jurisprudência.pt

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 10979/19.3T8LSB.L1.S1

Relator: NUNO PINTO OLIVEIRA
Sessão: 16 Novembro 2023
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: CONCEDIDA A REVISTA E ANULADO O ACÓRDÃO RECORRIDO

PODERES DA RELAÇÃO **REAPRECIAÇÃO DA PROVA**

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

ERRO NA APRECIAÇÃO DAS PROVAS

DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO **DEVER DE FUNDAMENTAÇÃO**

FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO

PODERES DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

BAIXA DO PROCESSO AO TRIBUNAL RECORRIDO

Sumário

O art. 662.º do Código de Processo Civil implica que a fundamentação do acórdão recorrido seja adequada e suficiente para que se possa concluir que o Tribunal da Relação reavaliou os meios de prova disponíveis, reponderou todas as questões de facto suscitadas para formar uma convicção própria e respondeu a todas as questões de facto suscitadas, fundamentando a sua resposta.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recorrente: Travessiazul, Mediação Imobiliária, Lda.

Recorrida: Cofac — Cooperativa de Formação e Animação Cultural C.R.L.,

I. — RELATÓRIO

1. Travessiazul, Mediação Imobiliária, Lda., instaurou acção declarativa de condenação, com processo comum, contra Cofac — Cooperativa de Formação e Animação Cultural C.R.L., pedindo a condenação da Ré a pagar-lhe:

a) a quantia de € 262.500,00, acrescida de IVA, e acrescida de juros de mora, à taxa fixada para os créditos de que são titulares empresas comerciais, vencidos desde 19/11/2015 e 30/03/2016, sobre metade do valor total respectivamente, no montante de € 69.960,93, e vincendos até integral e efectivo pagamento;

subsidiariamente,

b) a quantia de € 262.500,00, acrescida de IVA, e acrescida de juros de mora, à taxa legal, vencidos desde a citação e vincendos até integral e efectivo pagamento.

2. A Ré contestou, defendendo-se por impugnação e por excepção, e requerendo a condenação da Autora como litigante de má fé.

3. O Tribunal de 1.ª instância julgou a acção totalmente improcedente e absolveu a ré Cofac - Cooperativa de Formação e Animação Cultural C.R.L de todos os pedidos contra si formulados pela Travessiazul, Mediação Imobiliária, Lda.

4. Inconformada, a Autora interpôs recurso de apelação.

5. O Tribunal da Relação julgou improcedente o recurso, confirmando a sentença recorrida.

6. Inconformada, a Autora interpôs recurso de revista.

7. Finalizou a sua alegação com as seguintes conclusões:

F.1) Introdução

I. O presente recurso tem por objecto o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido nos autos em 10/11/2022, que julgou o recurso de apelação improcedente e confirmou a sentença proferida em 1.ª instância em 11/11/2021, absolvendo a Ré do pedido.

II. A Recorrente instaurou os presentes autos com vista à condenação da Recorrida no pagamento de remuneração, fundando-se no facto de ter angariado a S... e determinado a vontade desta em adquirir o Imóvel à Recorrida, nos termos de contrato de mediação imobiliária para venda do Imóvel, ao abrigo do disposto no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8/2.

III. A Recorrida, em sede de contestação, apresentou uma tese falaciosa, eivada de má fé porque assente em falsidades, com o fito de inculcar que a actuação da Recorrente, no cumprimento do referido contrato, não constituiu causa adequada da realização da venda do Imóvel.

IV. O Tribunal recorrido julgou não verificado o nexo causal do qual depende do direito da Recorrente a remuneração, nos termos dos artigos 2.º e 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8/2.

V. O Acórdão recorrido incorre em manifesta violação do dever de fundamentação da decisão de reapreciação da matéria de facto impugnada em sede de apelação, com a consequente nulidade, nos termos dos artigos 607.º n.º 4 e 615.º n.º 1, alínea b), do CPC (aplicável ex vi do artigo 666.º n.º 1 do mesmo código);

VI. Ademais, a decisão recorrida labora num patente erro de julgamento no que diz respeito submissão dos factos dados como provados em 1.ª instância ao disposto nos artigos 2.º e 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8/2, que estabelecem o nexo causal para aqui relevante.

VII. Não pode a Recorrente conformar-se com a decisão recorrida, porquanto a mesma evidencia um total alheamento do Tribunal a quo quanto à matería de facto assente e quanto ao entendimento, pacificamente firmado pela jurisprudência, a respeito da verificação do nexo causal acima referido – alheamento que, além do mais, é evidenciado pelo teor do voto de vencido que integra o aresto em questão, no qual se afirma ser inequívoca a existência daquele nexo causal.

F.2) Da admissibilidade da revista

VIII. O valor da causa, bem como o valor da sucumbência da Recorrente no âmbito da apelação que antecede o presente recurso, são superiores ao valor da alçada do Tribunal da Relação de Lisboa, pelo que se encontram preenchidos os requisitos gerais de recurso previstos no artigo 629.º n.º 1 do CPC.

IX. Acresce que o Acórdão recorrido veio apreciar o mérito da causa, julgando-a improcedente, pelo que se verifica o requisito específico de recorribilidade presente no artigo 671.º n.º 1 do CPC.

X. Por fim, o Acórdão recorrido foi lavrado com um voto de vencido, pelo que não se verifica a dupla conforme, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 671.º n.º 3 do CPC.

F.3) Da nulidade por falta de fundamentação

XI. O artigo 607.º do CPC – aplicável ex vi do artigo 663.º n.º 2 do CPC – estabelece regras específicas para a fundamentação das sentenças, destinando-se a concretizar o dever de fundamentação previsto no artigo 154.º do CPC e consagrado no artigo 205.º da CRP.

XII. O dever de fundamentação, com o conteúdo resultante do artigo 607.º do CPC, é, a um tempo, garantia contra abuso de autoridade e decisões puramente arbitrárias e pressuposto necessário do exercício do contraditório pela parte interessada, que só é possível com base num conhecimento exaustivo dos motivos (de facto e de Direito) em que assenta a decisão.

XIII. O artigo 607.º n.º 4 do CPC impõe, a respeito do dever de fundamentação da decisão sobre a matéria de facto, que o julgador motive as suas conclusões com base numa apreciação crítica dos meios de prova relevantes

XIV. A jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça tem entendido, pacificamente, que a fundamentação da decisão, proferida em 2.ª instância, de reapreciação da matéria de facto de sentença recorrida deve exarar uma análise efectiva e concreta da prova produzida, especificando os meios de prova relevantes, de modo a estabelecer as premissas para uma convicção própria e autónoma a respeito do objecto do recurso.

XV. A mesma jurisprudência tem entendido que o dever de fundamentação em causa não se poderá considerar cumprido por uma decisão que se limita a tecer considerandos genéricos acerca dos meios de prova para concluir, sem mais, pelo indeferimento da apelação, na parte da impugnação da decisão de

1.ª instancia sobre matéria de facto.

XVI. Vertendo ao caso concreto, constata-se a decisão constante do Acórdão recorrido sobre os pedidos de alteração e aditamento de factos provados, formulados nas conclusões IX, XIII, XVI, XIX, XX, XXV, XXIX e XXXII do recurso de apelação, assenta num conjunto de considerandos vagos, genéricos e puramente conclusivos.

XVII. Assim, o Tribunal a quo indefere, sistematicamente, cada um desses pedidos, afirmando que os mesmos não são suportados pela "prova produzida" e pela "prova efectuada", mas sem nunca especificar a que meios de prova se refere e sem, muito menos, realizar uma apreciação crítica desses putativos meios de prova.

XVIII. Conclui-se, que a decisão recorrida traduz uma violação do dever de fundamentação previsto no artigo 607.º n.º 4 do CPC (aplicável ex vi do artigo 663.º n.º 2 do mesmo código), donde resulta a respectiva nulidade, nos termos do artigo 615.º n.º 1, alínea b), do CPC (aplicável ex vi do artigo 666.º n.º 1 do mesmo código), a qual desde já se invoca para todos os efeitos.

F.4) Da verificação do nexo causal

XIX. Em sede de apelação, o Recorrente tomou por base a matéria de facto assente e a jurisprudência pacífica dos Tribunais Superiores, para assim demonstrar a verificação, em concreto, de um patente nexo causal entre a sua conduta em execução do contrato de mediação imobiliária em referência e a venda do Imóvel à S..., com a consequente constituição de um direito a remuneração, nos termos do disposto nos artigos 2.º n.º 1 e 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8/2.

XX. O Acórdão recorrido, contudo, desatendeu por completo aos fundamentos concretamente invocados na apelação, traduzindo-se numa decisão profundamente iníqua e motivada com base em suposições e considerações genéricas e desligadas dos factos dados como provados em 1.ª instância.

XXI. A manifesta improcedência do Acórdão recorrido, em especial na parte em que julga não verificado um nexo causal relevante entre a conduta da Recorrente e a venda do Imóvel, de resto evidenciada pelo teor do voto de vencido que, justamente, afirma que é inequívoca a existência do referido nexo causal.

XXII. Importa, por isso, que este douto Tribunal reaprecie os fundamentos da apelação, em sede de revista.

XXIII. De acordo com o disposto no artigo 2.º da Lei n.º 15/2013, de 8/2, o mediador tem a seu cargo uma obrigação de meios, no sentido de procurar um sujeito interessado na realização do negócio visado pelo seu cliente, a qual só se considera, porém, cumprida se / quando esse negócio for celebrado entre o terceiro angariado e o seu cliente.

XXIV. A contraprestação sinalagmática, a cargo do cliente do mediador, consiste no pagamento de uma remuneração, dependendo a sua constituição, essencialmente, da verificação de um nexo causal entre a actuação do mediador, em execução da referida obrigação de meios, e a celebração do negócio pretendido, nos termos do artigo 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8/2.

XXV. O Tribunal a quo reconhece pacificamente que foi celebrado um contrato de mediação imobiliária entre a Recorrente e a Recorrida e que a Recorrente executou a obrigação de meios a que estava adstrita.

XXVI. O Tribunal a quo, contudo, considera não verificado o nexo causal entre a referida actuação da Recorrente e a realização do negócio de venda do Imóvel à S..., laborando, nesse ponto, num manifesto erro de julgamento, decorrente de uma errada aplicação do disposto nos artigos 2.º n.º 1 e 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8/2.

XXVII. O enquadramento jurídico do direito da Recorrente deve tomar por base o seguinte acervo de conclusões extraídas dos factos provados:

a) Foi a Recorrente que, mediante a sua atividade de promoção do Imóvel, o levou ao conhecimento da S... em Outubro de 2014 (v. facto provado n.º 15);

b) Após uma primeira apresentação do Imóvel à S..., e na sequência do interesse manifestado a esta, a Recorrente forneceu à S... todos os documentos e informações solicitadas quanto ao Imóvel (facto provado n.º 17);

c) “na sequência da apresentação feita pela” Recorrente e com base nas informações e documentos fornecidos pela mesma, a S... formulou uma proposta (indicativa) de aquisição do Imóvel, datada de 15/5/2015, no valor de € 5.600.000,00 (v. facto provado n.º 18);

d) Nessa reunião, a Recorrida comunicou à Recorrente que havia celebrado um compromisso preliminar (reserva) do Imóvel com um terceiro, pelo que a apreciação da proposta da S... ficou suspensa, dependendo da concretização ou não do negócio com o referido terceiro (v. facto provado n.º 19);

e) Em Julho de 2015, a Recorrente ficou a saber que a reserva do Imóvel referida no ponto anterior havia ficado sem efeito e disso informo prontamente a S..., na pessoa de AA, o qual revelou manter plenamente o interesse no Imóvel anteriormente suscitado (v. facto provado n.º 20);

f) A Recorrente foi informada pelo Sr. AA que este iria reunir directamente com a Recorrida para negociar a aquisição do Imóvel, reunião que teve lugar em Julho de 2015, (v. factos provados n.º 21 e n.º 22);

g) Nessa reunião, a Recorrida informou o Sr. AA de que ainda não seria possível tomar uma decisão quanto à sua proposta, porquanto entretanto havia entabulado negociações com um outro investidor interessado (v. facto provado n.º 45 e documento n.º 13 da contestação);

h) Em Setembro de 2015, o Sr. AA apresentou à Recorrida uma proposta vinculativa de aquisição do Imóvel pelo valor de € 5.850.000,00, que vinha na sequência da proposta indicativa de 15/5/2015 (v. factos provados n.º 54);

i) Essa proposta vinculativa foi aceite pela Recorrida e deu origem à reserva do Imóvel a favor da S... (v. facto provado n.º 23);

j) Em virtude de questões surgidas em relação ao licenciamento de uso do Imóvel, que traduziram uma desvalorização do mesmo, a S... apresentou, em Outubro de 2015, uma nova proposta por valor inferior (v. facto provado n.º 58);

l) Após negociada essa nova proposta com a Recorrida, as partes acordaram na venda do Imóvel pelo valor de € 5.250.000,00, tendo sido esse o preço estabelecido no contrato de compra e venda (v factos provados n.º 58 e n.º 66).

XXVIII. A ponderação conjugada das conclusões enunciadas permite concluir, em sede de enquadramento jurídico, que o trabalho desenvolvido pela Recorrente, em especial entre Outubro de 2014 e Maio de 2015, constitui uma causa determinante, além de adequada em abstracto e em concreto, da decisão da S... de adquirir o Imóvel – decisão que veio a concretizar por contrato de compra e venda do imóvel celebrado em 30/3/2016 (v. facto provado n.º 66).

XXIX. Acresce que a actuação da Recorrente foi também a causa determinante da aproximação entre a S... e a Recorrida, que subsequentemente permitiu que ambas prosseguissem as negociações que levaram à venda do Imóvel.

XXX. A aproximação entre a Recorrida e a S..., operada pela Recorrente, foi o factor determinante quer da proposta da S... de 15/5/2015 quer da reunião ocorrida em Julho de 2015 entre a vendedora e a compradora interessada, na sequência da qual as negociações tiveram continuidade, ainda que após uma suspensão temporária.

XXXI. Por conseguinte, verifica-se um nexo causal ininterrupto entre a descrita actuação da Recorrente, na qualidade de mediadora, e a concretização do negócio de venda do Imóvel entre a Recorrida (cliente da Recorrente) e a S... (angariada pela Recorrente).

XXXII. O regime do nexo causal no âmbito do contrato de mediação imobiliária, tem sido densificado pela jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça nos quadros da doutrina da causalidade adequada.

XXXIII. Essa jurisprudência é pacífica em afirmar que a verificação do nexo causal se dá por mero efeito da transmissão ao terceiro interessado da informação de que o Imóvel se encontra à venda e da subsequente aproximação do mesmo à cliente-vendedora – aproximação que poderá consistir na mera comunicação à vendedora dos dados de contacto do comprador angariado – para que ambas possam prosseguir as negociações para realização do negócio visado.

XXXIV. A mesma jurisprudência postula que, para verificação desse nexo causal, a actuação da mediadora não tem que ser a única e exclusiva causa da celebração do negócio – nem essa putativa exigência seria realista e exequível no tráfego comercial – podendo coexistir com outras putativas causas concorrentes, que conjuntamente, proporcionaram a celebração do negócio.

XXXV. Ainda a mesma jurisprudência é clara em afirmar que a obrigação do mediador que resulta, supletivamente, do artigo 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8/2, não exige que o mesmo acompanhe ou preste assessoria às negociações que se sigam à aproximação do seu cliente e do terceiro interessado, nem tão pouco a remuneração devida em contrapartida deverá ficar dependente ou condicionada a esse acompanhamento / assessoria do processo negocial entre as partes.

XXXVI. À luz da corrente jurisprudencial maioritária, fica corroborada a verificação, in casu, do nexo causal relevante, donde resulta inequívoca a constituição do direito a remuneração do Recorrente, a pagar pela Recorrida.

XXXVII. O Acórdão recorrido incorre, salvo o devido respeito, num manifesto erro de julgamento, ao considerar, em relação à Recorrente, que o "nexo existente entre a sua actividade e o negócio não é suficientemente robusto para se concluir pela existência de causalidade", radicado numa errada submissão dos factos provados ao disposto nos artigos 2.º n.º 1 e 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8/2 e, em particular, num errado enquadramento do nexo causal aí contemplado.

XXXVIII. O erro de julgamento em questão resulta também de um enquadramento infundado da actuação da Z..., Lda no contexto das negociações entre a S... e a Recorrida.

XXXIX. Os factos dados como provados na sentença infirmam a errada suposição de que a actuação da Z..., Lda causou uma "aproximação" da Recorrida e da S... que permitisse o estabelecimento de um nexo causal atendível.

XL. Assim como infirmam que a actuação da Z..., Lda tenha representado uma quebra, ou sequer um enfraquecimento do elo cronológico e lógico instituído entre a actuação da Recorrente e o subsequente entabular de negociações entre a S... e a Recorrida que, por fim, culminou com venda do Imóvel.

XLI. Sem prescindir de quanto fica exposto, e admitindo por hipótese, sem conceder, que a actuação da Z..., Lda descrita nos autos tenha causado uma perturbação / diminuição do nexo causal preexistente entre a actividade da Recorrente e a venda do Imóvel, sempre haveria que relevar que a intervenção dessoutra empresa mediadora não é, de modo algum, imputável à Recorrente, a qual, comprovadamente, se predispôs a acompanhar as negociações até ao termo final.

XLII. De igual modo, também foi a Recorrida que, em patente e culposa violação dos deveres de lealdade que para ela emergem da relação contratual com a Recorrente, causou o afastamento da Recorrente do processo negocial entre a S... e a própria Recorrida.

XLIII. Nestas circunstâncias, nunca o referido afastamento da Recorrente quanto ao dito processo negocial poderá ser, a qualquer título, oponível à Recorrente, nomeadamente para obstar ao seu direito a auferir a remuneração devida, sob pena de a Recorrida incorrer em manifesto abuso de direito, nos termos do disposto no artigo 334.º do Código Civil, o que deverá ser declarado, a título subsidiário.

F.5) Subsidiariamente: redução equitativa da remuneração devida

XLIV. Admita-se, a título subsidiário e por mero dever de patrocínio, que a actuação da Z..., Lda e o mencionado afastamento da Recorrente do processo negocial entre S... e Recorrida teria perturbado, diminuído ou enfraquecido o nexo causal previamente instituído a seu favor.

XLV. Mesmo nessa hipótese subsidiária, sempre haveria que reconhecer, face aos factos provados, que a Recorrente haveria contribuído em alguma (elevada) medida para a realização do negócio pretendido pela Recorrida – caso contrário, recairíamos no absurdo de considerar que a actuação da Recorrente, sobejamente demonstrada nos autos, foi totalmente indiferente para a venda do Imóvel.

XLVI. O voto de vencido lavrado no Acórdão recorrido suporta solidamente este entendimento, ao afirmar, sem reservas, que os factos provados demonstram inequivocamente o nexo causal entre a actuação da Recorrente e a venda do Imóvel, concluindo que o mesmo sempre deverá gerar um direito a remuneração a favor a Recorrente, ainda que equitativamente reduzido.

XLVII. Teríamos, então, um cumprimento parcial / parcelar da obrigação a cargo da Recorrente, que sempre deveria gerar um direito a remuneração também parcial, cuja determinação seria feita, em concreto, por juízos de equidade, nos termos do disposto no artigo 1158.º do Código Civil.

XLVIII. Atenta a manifesta e preponderante relevância da actuação da Recorrente para a concretização do negócio em causa, já demonstrada nos autos, requer-se que, nesta hipótese subsidiária, seja a remuneração parcelar fixada em valor não inferior a 75% do valor peticionado na PI, mediante uma condenação parcial da Recorrida no pedido formulado em sede de PI.

F.6) Dispensa do remanescente da taxa de justiça

XLIX. O Tribunal a quo não se pronunciou, na decisão recorrida, quanto à dispensa do remanescente da taxa de justiça, nos termos do disposto no artigo 6.º n.º 7 do RCP.

L. Tendo o valor da presente causa sido fixado em € 392.835,93, a aplicação da tabela I do RCP, implicaria o pagamento de taxa remanescente.

LI. Requer a V. Exas. seja a decisão recorrida objecto de reforma em matéria de custas, nos termos do disposto no artigo 616.º n.º 1 e n.º 3 do CPC

(aplicável ex vi do artigo 666.º n.º 1, conjugado com o artigo 679.º do CPC) nos seguintes termos:

LII. O grau de complexidade dos presentes autos é reduzido ou, em qualquer dos casos, não acima da média;

LIII. E a Recorrente sempre demonstrou, desde início, uma postura de boa fé e de cooperação processual.

LIV. Pelo que se impõe a dispensa do remanescente da taxa de justiça, mediante um juízo de proporcionalidade nos termos do artigo 6.º n.º 7 do RCP, o que desde já se requer.

LV. Admitindo por hipótese que assim não se entenda, e sem conceder, sempre se requer, por mera cautela, que o Recorrente seja dispensado do pagamento da taxa de justiça na proporção julgada equitativa, nos termos do artigo 6.º n.º 7 do RCP.

Nestes termos, requer a V. Exas. seja o presente recurso aceite, julgado inteiramente procedente e, consequentemente:

a) declarada a nulidade do Acórdão recorrido, por violação do dever de fundamentação em sede de matéria de facto, nos termos conjugados do artigo 607.º n.º 4 do CPC (aplicável ex vi do artigo 663.º n.º 2 do mesmo código) e artigo 615.º n.º 1, alínea b), do CPC (aplicável ex vi do artigo 666.º n.º 1 do mesmo código)

b) sejam os autos remetidos para o Tribunal da Relação de Lisboa com vista à reforma da decisão na parte ferida pela mencionada nulidade, nos termos do disposto no artigo 684.º n.º 2 do CPC;

Ou, caso assim não se entenda o que se concebe por mera hipótese de raciocínio,

c) seja o Acórdão recorrido revogado co fundamento em error in judicando, decorrente da errada interpretação e aplicação do disposto nos artigos 2.º n.º 1 e 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 8/2,

d) seja o Acórdão recorrido substituído por outro que, mediante uma correcta aplicação dessas normas aos factos dados como provados, julgue verificado o nexo causal relevante e condene a Recorrida:

i) a pagar à Recorrente a quantia de € 262.500,00 (duzentos e sessenta e dois mil e quinhentos euros), a que acresce IVA à taxa legal de 23%, a título de

comissão devida nos termos do contrato de mediação imobiliária outorgado entre as Partes e relativo ao Prédio urbano designado por Palácio do ..., situado em ..., no ..., tornejando para o Beco ..., em ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número 62 e inscrito na matriz predial da freguesia de ... sob o artigo 2575;

ii) e a pagar à Recorrente os juros de mora vencidos e vincendos, à taxa fixada por lei para os créditos de que são detentoras as empresas comerciais, até ao efectivo e integral pagamento, e contados desde as datas em que, pelo contrato de mediação em causa, os pagamentos deveriam ter sido feitos pela Recorrida: desde 19/11/2015 – data do contrato promessa de compra e venda, sobre metade da comissão devida (ou seja, € 131.250,00) – e desde 30/03/2016 – data da escritura de compra e venda, sobre metade da comissão devida (ou seja, € 131.250,00);

Ou caso assim não se entenda, o que se admite por mera hipótese,

e) condene a Recorrida no pagamento de remuneração equitativamente reduzida nos termos do disposto no artigo 1158.º do Código Civil, de acordo com o prudente arbítrio deste douto Tribunal, mas que, em qualquer dos casos, não deverá ser inferior a 75% do valor total peticionado supra em d) e dos correspondentes juros de mora.

Assim se fazendo a costumada JUSTIÇA!

8. A Ré Cofac — Cooperativa de Formação e Animação Cultural, C.R.L., contra-alegou, pugnando pela improcedência do recurso.

9. Finalizou a sua contra-alegação com as seguintes conclusões:

1. Só há nulidade por falta de fundamentação nos casos em que a falta é absoluta, conforme, entre muitos outros, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 03-03-2021 (www.dgsi.pt).

2. O Acórdão recorrido fundamenta, passo a passo e de modo concretizado, todas os pontos da matéria de facto objecto do recurso de apelação.

3. Não há, assim, nulidade por falta de fundamentação.

4. Quanto à matéria de Direito, aderimos na integra à fundamentação da sentença da 1.ª instância, destacando-se, muito em particular, a seguinte passagem:

“Ora, perscrutado o quadro fáctico apurado, sem prejuízo da comprovada atividade desenvolvida para autora, que inequivocamente apresentou o imóvel à interessa S..., entende-se que a intervenção da daquela não constituiu causa adequada para a conclusão no negócio final. Assim entendemos, porquanto,pese embora a manutenção do interesse da S... na aquisição do imóvel ao longo de todo o período de tempo, a verdade é que a intervenção da autora acabou por ficar limitada à apresentação do imóvel ao interessado, não tendo chegado a haver qualquer aproximação do comprador ao vendedor por via da autora, que quando tentou apresentar uma proposta esbarrou com a circunstância de a ré estar a negociar outras propostas. Por outro lado, o facto de a própria interessada, S..., ter tentado diretamente negociar com o vendedor sem sucesso e apenas, passados cerca de três meses e meio, com a intervenção da Z..., Lda e da apresentação de proposta trabalhada por esta com a interessada, a mesma ter sido recebida pelo vendedor e ter sido objeto de negociação, permite-nos concluir que aí efetivamente se iniciou o ciclo que deu origem ao negócio, ainda que a S... já tivesse visitado o imóvel mais que uma vez com a autora. Donde somos a concluir que a atividade da autora não aparece à luz dos factos como parte das causas próximas e imediatas da conclusão do negócio, porquanto esta não logrou conduzir as partes até um ponto em que o contrato tenha surgido como possível, e nessa medida entende-se que o nexo existente entre a sua atividade e o negócio não é suficientemente robusto para se concluir pela existência de causalidade”.

5. Quanto ao inovador pedido subsidiário de condenação da Recorrida ao pagamento de uma remuneração “parcelar” fixada em valor nunca inferior a 75% do valor peticionado na PI., o que a Recorrente pretende é uma alteração do pedido, alteração que, neste momento processual, as regras não consentem, pelo que não pode ser considerado.

6. Nos termos do artigo 265.º, n.º 2 do CPC, o autor pode, em qualquer altura, reduzir o pedido e pode ampliá-lo até ao encerramento da discussão em 1.ª instância se a ampliação for o desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo.

7. A Autora, ora Recorrente, não formulou até ao encerramento da discussão em 1.ª instância, qualquer alteração do pedido, não tendo esta questão sido apresentada à 1.ª instância, não tendo, por isso, sobre ela recaído qualquer decisão.

8. Estamos, pois, perante uma questão nova, não suscitada no decurso do processo em primeira instância e sendo uma questão nova, que não é de

conhecimento oficioso, o Tribunal de recurso está impedido de a conhecer – vide, por todos, Acórdão do o Tribunal da Relação de Guimarães de 08-11-2018 (consultado em dgsi.pt).

9. Sem prescindir, sempre se dirá que a matéria de facto assente não permite qualquer condenação, ainda que parcial, da Recorrida, pois é suficientemente clara a existência de uma interrupção do nexo causal e o negócio final só foi alcançado por intervenção decisiva de mediadora Z..., Lda.

10.O contrato em crise nos presentes autos foi celebrado nos termos e ao abrigo da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, que regula a actividade de mediação imobiliária.

11.Reza o artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro que (n.º 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; e (n.º2) 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 trespassante do bem imóvel.

12.No acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães3, datado de 23-03-2017, a propósito do direito à remuneração no âmbito de um contrato de mediação imobiliária sem exclusividade, decidiu-se:

(…) 3- O direito à remuneração nos contratos de mediação imobiliária simples, designadamente sem cláusula de exclusividade, só se constitui com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

4- Mas não basta que o contrato almejado seja concluído de forma perfeita e eficaz. É necessário ainda, nesse tipo de contratos, que o convénio mediado tenha resultado, decisivamente, da atividade do mediador. (…).

13. Mais expressivamente, em caso em tudo similar ao dos presentes autos, o Tribunal da Relação de Lisboa, conclui, em Acórdão de 12-06-20184, do seguinte modo:

I. Estando um imóvel colocado em venda em várias imobiliárias, em regime de não exclusividade, e sem que o proprietário conheça os clientes de cada uma destas imobiliárias, é-lhe lícito que, no âmbito da sua liberdade contratual, realize o negócio com aquela cujo cliente angariado, globalmente, lhe oferecer

melhores condições de negócio.

II. Nessas circunstâncias, o facto de um mesmo cliente ter apresentado propostas diferentes em cada uma das imobiliárias, não pode ser oponível ao vendedor do imóvel, que desconhecia, sem culpa, esse facto.

III. Tendo o proprietário tido conhecimento de tal realidade em momento posterior, e quando o cliente – potencial comprador -, tinha já desistido de prosseguir negociações na primeira das agências de angariação imobiliária, certo é que nada impede este cliente de apresentar proposta distinta em outra agência do mesmo ramo e, muito menos, de o proprietário aceitar esta segunda proposta.

IV. Para se aferir a que agência de Mediação Imobiliária deve ser satisfeita a comissão devida pela venda do imóvel deve ser estabelecido o nexo causal determinante da realização daquela venda.

V. No desenvolvimento da sua atividade comercial e para a satisfação dos interesses do cliente, deve a agência de Mediação Mobiliária desenvolver os esforços necessários para aproximar os valores para aquisição do imóvel, para que promitentes compradores e promitentes vendedores encontrem uma base de acordo comum.

VI. Estabelecido esse item negocial, obtido o acordo final e realizado o negócio perspetivado, a agência de Mediação Imobiliária cumpre com o seu dever de satisfação do cliente e fica com o direito a receber o valor de angariação contratado.

14. Resulta da matéria de facto assente que a agência de mediação imobiliária aqui Recorrente não desenvolveu os esforços necessários para aproximar o valor para aquisição do Imóvel, para que o potencial comprador por si apresentado e a Recorrida encontrassem uma base de acordo comum no contexto da proposta de 15-05-2015, proposta esta que caducou a 31 de Maio de 2015 sem que tenha existido qualquer negociação.

15. Há uma inércia total e absoluta da Recorrente no período de Julho/2015 a 25/09/2015, bem sabendo a Recorrente que o imóvel suscitava muito interesse no mercado e que o cliente S... tinha interesse no mesmo.

16. É neste período de total e absoluta inércia da Recorrente que surge a intervenção activa da mediadora Z..., Lda, dando-se, assim, uma clara e manifesta interrupção do nexo causal.

17. Foi a Z..., Lda que, no âmbito da sua actividade comercial, por força dos contactos que já tinha com o interessado AA e no âmbito do contrato outorgado com a Recorrida., desenvolveu todos os esforços no sentido de ser apresentada uma proposta que melhor se adequasse aos interesses do seu cliente, a aqui Recorrida.

18. Considerar a hipótese, no caso como este, de a Recorrente ter direito a remuneração – qualquer que ela seja – seria como que remunerar a inércia, o desinteresse, a falta de diligência e a ausência de empenho e trabalho.

19. O que, obviamente, o Direito não pode consentir!

20. Devem, pois, ser julgados improcedentes todos os pedidos recursórios formulados pela Recorrente.

21. Assim, por tudo quanto ficou dito, o Tribunal a quo não errou no julgamento, tendo extraído conclusão jurídica totalmente conforme a factualidade provada, não violando, deste modo, qualquer critério legal, jurisprudencial ou doutrinário.

22. Deve, assim, o Acórdão recorrido ser mantido e absolvida a R. Recorrida de todos os pedidos formulados pela A. Recorrente, com as demais cominações legais.

Termos em que deverá ser julgado totalmente improcedente, mantendo-se inalterada a decisão recorrida, absolvendo-se a Ré/Recorrida de todos os pedidos formulados pela A./Recorrente, com as demais consequências legais, assim se fazendo a tão COSTUMADA JUSTIÇA!

10. O Tribunal da Relação pronunciou-se sobre a nulidade arguida pela Autora, agora Recorrente, no sentido da sua improcedência.

11. Como o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões do recorrente (cf. arts. 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cf. art. 608.º, n.º 2, por remissão do art. 663.º, n.º 2, do Código de Processo Civil), as questões a decidir, *in casu*, são as seguintes:

I. — se o acórdão recorrido é nulo, por falta de fundamentação;

II. — se o Tribunal da Relação incorreu em erro na aplicação da lei processual, ao *não usar* ou ao fazer um *mau uso* dos seus poderes em tema de impugnação da decisão de facto;

III. — se o Tribunal da Relação incorreu em erro na aplicação da lei substantiva, ao dar como não preenchidos os requisitos da remuneração do mediador, em especial o requisito da conexão causal entre a actividade do mediador e a conclusão do contrato de compra e venda

II. — FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

12. O Tribunal de 1.ª instância deu como provados os factos seguintes:

1. A autora é uma sociedade comercial que tem por objeto a mediação e consultadoria imobiliária, sendo detentora da licença AMI n.° ..71, emitida em 24/08/2009, pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC).

2. E encontrando-se autorizada a utilizar a marca “Portugal Sotheby’s International Realty”.

3. A ré é uma cooperativa de formação e animação cultural que exerce a atividade de formação, em particular de ensino superior.

4. A ré foi, até 30/03/2016, proprietária e legítima possuidora do prédio urbano, composto de edifício, designado por Palácio ..., e constituído por dois corpos, um de rés-do-chão e primeiro andar e outro com quatro pavimentos, situado em ..., no ...° 7, tornejando para o Beco ..., na freguesia de ..., em ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número 62 e inscrito na matriz predial da freguesia de ... sob o artigo 2575.

5. A ré recorreu aos serviços da autora procurando a promoção do IMÓVEL com o objetivo de venda do mesmo, solicitando assim que a autora lhe prestasse serviços de mediação.

6. Em data não concretamente apurada do mês de dezembro de 2014, a autora e a ré formalizaram o contrato de mediação imobiliária em regime de não exclusividade, para venda do imóvel, contrato esse a que foi atribuído o n.° ....13.

7. A autora e a ré acordaram fixar a remuneração da ora autora em 5% do valor do negócio concretizado, ao qual acresceria IVA à taxa legal em vigor de 23%.

8. A autora de imediato procedeu à promoção do imóvel com vista à venda, tendo para tal encarregado os seus colaboradores BB e CC Nova da referida mediação imobiliária.

9. Os colaborados da autora, ainda na fase de negociação e formalização da angariação, fotografaram o imóvel, tendo concomitantemente o dado a conhecer a potenciais investidores.

10. A autora procedeu igualmente à publicitação online do imóvel em causa.

11. A autora promoveu do imóvel junto de vários potenciais investidores, com quem trabalha regularmente, promoção essa que foi feita de várias formas, incluindo mediante conversas presenciais, ou telefónicas.

12. A autora logrou encontrar um interessado na aquisição do imóvel, tendo apresentado a proposta à autora em reunião que veio a acontecer no dia 12/02/2015, na sede da ré, sita no ….

13. Tal proposta não foi aceite pela ré, por não corresponder às expectativas da mesma.

14. A autora continuou a desenvolver esforços no sentido de promover a venda do imóvel.

15. A autora apresentou o imóvel à S..., que demonstrou interesse no mesmo desde o início da sua promoção no mercado pela autora.

16. A autora apresentou o imóvel, inicialmente ao colaborador da S..., DD, em 14/10/2014, e mais tarde ao seu administrador AA.

17. A autora forneceu à S... a informação e documentação referentes ao imóvel e solicitadas.

18. Na sequência da apresentação feita pela autora, a S... veio a formular uma proposta de compra, datada de 15/05/2015, que constitui o documento n.º 17, com o seguinte conteúdo:

“Exmos Senhores,

Vimos por este meio apresentar a nossa proposta de aquisição indicativa e condicionada, conforme os termos abaixo:

O Imóvel

Esta proposta refere-se a ao Palácio de ... localizado no ..., em alfama com uma área bruta de construção de 5.499m2 conforme mencionada na caderneta predial que nos foi fornecida.

Licenciamento

Compreendemos que existe uma Licença de construção (340/OB/RU/95) que já caducou.

Estado do imóvel:

Compreendemos que o edifício será vendido devoluto: todos os ónus e encargos eventuais serão removidos antes da aquisição.

Preço

O preço oferecido pela aquisição do edifício é de €5.600.000, a pagar nos seguintes termos:

Pagamento — Data prevista — % valor

1.º- CPCV 30-06-2015 10% 560.000

2º - Escritura 30-12-2015 90% 5.040.000

Este preço tem como pressuposto base:

1) Due diligence legal, técnico e comercial completo;

2) Que o prédio se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos, bem como de pessoas e bens;

Não está sujeito a financiamento bancário. Validade da oferta e exclusividade

Esta oferta é válida até dia 31 de Maio de 2015

Caso seja aceite, a S... terá direito a um período de exclusividade de 4 semanas para o due diligence e o fecho do Contrato promessa.

Por exclusividade entende-se que durante esse período, o imóvel será retirado de comercialização, e quaisquer manifestações de interesse sobre o mesmo serão desconsideradas.

A S... assume em contrapartida o ónus de a suas expensas e com a máxima celeridade, diligencias para obter o necessário conforto no processo de due

diligence para poder avançar com uma transação, com as condicionantes acima.

Esperamos que esta proposta receba uma resposta positiva.

Com os melhores cumprimentos

AA Administrador”

19. A referida proposta foi apresentada durante o mês de maio à ré, que nessa altura transmitiu que tinha firmado um compromisso preliminar de negócio com outro interessado e que só após o desfecho daquelas negociações a proposta levada pela autora poderia eventualmente ser discutida.

20. Entre os finais de junho e início de julho, a autora tomou conhecimento que o compromisso preliminar de negócio que a ré havia firmado com o terceiro interessado no imóvel havia caído e nessa sequência contactou a S....

21. Após a receção desta informação, a S... transmitiu à autora que iria agendar uma reunião diretamente com o vendedor e sem a presença da autora.

22. A reunião entre a ré e a S... teve lugar em data não concretamente apurada do mês de julho, sem qualquer sucesso, porquanto persistiam outros interessados em negociações.

23. Em 25/09/2015, a autora veio a tomar conhecimento através do administrador da S..., que a ré e referida S... haviam chegado a acordo no sentido de efetuar uma reserva do imóvel,

24. No seguimento da assinatura do acordo de reserva, veio a autora comunicar o conhecimento de tal facto ao proprietário do imóvel, em 25.09.2021, nos seguintes termos:

“Caro Sr. Professor EE,

Como vai?

A S..., cliente de quem lhe apresentámos pessoalmente uma proposta de compra para o Palácio de ..., informou-nos que vos fez agora uma reserva do palácio e um pedido de 30 dias para as Due Diligences.

Tanto tempo e empenho que dedicámos a este negócio, esperamos que desta vez, seja “a vez”.

No início da próxima semana ligo-lhe para fazermos um ponto de situação.

Melhores cumprimentos, BB” .

25. A autora não obteve nenhuma resposta.

26. Em 30/09/2015, a autora voltou a enviar nova comunicação à ré, nos seguintes termos:

“Caro Sr. Professor EE,

Consegue receber-me 5 minutos na 6ª feira a qualquer hora?

Era mesmo importante para mim fazermos um ponto de situação de ….

Uma vez que estamos envolvidos no negócio, é importante para nós estarmos a par das condições de forma a, de alguma forma e se necessário, podemos ajudar. Temos uma longa relação comercial com a S... e, como sabe, muitas vezes o papel da mediação importante para se conseguir levar o barco a bom porto.

Outro assunto”.

27. A autora em 15.10.2021, continuou a insistir junto da ré por um ponto de situação sobre a negociação remetendo nova comunicação à ré, nos seguintes termos:

“Caro Sr. Professor EE,

Tenho feito, através do Dr. FF, várias tentativas de marcarmos uma rápida reunião para fazermos um ponto de situação de … mas sem sucesso.

Está-se a aproximar o final do prazo combinado com a S... para Due Dilligences e nós, como mediadores desta negociação, uma vez que fomos nós que levámos o cliente comprador ao vosso encontro, temos a responsabilidade de acompanhar o negócio entre ambas as partes, o que não está a acontecer da vossa parte.

Pode-me conceder 10 minutos amanhã 2ª feira só para fazermos um ponto de situação? Cumprimentos

BB” .

28. A ré respondeu em 16/10/2015, nos seguintes termos:

“Exmo. Senhor Dr. BB

Agradeço o seu email de ontem e acerca do assunto nele versado tenho a dizer o seguinte:

1.° - Para a venda do Palácio de ... não temos nem nunca tivemos exclusivo com ninguém.

2.° - Sei que visitou ... com o Sr. AA numa fase, a que se seguiu a celebração por nós, de um contrato de Due Diligente e outro de Promessa de Contra e Venda, com entidades distintas.

3.° - Ambos os contratos referidos anteriormente deixaram de produzir efeitos, por incumprimento dos potenciais compradores.

4.° - Posteriormente fomos contactos pelo Sr. AA através do Dr. GG.

5.° - Deste modo, para qualquer esclarecimento sugerimos que se diriga ao Sr. AA, pois da nossa parte nada mais temos a esclarecer.

Com os melhores cumprimentos,”.

29. Foi outorgado em 19/11/2015 entre a ré e a M...SGPS, S.A., empresa do grupo S... representada por AA, o contrato promessa de compra e venda do imóvel.

30. As partes fixaram que o preço de venda do imóvel em € 5.250.000,00, a pagar em duas prestações: a primeira de € 500.000,00 com a assinatura do CPCV e a segunda no valor do remanescente, que totaliza o montante de € 4.750.000,00.

31. No referido CPCV, as partes fizeram constar que “Este negócio teve a mediação da Z..., Lda (Z..., Lda.) com sede na Calçada ..., ... com licença n.° ..49-AMI”.

32. Em 30/03/2016, a ré celebrou escritura notarial de compra e venda do imóvel, com distrate do referido contrato promessa de 19/11/2015, celebrado com a sociedade M...SGPS, S.A., pelo mesmo preço, ou seja, € 5.250.000,00, tendo intervindo no compra a sociedade M..., Lda, NIPC .....98 com sede, na Avenida ..., 5.°, que é detida a 100% pela M...SGPS, S.A...

33. Na escritura de compra e venda, as partes declararam que existiu mediação imobiliária no dito negócio por parte da sociedade Z..., Lda..

34. A ré não comunicou à autora que o imóvel tinha sido vendido.

35. Todas as sociedades envolvidas no contrato promessa, seu distrate e posterior compra e venda partilham o mesmo administrador AA e pertencem ao mesmo grupo.

36. Com vista à venda do imóvel, que pretendia célere, a ré celebrou contratos de mediação imobiliária com várias empresas mediadoras.

37. Em 15 de dezembro de 2014, a ré celebrou contrato de mediação imobiliária para venda do imóvel com a C..., Lda

38. Em 2 de fevereiro de 2015, a ré celebrou contrato de mediação imobiliária para venda do imóvel com a L..., Lda.

39. Em 12 de fevereiro de 2015, a ré celebrou contrato de mediação imobiliária para venda do Imóvel com a Z..., Lda, a qual utiliza no mercado e no giro comercial a marca Z..., Lda e era à data e continua a ser gerida por GG.

40. Durante este período, a ré recebeu vários contactos de outras mediadoras, particulares interessados, quer diretos, quer através de sociedade de advogados, sobre potenciais compradores.

41. A Z..., Lda apresentou à ré vários potenciais compradores para o imóvel, tendo, concretamente, apresentado uma carta de interesse do Grupo Hoteleiro T....

42. Em 17 de março de 2015, a R. recebeu, através da Z..., Lda, uma carta de intenção do grupo R.. na pessoa de HH.

43. Em 24 de março de 2015, a ré recebeu, através da Z..., Lda uma proposta de compra condicionada por parte de um Fundo Americano.

44. Na mesma altura, a ré encetou também negociações com um grupo de investidores representados pela sociedade de advogados R....

45. No âmbito desta negociação, foi aceite pela ré uma proposta e assinado o respetivo contrato-promessa de compra e venda do imóvel.

46. O negócio não prosseguiu por incumprimento contratual relativo à falta de pagamento do sinal no prazo fixado, tendo a ré resolvido o referido contrato promessa de compra e venda, por carta datada de 15-09-2015.

47. A Z..., Lda, na pessoa de GG, e AA já anteriormente mantinham contactos comerciais, estranhos à ré.

48. Em conversa mantida entre ambos, em momento não concretamente apurado, GG questionou AA sobre o seu eventual interesse na aquisição do imóvel.

49. AA informou a Z..., Lda que já conhecia o imóvel e que tinha apresentado uma proposta, não aceite pela ré.

50. A Z..., Lda informou AA de que tinha boas relações com a ré e ofereceu-se para apresentar uma proposta da S... que fosse mais conforme aos interesses da ré.

51. Em 8 de setembro de 2015, GG voltou a contactar AA no sentido de o mesmo apresentar uma proposta para aquisição do imóvel.

52. Nessa altura AA respondeu afirmativamente, mas impondo uma condição sobre a área de construção permitida e questionando GG sobre a sua capacidade para convencer a ré.

53. Depois desta troca de emails, GG e AA mantiveram contactos telefónicos sobre o assunto com vista a ajustar a proposta a apresentar.

54. Em 21 de setembro de 2015, a Z..., Lda apresentou à ré a proposta vinculativa da S... para aquisição do imóvel pelo preço de € 5.850.000,00.

55. Após a apresentação da referida proposta todos os contactos entre comprador e vendedor foram intermediados pela Z..., Lda, na pessoa de GG.

56. A Z..., Lda mediou os contactos entre as partes no âmbito da due diligence.
57. A Z..., Lda fez deslocações ao Município de ... e participou reuniões.

58. No âmbito da due diligence, surgiram algumas questões relacionadas com construções preexistentes e com o uso do imóvel, que condicionavam o projeto da S... e determinaram que a S... alterasse a sua proposta para o valor de € 5.250.000,00, posição que foi comunicada à ré pela Z..., Lda.

59. A Z..., Lda mediou as partes após serem detetados os problemas referentes à área de construção e uso do imóvel, permitindo que o negócio se concretizasse.

60. Nessa sequência foi agendado pela Z..., Lda uma reunião entre a S... e a ré, que ocorreu no dia 12 de novembro de 2015, no Gabinete da Administração da Universidade ....

61. No âmbito dessa reunião as partes analisaram e discutiram os problemas detetados no âmbito da due diligence, após o que acordaram fechar o negócio pelo preço de € 5.250.000, atentas as razões inovadas.

62. A ré e a S... iniciaram os procedimentos tendentes à outorga do contrato promessa de compra e venda, sempre com a mediação da Z..., Lda.

63. A Z..., Lda efetivou as comunicações relativas à formalização do contrato promessa de compra e venda, tendo sido apresentada à ré uma primeira versão por email data de 21 de outubro de 2015.

64. O CPCV foi assinado pela R. com a M...SGPS, S.A. por indicação de AA e a S..., sendo que estas empresas estão em situação de grupo.

65. A Z..., Lda diligenciou, com as partes, pela preparação de toda a documentação necessária à celebração da escritura de compra e venda do Imóvel.

66. A escritura foi outorgada pela ré com a empresa M..., Lda por solicitação de AA e da S....

67. A ré remunerou a Z..., Lda por força dos serviços prestados ao abrigo e nos termos do contrato outorgado.

68. A S..., seus administradores e colaboradores estavam atentos a todas as oportunidades de negócios, mantendo contactos com várias agências imobiliárias.

69. O administrador da S..., AA, habita próximo do imóvel.

70. A Autora não encetou qualquer diligência junto da S... com vista a que esta empresa melhorasse a proposta de 15-05-2015.

71. A autora omitiu que a proposta de 15-05-2015 não foi apreciada pela ré.

13. Em contrapartida, o Tribunal de 1.ª instância deu como não provados os factos seguintes:

a) A proposta que constitui o documento n.º 17 foi bem recebida pela ré e culminou no agendamento de uma reunião entre a ré e o potencial comprador

do imóvel em 08.07.2015.

b) Após a reunião entre a ré e os representantes da S..., a ré deixou de responder às frequentes tentativas de contacto por parte da autora.

c) A autora não esteve presente nas negociações diretas que tiveram lugar até à decisão de celebrar o referido contrato promessa de compra e venda, apenas e só devido à constante falta de colaboração da ré para com a autora, desde o momento em que lhe foi apresentado o investidor interessado em adquirir o imóvel.

d) A ré ocultou deliberadamente da autora a celebração do contrato promessa de compra e venda e a celebração da escritura de compra e venda do imóvel justamente com o objetivo de se furtar ao pagamento da contraprestação.

e) As negociações, com este grupo T... mantiveram-se até meados de junho de 2019, tendo no âmbito das mesmas ocorrido várias reuniões, troca de correspondência, documentos, diligências administrativas na Câmara Municipal de ....

f) As negociações com este grupo R.. avançaram bastante e mantiveram-se até final de julho de 2015, tendo sido discutidos e formalizados os termos de um contrato promessa de compra e venda do Imóvel.

g) A Z..., Lda preparou e reuniu toda a documentação necessária à efetivação da due diligence entretanto acordada e executada.

h) A Z..., Lda que, com as partes envolvidas, marcou a data de celebração da escritura de compra e venda.

i) A autora alheou-se completamente desta possibilidade de negócio, entre a ré e AA.

j) A autora sabe que não houve qualquer negociação entre a ré e S... tendo por base a proposta de 15-05-2015.

k) Esta ação é do conhecimento de empresas de avaliação do risco de crédito.

l) É também do conhecimento de entidades bancárias.

m) Há entidades bancárias com as quais a R. trabalha que, inclusivamente, já questionaram a R. diretamente sobre esta ação – Cfr. DOC 20.

n) O risco de crédito da R., vai assim fortemente agravado.

o) O acesso ao crédito está, em virtude desta ação, muito dificultado.

14. O acórdão recorrido julgou improcedente a impugnação da matéria de facto deduzida pela Autora, agora Recorrente.

O DIREITO

15. Em tema de admissibilidade do recurso, dir-se-á tão-só que, como o acórdão recorrido foi aprovado *por maioria*, a *dupla conforme* é irrelevante [1].

16. A primeira e a segunda questões consistem em averiguar

I. — se o acórdão recorrido é nulo, por falta de fundamentação;

II. — se o Tribunal da Relação incorreu em erro na aplicação da lei processual, ao *não usar* ou ao fazer um *mau uso* dos seus poderes em tema de impugnação da decisão de facto.

17. A Autora, agora Recorrente, alega que o acórdão recorrido é nulo, por falta de fundamentação da decisão sobre a impugnação da matéria de facto.

18. Estando em causa o controlo da fundamentação das decisões sobre a impugnação da matéria de facto, há uma diferença fundamental entre os poderes do Tribunal da Relação e os poderes do Supremo Tribunal de Justiça.

O Tribunal da Relação pode "[d]eterminar que, não estando devidamente fundamentada a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa, o tribunal de 1.ª instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou registados" [2]; o Supremo Tribunal não pode fazê-lo. "O processo só volta ao tribunal recorrido quando o Supremo Tribunal de Justiça entenda que a decisão de facto pode e deve ser ampliada, em ordem a constituir base suficiente para a decisão de direito, ou que ocorrem contradições na decisão sobre a matéria de facto que inviabilizam a decisão jurídica do pleito" [3]. Ora o Supremo Tribunal de Justiça tem deduzido da diferença entre os poderes do Tribunal da Relação e os poderes do Supremo Tribunal de Justiça que a questão da alegada nulidade, por falta de fundamentação da decisão sobre a impugnação da matéria de facto, seja afinal uma questão de *não uso* ou, em todo o caso, de *mau uso* dos poderes do Tribunal da Relação na decisão sobre a impugnação da matéria de facto [4].

19. O alcance da diferença entre os fundamentos da *anulação*, por falta de fundamentação, ou por *erro na aplicação da lei processual* é, em todo o caso,

limitado.

20. O Supremo Tribunal de Justiça só pode avaliar *se* e, caso afirmativo, *como* o Tribunal da Relação usou os seus poderes na decisão sobre a impugnação da matéria de facto *a partir da fundamentação do acórdão recorrido.*

21. Em consequência, são em regra representados como casos típicos de *mau uso* dos poderes do Tribunal da Relação na decisão sobre a impugnação da matéria de facto:

I. — aqueles em que a Relação rejeita indevidamente a impugnação de facto com fundamento na inobservância dos ónus do art. 640.º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil; II. — aqueles em que a Relação não aprecia, com a completude exigível, toda a matéria impugnada; III. — aqueles em que a Relação não fundamenta, com a completude exigível, toda a decisão sobre a matéria impugnada, em termos que "permit[am] objectivamente compreender o percurso intelectual subjacente à reanálise da prova" [5].

22. A Autora, agora Recorrente, requereu.

I. — que, na sequência dos n.ºs 15 a 18, fossem aditados ao elenco dos factos dados como provados os seguintes:

— A S... realizou, entre Outubro de 2014 e Maio de 2015, pelo menos 3 visitas ao Imóvel por intermédio e com o acompanhamento da Autora [conclusão IX do recurso de apelação];

— O agendamento dessa reunião deveu-se a hábito do Sr. AA, enquanto empresário, de estabelecer contacto directo com as suas contrapartes negociais, com vista a criar uma relação de confiança, e de conduzir pessoal e directamente as negociações [conclusão XIII do recurso de apelação]

— Foi a Autora que forneceu ao Sr. AA os contactos da Recorrida, para permitir a realização da reunião pretendida por aquele [conclusão XIII do recurso de apelação];

II. — que a redacção do facto dado como provado sob o n.º 22 fosse alterada para:

— A reunião entre a ré e a S... teve lugar em data não concretamente apurada do mês de julho, tendo o Sr. AA aí submetido novamente à ré a proposta datada de 15/5/2015, e tendo a apreciação da mesma ficado suspensa, porquanto persistiam outros interessados em negociações [conclusão XVI do

recurso de apelação];

III. — que, a seguir ao n.º 22, fossem aditados ao elenco de factos dados como provados os seguintes:

— A Autora tentou, sem sucesso, entre Julho e Setembro de 2015, contactar a S... mediante telefonemas da colaboradora II para o Sr. AA, para obter notícias quanto ao estado da proposta apresentada à Ré por intermédio da Autora e para a acompanhar as negociações que estivessem em curso na qualidade de mediadora [conclusão XIX do recurso de apelação];

— A Autora, através da sua colaboradora II, e aquando dos contactos com o Sr. AA entre finais de Junho e início de Julho de 2015, sugeriu a este que aumentasse o valor da proposta indicativa da S... datada de 15/5/2015 para € 5.700.000,00, e a apresentasse à Ré [conclusão XX do recurso de apelação];

— O Sr. GG compareceu na reunião realizada em Julho de 2015 entre o Sr. AA e a Recorrida a pedido desta última [conclusão XXV do recurso de apelação];

— O Sr. AA encontrou o Sr. GG da referida reunião de Julho de 2015, pela primeira vez no contexto das negociações com a Recorrida para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

— Foi na sequência da reunião de Julho de 2015 que o Sr. AA e o Sr. GG (na qualidade de mediador) estabeleceram, pela primeira vez, contacto no âmbito da negociação para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

IV. — que fosse dado como não provado o facto dado como provado sob o n.º 48:

— Em conversa mantida entre ambos, em momento não concretamente apurado, GG questionou AA sobre o seu eventual interesse na aquisição do imóvel [conclusão XXVI do recurso de apelação];

V. — que, a seguir ao n.º 54, fosse dado como provado o facto seguinte:

— A proposta vinculativa da S... apresentada em 21/9/2015, por intermédio da Z..., Lda, toma por base a proposta indicativa datada de 15/5/2015 e apresentada à Recorrida por intermédio da Recorrente, destinando-se a dar continuidade às negociações iniciadas com a submissão dessa proposta [conclusão XXIX do recurso de apelação];

VI. — que fosse dado como não provado o facto dado como provado sob o n.º 59:

— A Z..., Lda mediou as partes após serem detetados os problemas referentes à área de construção e uso do imóvel, permitindo que o negócio se concretizasse [conclusão XXXII do recurso de apelação].

23. O Tribunal da Relação:

I. — julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que na sequência dos n.ºs 15 a 18, fossem aditados ao elenco dos factos dados como provados os seguintes:

— A S... realizou, entre Outubro de 2014 e Maio de 2015, pelo menos 3 visitas ao Imóvel por intermédio e com o acompanhamento da Autora;

— O agendamento dessa reunião deveu-se a hábito do Sr. AA, enquanto empresário, de estabelecer contacto directo com as suas contrapartes negociais, com vista a criar uma relação de confiança, e de conduzir pessoal e directamente as negociações;

— Foi a Autora que forneceu ao Sr. AA os contactos da Recorrida, para permitir a realização da reunião pretendida por aquele,

com a seguinte fundamentação:

— "… face à prova produzida não ficou apurado o nº de visitas efectuadas ao imovel pela S... com o acompanhamento da Autora e da sugestão da sua colaboradora para que aumentasse a proposta e a apresentasse à Recorrida, pelo que não se acrescentam estes pontos à matéria provada";

— "Resulta do ponto 20 da matéria provada que entre os finais de junho e início de julho, a autora tomou conhecimento que o compromisso preliminar de negócio que a ré havia firmado com o terceiro interessado no imóvel havia caído e nessa sequência contactou a S... e que tendo recebido esta informação, a S... disse à Autora que iria agendar uma reunião com o vendedor e sem a presença da Autora (ponto 21 da matéria provada) não resultando da prova efectuada nos autos se o fez devido aos seus hábitos negociais e quem lhe forneceu o contacto para o efeito, pelo que não se acrescentam estes factos à matéria provada".

II. — julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que a redacção do facto dado como provado sob o n.º 22 fosse alterada para:

— A reunião entre a ré e a S... teve lugar em data não concretamente apurada do mês de julho, tendo o Sr. AA aí submetido novamente à ré a proposta

datada de 15/5/2015, e tendo a apreciação da mesma ficado suspensa, porquanto persistiam outros interessados em negociações [conclusão XVI do recurso de apelação]

com a seguinte fundamentação:

“Não ficou apurada nos autos, face à prova produzida, a matéria que configura a alteração ao ponto 22 da matéria considerada provada, como pretendido pela Recorrida, pelo que não se procede à alteração”.

III. — julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que fossem aditados ao elenco de factos dados como provados os seguintes:

— A Autora tentou, sem sucesso, entre Julho e Setembro de 2015, contactar a S... mediante telefonemas da colaboradora II para o Sr. AA, para obter notícias quanto ao estado da proposta apresentada à Ré por intermédio da Autora e para a acompanhar as negociações que estivessem em curso na qualidade de mediadora [conclusão XIX do recurso de apelação];

— A Autora, através da sua colaboradora II, e aquando dos contactos com o Sr. AA entre finais de Junho e início de Julho de 2015, sugeriu a este que aumentasse o valor da proposta indicativa da S... datada de 15/5/2015 para € 5.700.000,00, e a apresentasse à Ré [conclusão XX do recurso de apelação];

— O Sr. GG compareceu na reunião realizada em Julho de 2015 entre o Sr. AA e a Recorrida a pedido desta última [conclusão XXV do recurso de apelação];

— O Sr. AA encontrou o Sr. GG da referida reunião de Julho de 2015, pela primeira vez no contexto das negociações com a Recorrida para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

— Foi na sequência da reunião de Julho de 2015 que o Sr. AA e o Sr. GG (na qualidade de mediador) estabeleceram, pela primeira vez, contacto no âmbito da negociação para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

com a seguinte fundamentação.

III.I — quanto à pretensão de que fosse aditado o facto de que

“[a] Autora tentou, sem sucesso, entre Julho e Setembro de 2015, contactar a S... mediante telefonemas da colaboradora II para o Sr. AA, para obter notícias quanto ao estado da proposta apresentada à Ré por intermédio da Autora e para a acompanhar as negociações que estivessem em curso na qualidade de mediadora [conclusão XIX do recurso de apelação],

o Tribunal da Relação declarou que

“Conforme resultada da prova produzida a proposta apresentada por intermédio da Autora não foi considerada porque estavam em discussão outras propostas. As tentativas de contacto da Autora junto de AA e também da Ré foram efectuadas a partir da altura em que teve conhecimento que havia sido apresentada outra proposta por AA e que estavam a prosseguir negociações para realização do negócio.

Assim, esta matéria proposta pela Recorrente não é acrescentada à matéria provada”

III.II — quanto à pretensão de que fossem aditados os factos de que

— O Sr. GG compareceu na reunião realizada em Julho de 2015 entre o Sr. AA e a Recorrida a pedido desta última [conclusão XXV do recurso de apelação];

— O Sr. AA encontrou o Sr. GG da referida reunião de Julho de 2015, pela primeira vez no contexto das negociações com a Recorrida para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

— Foi na sequência da reunião de Julho de 2015 que o Sr. AA e o Sr. GG (na qualidade de mediador) estabeleceram, pela primeira vez, contacto no âmbito da negociação para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

o Tribunal da Relação declarou que

“Da prova efectuada nos autos não resultam apurados estes factos, pelo que não se acrescentam à matéria dada como provada”;

IV. — julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que, a seguir ao n.º 54, fosse dado como provado o facto seguinte:

— A proposta vinculativa da S... apresentada em 21/9/2015, por intermédio da Z..., Lda, toma por base a proposta indicativa datada de 15/5/2015 e apresentada à Recorrida por intermédio da Recorrente, destinando-se a dar continuidade às negociações iniciadas com a submissão dessa proposta [conclusão XXIX do recurso de apelação];

com a seguinte fundamentação:

“Não resulta da prova produzida que a proposta de 21 de setembro de 2015 da S... à Recorrida estivesse baseada no proposta de 15.05 2015, que foi

apresentada por intermédio da Recorrente, destinando-se a dar continuidade às negociações iniciadas com submissão a essa proposta, pelo que não se acrescenta este ponto à matéria provada";

V. — julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que fossem dados como não provados os factos dados como provados sob os n.ºs 48 e 59:

— Em conversa mantida entre ambos, em momento não concretamente apurado, GG questionou AA sobre o seu eventual interesse na aquisição do imóvel [conclusão XXVI do recurso de apelação];

— A Z..., Lda mediou as partes após serem detetados os problemas referentes à área de construção e uso do imóvel, permitindo que o negócio se concretizasse [conclusão XXXII do recurso de apelação];

com a seguinte fundamentação:

"Estes pontos da matéria provada resultaram do depoimento das testemunhas JJ, AA, e documentos relativos a comunicações juntos aos autos em 23.06.2021, entre os dois últimos, dos quais resulta que as negociações que prosseguiram e que culminaram com a celebração da escritura de compra e venda se iniciou com a proposta apresentada pela Z..., Lda e que foi esta que acompanhou as partes no negócio durante as negociações que se seguiram com vista à realização do negócio e até à sua concretização.

Face ao referido, mantém-se a matéria considerada provada nos pontos 48 e 59".

24. Em consonância com os critérios enunciados, deverá dizer-se o seguinte:

I. — A fundamentação da decisão sobre a matéria impugnada, nos segmentos em que

I.I. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que na sequência dos n.ºs 15 a 18, fossem aditados ao elenco dos factos dados como provados os seguintes:

— A S... realizou, entre Outubro de 2014 e Maio de 2015, pelo menos 3 visitas ao Imóvel por intermédio e com o acompanhamento da Autora;

— O agendamento dessa reunião deveu-se a hábito do Sr. AA, enquanto empresário, de estabelecer contacto directo com as suas contrapartes negociais, com vista a criar uma relação de confiança, e de conduzir pessoal e

directamente as negociações;

— Foi a Autora que forneceu ao Sr. AA os contactos da Recorrida, para permitir a realização da reunião pretendida por aquele;

I.II. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, fossem aditados ao elenco de factos dados como provados que

— A Autora tentou, sem sucesso, entre Julho e Setembro de 2015, contactar a S... mediante telefonemas da colaboradora II para o Sr. AA, para obter notícias quanto ao estado da proposta apresentada à Ré por intermédio da Autora e para a acompanhar as negociações que estivessem em curso na qualidade de mediadora [conclusão XIX do recurso de apelação];

I.III. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que, a seguir ao n.º 54, fosse dado como provado o facto seguinte:

— A proposta vinculativa da S... apresentada em 21/9/2015, por intermédio da Z..., Lda, toma por base a proposta indicativa datada de 15/5/2015 e apresentada à Recorrida por intermédio da Recorrente, destinando-se a dar continuidade às negociações iniciadas com a submissão dessa proposta [conclusão XXIX do recurso de apelação];

I.IV. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que fossem dados como não provados os factos dados como provados sob os n.ºs 48 e 59:

— Em conversa mantida entre ambos, em momento não concretamente apurado, GG questionou AA sobre o seu eventual interesse na aquisição do imóvel [conclusão XXVI do recurso de apelação];

— A Z..., Lda mediou as partes após serem detetados os problemas referentes à área de construção e uso do imóvel, permitindo que o negócio se concretizasse [conclusão XXXII do recurso de apelação],

é suficiente para que se se conclua que o Tribunal da Relação apreciou, com a completude exigível, toda a matéria impugnada e fundamentou, com a completude exigível, toda a decisão sobre a matéria impugnada, em termos que “permit[am] objectivamente compreender o percurso intelectual subjacente à reanálise da prova”.

II. — Em consequência, a questão do *não uso* ou, em todo o caso, do *mau uso* dos poderes do Tribunal da Relação deve restringir-se aos segmentos da

decisão impugnada em que

II.I. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que a redacção do facto dado como provado sob o n.º 22 fosse alterada de

— A reunião entre a ré e a S... teve lugar em data não concretamente apurada do mês de julho, sem qualquer sucesso, porquanto persistiam outros interessados em negociações;

para:

— A reunião entre a ré e a S... teve lugar em data não concretamente apurada do mês de julho, tendo o Sr. AA aí submetido novamente à ré a proposta datada de 15/5/2015, e tendo a apreciação da mesma ficado suspensa, porquanto persistiam outros interessados em negociações [conclusão XVI do recurso de apelação]

II.II. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que fossem aditados ao elenco de factos dados como provados os seguintes:

— O Sr. GG compareceu na reunião realizada em Julho de 2015 entre o Sr. AA e a Recorrida a pedido desta última [conclusão XXV do recurso de apelação];

— O Sr. AA encontrou o Sr. GG da referida reunião de Julho de 2015, pela primeira vez no contexto das negociações com a Recorrida para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

— Foi na sequência da reunião de Julho de 2015 que o Sr. AA e o Sr. GG (na qualidade de mediador) estabeleceram, pela primeira vez, contacto no âmbito da negociação para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

25. Os factos invocados pela Autora, agora Recorrente, são ou, em todo o caso, podem ser relevantes para que se dê como preenchido o requisito de que o comportamento da Autora, agora Recorrente, Travessiazul tenha contribuído para a conclusão do contrato entre a Ré Cofac e a M...SGPS, S.A..

26. Ora, a fundamentação da decisão impugnada, nos segmentos em que

I. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que a redacção do facto dado como provado sob o n.º 22 fosse alterada,

II. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que fossem aditados ao elenco de factos dados como provados os seguintes:

— O Sr. GG compareceu na reunião realizada em Julho de 2015 entre o Sr. AA e a Recorrida a pedido desta última [conclusão XXV do recurso de apelação];

— O Sr. AA encontrou o Sr. GG da referida reunião de Julho de 2015, pela primeira vez no contexto das negociações com a Recorrida para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

— Foi na sequência da reunião de Julho de 2015 que o Sr. AA e o Sr. GG (na qualidade de mediador) estabeleceram, pela primeira vez, contacto no âmbito da negociação para venda do Imóvel [conclusão XXV do recurso de apelação];

não é suficiente para que se se conclua que o Tribunal da Relação fundamentou, com a completude exigível, toda a decisão sobre a matéria impugnada, em termos que "permit[am] objectivamente compreender o percurso intelectual subjacente à reanálise da prova".

27. Em cada um dos dois casos, a fundamentação do acórdão recorrido é, tão-só, a de que não ficou apurada ou de que não ficou provada a matéria de factos, nos termos pretendidos pela Recorrente; ora, ao dar-se como *fundamento* de uma decisão de improcedência da impugnação da decisão sobre a matéria de facto a *afirmação* de que a matéria de facto não ficou apurada ou não ficou provada, está a dizer-se na *fundamentação* aquilo que se diz na *decisão*, reformulando o texto — está a fazer-se da *fundamentação* uma *paráfrase* da *decisão*; logo, deve concluir-se que o Tribunal da Relação não fundamentou, com a completude exigível, toda a decisão sobre a matéria impugnada

28. Em resposta à primeira e à segunda questões questão, dir-se-á que **o Tribunal da Relação incorreu em erro na aplicação da lei processual, ao *não usar* ou ao fazer um *mau uso* dos seus poderes em tema de impugnação da decisão de facto.**

29. Face à resposta dada à primeira e à segunda questões, fica prejudicada a terceira: — **se o Tribunal da Relação incorreu em erro na aplicação da lei substantiva, ao dar como não preenchidos os requisitos da remuneração do mediador, em especial o requisito da conexão causal entre a actividade do mediador e a conclusão do contrato de compra e venda.**

III. — DECISÃO

Face ao exposto, **concede-se parcial provimento ao recurso,** nos seguintes termos:

I. — anula-se o acórdão recorrido, na parte em que:

I.I. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que a redacção do facto dado como provado sob o n.º 22 fosse alterada de

— A reunião entre a ré e a S... teve lugar em data não concretamente apurada do mês de julho, sem qualquer sucesso, porquanto persistiam outros interessados em negociações.

para:

— A reunião entre a ré e a S... teve lugar em data não concretamente apurada do mês de julho, tendo o Sr. AA aí submetido novamente à ré a proposta datada de 15/5/2015, e tendo a apreciação da mesma ficado suspensa, porquanto persistiam outros interessados em negociações;

I.II. — se julgou improcedente a pretensão da Autora, agora Recorrente, de que fossem aditados ao elenco de factos dados como provados os sseguintes:

— O Sr. GG compareceu na reunião realizada em Julho de 2015 entre o Sr. AA e a Recorrida a pedido desta última;

— O Sr. AA encontrou o Sr. GG da referida reunião de Julho de 2015, pela primeira vez no contexto das negociações com a Recorrida para venda do Imóvel;

— Foi na sequência da reunião de Julho de 2015 que o Sr. AA e o Sr. GG (na qualidade de mediador) estabeleceram, pela primeira vez, contacto no âmbito da negociação para venda do Imóvel;

II. — determina-se que o processo torne à Relação para seja julgado de novo o recurso de apelação interposto pela Travessiazul, Mediação Imobiliária, Lda., na parte correspondente, pelos mesmos juízes se possível.

Custas a final.

Lisboa, 16 de Novembro de 2023

Nuno Manuel Pinto Oliveira

Lino Ribeiro

José Maria Ferreira Lopes

_____

1. Cf. art. 671.º, n.º 3, do Código de Processo Civil

2. Cf. art. 662.º, n.º 2, alínea d), do Código de Processo Civil.

3. Cf. art. 682.º, n.º 3, do Código de Processo Civil.

4. Cf. acórdãos do STJ de 21 de Junho de 2022 — processo n.º 558/15.0T8AGH.L1.S1 — e de 7 de Julho de 2022 — processo n.º 13589/19.1T8LSB.L1.S1 —: a alegada falta de fundamentação inscrever-se-ia "no domínio da sindicância sobre o uso dos poderes pelo Tribunal da Relação na reapreciação da decisão de facto impugnada".

5. Cf. acórdão do STJ de 5 de Abril de 2022 — processo n.º 1916/18.3T8STS.P1.S1.