seguintes conclusões:

« • Contra-alegações

A) A pretensão manifestada pela B... na apelação por si interposta, visa a revogação do trecho da dita Sentença que condenou a H... no pagamento da remuneração com base no valor do primeiro negócio translativo para a sociedade E..., pelo valor de €1.300.000,00;

B) Defende que os valores da transmissão dos prédios ocorreram por €6.388.000,00 ou, subsidiariamente, pelo valor de €4.500.000,00, reclamando que a sua remuneração seja calculada sobre os mesmos;

C) Contudo, nenhum dos factos aduzidos pela B... merece acolhimento no sentido do que pretende, desde logo porque não resulta da factualidade dada como provada qualquer valor de venda por aqueles montantes;

D) É irrelevante para o efeito que tenha a venda sido promovida por €6.388.000,00 ou o valor das vendas sucessivas dos prédios em causa, porquanto não foi nenhum desses o valor da venda à L..., nem nenhuma das sociedades adquirentes foi angariada pela B...;

E) Os prédios não foram efectivamente vendidos à L..., pelo que não faria qualquer sentido e seria totalmente injusto que a B... fosse remunerada com base em qualquer um desses valores, porquanto o negócio efectivamente realizado nada teve que ver com a venda dos terrenos (que era o negócio visado), cujas transmissões até à O... se destinaram unicamente à finalidade de permitir o escopo final de construção do empreendimento denominado “Parque T...” (facto provado n.º 17);

- Alegações Recurso Subordinado

F) O presente recurso subordinado de apelação, vem interposto do trecho da decisão que determina a existência do nexo de causalidade entre a actuação da mediadora imobiliária B... e o negócio realizado, bem como com o critério adoptado para determinar o valor da remuneração ao abrigo do contrato de mediação;

G) As omissões identificadas no contrato de mediação imobiliária objecto dos presentes autos têm de ser integradas nos termos do art.º 239.º do CC, tendo o Tribunal a quo considerado, com base no art.º 236.º, n.º 1 e 238.º, n.º 1, ambos do CC, que a omissão da Cláusula Segunda permite a ilação que o negócio efectivamente concretizado está contemplado pelo contrato;

H) Tal interpretação e consequente ilação estão desconformes com a regra ínsita no art.º 236.º do CC, da qual emana a doutrina objectiva da impressão do destinatário, além de que a mesma não tem qualquer correspondência com o texto do contrato, como imperativamente exige o art.º 238.º, n.º 1 do CC;

I) Exigir-se-ia para viabilizar tal interpretação, que tivessem sido alegados e provados pela B..., ainda que de forma indiciária, que as omissões manifestas no contrato de mediação tinham subjacentes alguma motivação relacionada com a vontade das partes, em especial da comitente, o que não se verificou;

J) Salvo o devido respeito por opinião contrária, a interpretação de acordo com as normas aplicáveis, após a necessária integração das omissões, considerando o contexto, a letra do contrato e as diversas omissões dele resultantes, apontam para que o negócio visado do contrato de mediação e de acordo com a vontade das partes, era a venda pura e simples dos terrenos, estando dele excluído o negócio que se veio efectivamente a realizar;

K) A forma pela qual se concretizou o negócio não teve como escopo evitar o pagamento de qualquer valor à B... (vide último facto considerado não provado e que fundamentou a absolvição das demais Rés), a L... não comprou os prédios e as sociedades deles adquirentes não foram angariadas pela mediadora, factos que conjuntamente, podem determinar a inexistência do direito a remuneração;

L) Sem prejuízo, suscitam-se igualmente dúvidas a decisão relacionada com o critério de determinação do valor da remuneração a favor da B..., que foi fixada com base no primeiro negócio translativo dos prédios, entre a sociedade H... e a E..., pelo montante de € 1.300.000,00;

M) O contexto do negócio realizado ficou cabalmente clarificado nos autos, sendo evidente que inexistente qualquer tipo de relação entre o valor daquela transmissão e o valor de venda dos terrenos à L... que, reitera-se, não os comprou porque não era seu interesse;

N) A B..., por outro lado, não teve qualquer contribuição para a conclusão e perfeição do negócio visado (a venda dos terrenos), em concreto, com a transmissão para a E..., sobre a qual foi determinada o valor da sua remuneração;

O) Tal critério viola, salvo melhor opinião, o disposto no art.º 19.º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013, no qual se estabelece os pressupostos e o vencimento do direito à remuneração por parte das mediadoras imobiliárias.

Termos em que deve o Recurso da B... ser julgado totalmente improcedente por não provado e por total falta de fundamento de facto e de direito, mantendo-se a dita Sentença inalterada.

Sem prejuízo, nos termos e nos que doutamente serão supridos por V. Exas., deve o Recurso subordinado da H... ser julgado procedente por provado e a Sentença ser revogada e substituída por duto Acórdão que absolva a Recorrente conforme Conclusões atrás explanadas e respectivas consequências.

Mas V. Exas., Venerandos Senhores Doutores Juizes Desembargadores do Tribunal da Relação de Lisboa, melhor decidirão, fazendo a necessária Justiça».

A A. apresentou contra-alegações, defendendo a improcedência do recurso subordinado.

QUESTÕES A DECIDIR

Conforme resulta dos art.ºs 635º nº4 e 639º nº 1 do Código de Processo Civil, o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões do recorrente, as quais desempenham um papel análogo ao da causa de pedir e do pedido na petição inicial. Ou seja, este Tribunal apenas poderá conhecer da pretensão e das questões [de facto e de direito] formuladas pelas recorrentes nas conclusões, sem prejuízo da livre qualificação jurídica dos factos ou da apreciação das questões de conhecimento oficioso (garantido que seja o contraditório e desde que o processo contenha os elementos a tanto necessários – art.ºs 3º nº 3 e 5º nº 3 do Código de Processo Civil). Note-se que “as questões que integram o objecto do recurso e que devem ser objecto de apreciação por parte do tribunal ad quem não se confundem com meras considerações, argumentos, motivos ou juízos de valor. Ao tribunal ad quem cumpre apreciar as questões suscitadas, sob pena de omissão de pronúncia, mas não tem o dever de responder, ponto por ponto a cada argumento que seja apresentado para sua sustentação. Argumentos não são questões e é a estes que essencialmente se deve dirigir a actividade judicativa”. Por outro lado, não pode o tribunal de recurso conhecer de questões novas que sejam suscitadas apenas nas alegações / conclusões do recurso – estas apenas podem incidir sobre questões que tenham sido anteriormente apreciadas, salvo os já referidos casos de questões de conhecimento oficioso, uma vez que os recursos são meros meios de impugnação das decisões judiciais pelos quais se visa a sua reapreciação e consequente alteração e/ou revogação [cfr. António Santos Abrantes Geraldés, “Recursos em Processo Civil”, Almedina, 2022 – 7ª ed., págs. 134 a 142; Ac. STJ de 7/7/2016, proc. 156/12, disponível em <http://www.dgsi.pt>].

Nessa conformidade, são as seguintes as questões que cumpre apreciar:

- determinar se é devido, pela R. H... à A., o pagamento da comissão estipulada no contrato a que se reporta a acção e, em caso afirmativo, qual o respectivo montante.

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A decisão sob recurso considerou provados os seguintes factos:

«1. A Ré “H..., Lda.” dedica-se, ademais, à promoção imobiliária e tem, ademais, como sócios LT... e AC..., os quais são também seus gerentes.
2. A Ré “E... Lda.” dedica-se, ademais, à consultadoria no apoio ao investimento no sector imobiliário, à compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, ao arrendamento de imóveis próprios e à administração de imóveis próprios e por conta de outrem e tem como sócios e gerentes LT... e AC...

3. A Ré “Q.. Lda.” dedica-se, ademais, à prestação de serviços de arquitectura e tem como sócios e gerentes LT. e AC...

4. Em escrito encimado pela expressão “Contrato de Mediação Imobiliária COMPRA/ARRENDAMENTO/TRESPASSE/OUTROS” e datado de 27 de Setembro de 2017, “C..., Lda.” e a Ré “H..., Lda.”, aí respectivamente identificados como “Mediadora” e “Segundo Contratante” declararam que «(...) é celebrado o presente Contrato de Mediação Imobiliária que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª

(Identificação do Imóvel)

O Segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da fracção autónoma / prédio (rústico/urbano) (...) sito na Av. ... (...) e inscrito na matriz predial (urbana / rústica) com o artigo .../... (...)

Cláusula 2.ª

(Identificação do Negócio)

1- A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na ? Compra - Trespasse ?Arrendamento pelo preço de €2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil euros) desenvolvendo para o efeito, acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respectivos imóveis. (...)

Cláusula 5.ª

(Remuneração)

1 - A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as excepções previstas no nº 2 do art.º 19º da Lei 15/2013, de 08.02.

2 - O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração:

a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado acrescida de IVA à taxa legal de 23 %. (...)

3 - O pagamento da remuneração apenas será efectuado nas seguintes condições:

50 % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente de 50% na celebração da escritura de conclusão do negócio. (...)»

5. Em escrito dirigido à Ré “H..., Lda.”, a Autora declarou «Apresentando os nossos melhores cumprimentos, serve a presente para em primeiro lugar agradecer a vossa confiança manifestada ao assumirem junto do nosso técnico de mediação imobiliária que pretendem continuar a trabalhar connosco, independentemente de sermos agora outra empresa.

De qualquer forma gostaria de vos comunicar formalmente como que a C..., Lda., com o NIF ... e com o AML ..., cedeu a sua posição contratual sobre os

seus contratos de mediação Imobiliária à B..., , Lda. (...)».

6. A Autora remeteu à Ré “H..., Lda.” o escrito reproduzido no ponto n.º 5.

7. Em virtude da aprovação camarária de pedido de informação prévia, a venda dos terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4 veio a ser anunciada pelo valor de € 6.388.000,00.

8. Na sequência da divulgação e publicitação, feitas pela Autora, da venda dos terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4, esta veio a estabelecer um acordo de angariação com “J..., Lda.”.

9. Em virtude do acordo referido no ponto n.º 8, a Autora apresentou à “L... Lda.” os terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4 e efectuou uma visita em que esteve presente TA... na qualidade de director desta última empresa.

10. A “L... Lda.” tem como gerente OR...

11. Sequentemente, a Autora participou em reuniões com TA... e a Ré “H..., Lda.”, tendo, numa delas, se discutido aspectos arquitecturais respeitantes aos terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4.

12. A Ré “Q..., Lda.” criou um projecto para construção nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4.

13. Em escritura pública lavrada a 27 de Julho de 2020, LT..., «(...) na qualidade de gerente e em representação (...)» da Ré “H..., Lda.” e AC... «(...) na qualidade de gerente e em representação (...)» da Ré “E..., Lda.”, declararam, respectivamente, que “(...) pela presente escritura, e pelo preço global de UM MILHÃO E TREZENTOS MIL EUROS, em nome da sua representada, vende à identificada “E... LDA.”, os seguintes bens:

1 - no valor de seiscentos e cinquenta mil euros, o prédio urbano (...) inscrito na matriz da União das Freguesias de Carcavelos e Parede sob o artigo ... (...);
2 - no valor de seiscentos e cinquenta mil euros (...) o prédio urbano situado em Corriola, Av. ... (...) inscrito na matriz União das Freguesias de Carcavelos e Parede sob o artigo ... (...)” e que «(...) para a sua representada aceita este contrato e que os imóveis se destinam a revenda (...)».

14. Em escritura pública lavrada a 5 de Agosto de 2020, LT..., «(...) na qualidade de gerente e em representação (...)» da Ré “E..., Lda.” e AC... «(...) na qualidade de gerente e em representação (...)» da Ré “O... Lda.”, declararam, respectivamente, que «(...) pela presente escritura, e pelo preço global de QUATRO MILHÕES E QUINHENTOS MIL EUROS, em nome da sua representada, vende à identificada O..., LDA., os seguintes bens:

1 - no valor de dois milhões duzentos e cinquenta (...) inscrito na matriz da União das Freguesias de Carcavelos e Parede sob o artigo ... (...);
2 - no valor de dois milhões duzentos e cinquenta (...) o prédio urbano situado em Corriola, Av. ... (...) inscrito na matriz União das Freguesias de Carcavelos

e Parede sob o artigo ... (...)» e que «(...) para a sua representada aceita este contrato e que os imóveis se destinam a revenda (...)».

15. Pela ap. n.º 2737 de 5 de Agosto de 2020 da ficha n.º ... da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais e pela ap. n.º 2737 de 5 de Agosto de 2020 da ficha n.º ..., ambas da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, os terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4 estão inscritos a favor da Ré “O... , Lda.”.

16. A Ré “O..., Lda.” dedica-se, ademais, à compra, venda e arrendamento de bens imobiliários e revenda dos adquiridos para esse fim, à promoção imobiliária e ao desenvolvimento de projectos de edifícios, tem como gerentes AC., LT., OR... e TA... e, desde 14 de Agosto de 2020, tem como sócios a Ré “E... Lda.” e “L... Lda.”, ambas titulares de quotas no valor nominal de € 1.500.000,00.

17. A Ré “O..., Lda.” irá construir, nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4, o empreendimento denominado “Parque T...”.

18. A “L... Lda.” têm promovido e construído um nos terrenos referidos no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4 empreendimento mencionado no ponto precedente.»

Por outro lado, a decisão recorrida considerou como não provados os seguintes factos:

. «A Autora e a “C..., Lda.” acordaram entre si que a primeira substituiria a segunda no desempenho da actividade referida no escrito reproduzido no ponto n.º 4.

. Nas reuniões referidas no ponto n.º 11 discutiram-se projectos de arquitectura respeitantes aos terrenos referidos no escrito reproduzido no ponto n.º 4 e pormenores do negócio de compra e venda a ser celebrado entre a Ré “H..., Lda.” e “L... Lda.”.

. A “L... Lda.” criou um projecto para construção nos terrenos referidos no ponto n.º 4.

. A Ré “Q..., Lda.” têm co-promovido e construído um empreendimento denominado “Parque T...” nos terrenos referidos no ponto n.º 4.

. A Ré “O..., Lda.” foi criada para os efeitos referidos no ponto n.º 17.

. A celebração das escrituras públicas parcialmente reproduzidas nos pontos n.ºs 13 e 14 teve em vista evitar que a Autora recebesse a remuneração referida no escrito parcialmente reproduzido no ponto n.º 4».

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Os autos reportam-se às consequências que a A. pretende fazer extrair do alegado incumprimento, por parte da R. H..., de um contrato intitulado de

mediação imobiliária, celebrado entre esta R. e a sociedade C..., L.da, tendo a posição contratual desta sido, alegadamente, transmitida para a A..

Tendo em consideração o disposto no art.º 342º nº1 do Código Civil, à A. incumbia a prova dos factos constitutivos do seu direito, ou seja, a celebração do contrato, a transmissão da posição contratual e o vencimento da obrigação. Na sentença recorrida considerou-se que ocorreu a referida celebração (que, aliás, não era questionada pelas partes) e que a posição contratual da C... se transmitiu à A., sendo tal transmissão oponível à R. H...

Os recursos (principal e subordinado) não incidem sobre esse segmento da sentença que, nessa parte, transitou em julgado, pelo que dele não nos ocuparemos, encontrando-se consolidado o entendimento de que entre a A. (ocupando a posição da sociedade C...) e a R. H... vigora o contrato reproduzido no ponto 4 dos factos provados.

Por outro lado, sendo certo que naquela decisão o contrato celebrado foi qualificado como contrato de mediação imobiliária e que tal qualificação não é também posta em causa pelas partes, e atendendo ainda a que, face à matéria de facto provada sob o nº4 (que preenche claramente a hipótese do art.º 2º nº 1 da L 15/2013 de 8-2[1]) não vemos razões para dela divergir, entende-se encontrar-se também consolidada aquela qualificação jurídica, não se justificando expender quaisquer considerações adicionais a esse propósito. Isto posto, vejamos se assiste [ou não, como pretende a R.] à A. o direito ao recebimento da sua peticionada remuneração e, em caso afirmativo, qual o respectivo valor.

No contrato celebrado foi estipulado que a A. se obrigava a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, trespasse ou arrendamento dos bens imóveis ali identificados, de que era proprietária a R. H..., desenvolvendo, em regime de não exclusividade, acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos, e recebendo como remuneração, no caso de conseguir interessado que concretizasse o negócio visado pelo contrato, a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual tal negócio fosse efectivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal, devendo o pagamento dessa remuneração ser efectuado da seguinte forma: 50% após a celebração do contrato-promessa e 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

De acordo com o art.º 19º nº 1 e 2 da citada L 15/2013 de 8-2:

«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 trespasante do bem imóvel».

No caso dos autos, não tendo o contrato de mediação sido celebrado em regime de exclusividade, é aplicável, apenas, o disposto no nº1 daquele art.º 19º.

Do disposto nesta norma resulta - tal como, aliás, do contratualmente estipulado - que o contrato de mediação imobiliária é, necessariamente, oneroso: o mediador obriga-se perante o comitente (ou solicitante) a, mediante remuneração (comissão), promover a aproximação deste perante um terceiro (ou solicitado), com vista à conclusão, entre ambos, de determinado negócio[2] que tenha por objecto a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis (ou ainda a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objecto bens imóveis).

No entanto, o direito ao recebimento da remuneração estipulada «depende directamente da produção do resultado pretendido pelas partes (de resto, consiste habitualmente numa percentagem do valor do contrato definitivo). Ou seja, para que se torne devida a remuneração acordada, não basta que o mediador tenha desenvolvido todos os esforços para a produção desse resultado, sendo ao invés necessário que esses esforços tenham conduzido à celebração do negócio visado e que o negócio assim celebrado tenha resultado directamente dessa actividade do mediador. Pode, então, qualificar-se a obrigação do mediador como uma obrigação de resultado: o mediador obriga-se a causar certo resultado, resultado esse que define a prestação, pelo que apenas existe cumprimento se o resultado vier a ocorrer em consequência da actuação do mediador. Nas obrigações de meios, ao invés, o devedor obriga-se a tentar adequadamente (praticando os actos adequados) causar o resultado, pelo que existe cumprimento quando o tenha assim tentado, ainda que o resultado não se tenha produzido, ou se tenha produzido devido a factos estranhos à sua actuação. A questão da remuneração está intimamente ligada a esta qualificação: apesar de, na realidade, poderem ser semelhantes os actos que o devedor há-de praticar, nas obrigações de resultado a remuneração só é devida se o resultado ocorrer como consequência adequada desses actos (...). O facto de a remuneração do mediador depender do resultado da sua actividade leva, no fundo, à obrigatoriedade da verificação cumulativa de três requisitos para que ela seja devida: a actividade do mediador; a conclusão do contrato pretendido entre o comitente e um terceiro; um nexo de causalidade entre aquela actividade e a conclusão deste contrato». Quanto à actividade do

mediador, «dificilmente se pode determinar, em termos muito exactos, em que actos deve ela consistir, sendo apenas relevante que essa actividade (material) tenha sido causal do negócio que o comitente veio a celebrar com terceiro. Por outras palavras, não se exige nenhum grau de esforço específico, nem é necessário que o mediador intervenha em todas as fases do negócio. Porém, deve ter agido de modo a proporcionar a aproximação entre o comitente e o terceiro especificamente interessado no negócio que o comitente quer celebrar». Em relação ao segundo requisito (conclusão do negócio pretendido), «não basta, em regra, para que exista o direito à remuneração, a promessa de contratar, ou manifestações de vontade que não correspondam à celebração do negócio visado. Mas, por outro lado, já deverá considerar-se suficiente, para o efeito, a conclusão de negócio válido, não sendo exigível o seu cumprimento ulterior – tudo, evidentemente, a menos que o contrário resulte do próprio contrato de mediação (...). Se o mediador conseguir interessar um terceiro no negócio, mas o comitente decidir que não quer celebrar o contrato assim promovido, deve entender-se que o mediador não tem direito à remuneração (a menos que seja de considerar ter havido, no caso, um comportamento abusivo). Daqui decorre que este contrato costuma ser qualificado como aleatório, pois o direito à remuneração depende da verificação de um facto eventual: ela depende, não apenas do facto de o mediador conseguir interessar um terceiro no negócio pretendido, mas também da vontade do comitente de celebrar o contrato proposto ou indicado pelo mediador, pelo que este corre o risco de não ser remunerado pela actividade desenvolvida – aliás, este risco é característico do contrato de mediação e é ele que justifica, economicamente, os elevados montantes fixados como remuneração na generalidade dos contratos (pois, à partida, o mediador conhece o facto de, numa parte significativa dos casos, se poder frustrar a existência desse seu direito)[3]».

Relativamente ao terceiro requisito do direito do mediador à remuneração (existência de nexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do contrato), esclarece Hígina Orvalho Castelo[4] que «a actividade do mediador deve ter contribuído de forma decisiva ou importante para a conclusão do contrato, não tendo, porém, que ser a única causa.» É fundamental que a actividade do mediador tenha «contribuído para essa celebração, ou seja, que se verifique um nexo entre a sua actividade e o contrato a final celebrado, aferindo-se o cumprimento do mediador pela existência desse nexo. A necessidade de um tal nexo decorre dos compromissos assumidos pelas partes no âmbito da relação contratual de mediação imobiliária e é incansavelmente lembrada pela jurisprudência. Tem por função afastar a retribuição quando o nexo causal não se estabelece, mas

também mantê-la quando, após o seu estabelecimento, actos alheios ao comportamento do mediador conduzem à sua aparente quebra».

Como se menciona, lapidarmente, no Ac. desta 7ª Secção do TRL de 30/6/2020 [5], «para verificação do aludido nexos de causalidade, a contribuição da mediadora não tem de ter sido a única, nem a exclusiva causa determinante da cadeia dos factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, nem é necessário que a sua actividade seja contínua e ininterrupta, no sentido de que tenha de participar ou intervir em todas as fases do negócio; é suficiente que a actividade da mediadora se integre de forma idoneamente determinante na cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, ou seja, que a actividade desenvolvida pela mediadora se traduza num benefício (que seja útil) no processo do negócio».

Também a este respeito, refere Maria de Fátima Ribeiro [6] que «o critério determinante deverá ser o da ligação psicológica entre a actividade do mediador e a vontade de o terceiro concluir um contrato com o comitente – e a afirmação dessa ligação não deve ser posta em causa pelo lapso temporal entretanto decorrido entre o exercício da actividade e a conclusão do contrato, nem pelos factos ocorridos nesse período de tempo, v.g., a intervenção de um novo mediador. Cabe salientar que não está em causa o contributo do mediador para a formação da vontade do comitente. Ou seja, o facto de o mediador ter aconselhado o comitente, determinando a celebração do contrato, não é suficiente para fazer nascer o direito à remuneração; para tal, será sempre necessário que a vontade do terceiro tenha sido determinada pela actuação do mediador (...). Dada a essencialidade da verificação deste nexos causal entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio para a constituição do direito à remuneração do mediador, este não terá direito à remuneração se o negócio pretendido pelo comitente vier a ser concluído, mas com um terceiro que não foi “angariado” pelo mediador, não tendo a respectiva actividade de mediação sido causal na conclusão deste negócio (de modo a integrar-se de forma idoneamente determinada na cadeia dos factos que lhe deram origem). E é, naturalmente, ao mediador que cabe fazer a prova deste facto, por se tratar de um facto constitutivo do seu direito». No entanto, deve entender-se que «o direito à remuneração subsiste mesmo no caso em que o contrato pretendido acaba por ser celebrado com alguém que não é o terceiro relativamente ao qual o mediador exerceu a sua actividade, mas alguém que está especialmente relacionado com este. Imagine-se, por exemplo, o caso de o contrato vir a ser celebrado com uma sociedade controlada pelo terceiro relativamente ao qual a actividade de mediação foi desenvolvida».

Transpondo estes ensinamentos para o caso dos autos, temos, por um lado,

que dos factos provados nºs 8, 9 e 11 resulta que se encontra preenchido o primeiro dos requisitos do direito da A. à remuneração. Com efeito, a A. praticou diversos actos tendentes a conseguir interessado na compra dos imóveis pertença da R. H... (divulgação, publicitação, apresentação e visita dos terrenos, bem como participação em reuniões a respeito dos mesmos), sendo certo que veio a apresentar os terrenos à empresa L..., a qual os visitou, tendo depois reunido com a R. H... e tendo, numa dessas reuniões, sido discutido aspectos arquitecturais respeitantes àqueles terrenos. Agiu, pois, a A. de modo a proporcionar a aproximação entre a R. H... e o terceiro (L...) interessado no negócio.

Relativamente ao segundo requisito, constata-se que, efectivamente, os prédios vieram a ser vendidos – cfr. facto provado nº13. Ora, do contrato de mediação expressamente consta que o mesmo visava conseguir interessado na compra / trespasse / arrendamento dos imóveis, o que significa, atento o disposto no art.º 236º do Código Civil, que a venda daqueles imóveis corresponde à celebração do negócio pretendido pela R. H... com a mediação. Já quanto ao terceiro requisito, o seu preenchimento, à primeira vista, poderia considerar-se não resultar evidente da matéria de facto provada. É que o contrato de compra e venda dos imóveis não foi celebrado pela R. H... com o terceiro (L...) que a A. lhe apresentou como interessado na compra, mas sim com a sociedade E..., L.da.

Porém, como já se salientou, o que releva para que se considere existir nexo de causalidade entre a actividade do mediador e a conclusão do contrato pretendido pelo comitente é que aquela actividade tenha contribuído, de forma decisiva, ou pelo menos importante, para a conclusão.

Ora, a partir da conjugação dos factos provados nºs 1 a 3 e 9 a 18 verificamos que, após a venda, em 27/7/2020, dos terrenos, pela R. H... à R. E..., esta última vendeu-os, em 5/8/2020, à R. O..., sendo certo que, logo depois desta venda, a L... passou, em 14/8/2020, a ser sócia da R. O..., com uma participação de 50% no seu capital (quota de € 1.500.000,00). Portanto, embora de forma mediata, e através da celebração de uma cadeia sucessiva de negócios parcelares muito próximos no tempo e, portanto, necessariamente interligados e fazendo parte de um negócio global, a L... – que foi apresentada pela A. como interessada na aquisição – acabou por se tornar (com)proprietária de facto [que não de direito] dos terrenos, sendo uma das destinatárias últimas dos mesmos. Aliás, a interligação dos negócios sucessivos e o respectivo fim comum encontram-se bem patentes no facto de, apesar de ser a R. O... a proprietária inscrita dos imóveis, ser a L... quem tem promovido e construído um empreendimento naqueles imóveis (cfr. facto provado nº18), além de que são os mesmos os dois representantes legais das

RR. H..., E... e Q..., sendo ainda esses dois representantes destas RR. também representantes legais (juntamente com outros dois) da R. O... e sendo um dos gerentes da O... também gerente da L....

Podemos, assim, concluir que a actividade da A. acabou por ser decisiva para a conclusão do contrato de compra e venda celebrado com a R. E..., uma vez que tal conclusão se inseriu numa sucessão indissociável de negócios onde interveio e foi essencial o terceiro (L...) cuja aproximação à R. H... resultou daquela actividade da A.. Ou seja, a actividade desenvolvida pela A. mediadora traduziu-se num benefício / foi útil para o processo do negócio global celebrado.

Assim, apesar de o inicial contrato de compra e venda ter sido celebrado pela R. H... com um terceiro que não foi “angariado” pela A., o direito desta à remuneração subsiste, atendendo a que se trata de negócio celebrado com alguém especial e indissociavelmente ligado, através de representantes legais comuns e de negócios tendentes ao mesmo fim, ao terceiro relativamente ao qual a mediadora exerceu a sua actividade.

Provou, pois, a A. todos os factos constitutivos do seu direito à remuneração prevista no contrato de mediação.

Importa, agora, determinar o respectivo montante.

Conforme se referiu, foi estipulado no contrato de mediação celebrado que a A. deveria receber como remuneração, no caso de conseguir interessado que concretizasse o negócio visado, a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual tal negócio fosse efectivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal.

Como também já se disse, o negócio visado pelo contrato de mediação era a compra / trespasse / arrendamento de imóveis propriedade da R. H..., tendo tal negócio sido concretizado através da venda de tais imóveis, por essa R. à R. E..., pelo preço de €1.300.000,00.

É, assim, em conformidade com a previsão contratual (art.º 406º nº1 do Código Civil), sobre esta quantia - que foi o valor pelo qual o negócio efectivamente se concretizou - que terá de ser calculada a remuneração (comissão) da A. e não sobre o valor objectivo dos imóveis ou sequer sobre o valor anunciado (mas não concretizado) para a venda.

É certo que, imediatamente após a celebração daquele contrato de compra e venda, os imóveis vieram a ser transaccionados pelo preço de €4.500.000,00, entre as RR. E... e O..., cujos representantes legais são (ao menos em parte) coincidentes com os da R. H.... Porém, não resulta dos factos provados que a R. H... (única R. que é parte no contrato de mediação) tenha, por qualquer forma, beneficiado total ou parcialmente deste valor de €4.500.000,00, pelo que o mesmo não pode ser considerado.

É ainda certo que, após o segundo contrato de compra e venda, a interessada L... veio a obter a qualidade de sócia da R. O..., com uma participação no capital social desta no valor nominal de €1.500.000,00. No entanto, também não resulta dos factos provados que a R. H... tenha, por qualquer forma, beneficiado total ou parcialmente de tal valor, pelo que o mesmo igualmente não pode ser considerado.

Assim sendo, é forçoso concluir, como na decisão recorrida, que a remuneração da A. corresponde a 5% de €1.300.000,00, quantia a que acrescem IVA à taxa legal e os peticionados juros de mora (art.ºs 804º a 806º do Código Civil).

Nada há, pois, a censurar à decisão do tribunal a quo, que deve manter-se, assim improcedendo os recursos dela interpostos.

DECISÃO

Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedentes os recursos principal e subordinado, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas de cada um dos recursos pela respectiva recorrente - art.º 527º do Código de Processo Civil.

Lisboa, 12 de setembro de 2023

Alexandra de Castro Rocha

Paulo Ramos de Faria

José Capacete

[1] «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».

[2] Cfr. Maria de Fátima Ribeiro, *O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração*, in *Revista de Direito Comercial*, 13/7/2017, págs. 216-217 e 223, estudo disponível em <https://static1.squarespace.com/static/58596f8a29687fe710cf45cd/t/596cd1a6cd0f68fd3589dd22/1500303787254/2017-08.pdf>

[3] *Ibidem*, págs. 224 e ss..

[4] *O Contrato de Mediação*, Almedina, 2014, págs. 298 e 410.

[5] Proc. 2450/18, Relatora Cristina Maximiano, disponível em <http://www.dgsi.pt>.

[6] Ob. cit., págs. 244 a 246.