

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 87885/22.4YIPRT.G1

Relator: JOSÉ ALBERTO MOREIRA DIAS

Sessão: 11 Julho 2024

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

CONTRATO DE ASSUNÇÃO DE DÍVIDA

EFEITOS LIBERATÓRIOS DO PRIMITIVO DEVEDOR

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Sumário

1- O acordo escrito celebrado entre Autora e Ré, em que se obrigou a pagar à primeira a comissão que lhe era devida por terceiros, como contrapartida dos serviços que lhes foram prestados pela Autora na execução de um contrato de mediação imobiliária que com eles tinha celebrado, logo que a Ré vendesse o prédio objeto desse contrato, no estado em que se encontrava, aquando da sua compra a esses terceiros, ou das obras de alteração ou melhoramento que nele viesse a realizar, consubstancia um contrato de assunção de dívida, em que Autora e Ré sujeitaram a obrigação da Ré de pagar aquela comissão à Autora a uma condição suspensiva.

2- O contrato de assunção de dívida é aquele em que o terceiro (no caso, a Ré - assuntor) se obrigou perante o credor (no caso, a Autora) a cumprir uma obrigação que lhe é devida por outrem (no caso, pelos terceiros, a quem prestou os serviços de mediação imobiliária decorrentes do contrato que com eles celebrou), em que a obrigação se transfere, sem perda da sua identidade, do primitivo devedor para o assuntor (Ré).

3- O contrato de assunção de dívida pode ter efeitos liberatórios (contrato de assunção de dívida liberatória) ou não liberatórios do primitivo devedor da obrigação.

4- O contrato de assunção de dívida apenas tem efeitos liberatórios do

primitivo devedor quanto nele conste cláusula expressa em que credor e assuntor acordem expressamente nesse sentido, não podendo a exoneração do antigo devedor deduzir-se tacitamente de qualquer comportamento concludente daqueles. A declaração tácita, para o efeito, não é juridicamente operante. Não havendo cláusula expressa de credor e assuntor no sentido de que o primitivo devedor ficaria exonerado da dívida, este responde solidariamente com o novo obrigado (assuntor) pelo cumprimento da obrigação perante o credor.

5- O contrato de assunção de dívida tem natureza abstrata, o que signifique que subsiste independentemente da existência ou validade da sua fonte ou causa, pelo que se o contrato de assunção de dívida for válido, o novo devedor não pode opor ao credor os meios de defesa fundados nas relações entre ele e o antigo devedor (art. 598º, 1ª parte, do CC), e apenas pode opor-lhes os meios de defesa derivados das relações derivadas das relações entre o antigo devedor e o credor, desde que o seu fundamento seja anterior à assunção da dívida e se não trate de meios de defesa pessoais do antigo devedor (art. 598º, 2ª parte).

Texto Integral

Acordam na 1ª secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães

I- RELATÓRIO

EMP01..., Lda., com sede na Rua ..., Lugar ...,, ..., apresentou requerimento de injunção contra **EMP02..., Lda.**, com sede na Rua ...,, ..., pedindo que fosse condenada a pagar-lhe a quantia de 15.190,50 euros, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, calculados à taxa legal comercial, desde a data de vencimento das faturas até integral pagamento, ascendendo os juros de mora vencidos a 1.112,03 euros, bem como a quantia de 40,00 euros, a título de indemnização pelos custos suportados com a cobrança da dívida.

Para tanto alegou, em síntese: dedicar-se à mediação e angariação imobiliária, consultadoria imobiliária, serviços imobiliários, compra e venda de imóveis, avaliação imobiliária, administração de condomínios e administração de imóveis por conta de outrem, enquanto a Ré se dedica à compra e venda e revenda de imóveis, indústria de construção civil e empreitadas; no exercício da sua atividade, em .././2017, celebrou com os herdeiros de AA um contrato mediante o qual se obrigou a angariar para aqueles interessados na compra

do prédio urbano, sito na Rua ..., Lugar ..., União de freguesias ... (...) e ..., mediante a obrigação de lhe pagarem uma comissão de 5%, calculada sobre o preço pelo qual o prédio viesse a ser efetivamente vendido, ascendendo essa comissão ao valor mínimo de 5.000,00 euros, caso a venda se viesse a concretizar por preço igual ou inferior a 100.000,00 euros, a que acresceria IVA; a Autora angariou como compradora para o prédio a Ré, na sequência do que, os herdeiros de AA venderam à última o prédio, pelo preço de 48.375,00 euros; em 30/10/2018, Autora e Ré acordaram que a comissão devida àquela por via do serviço prestado aos herdeiros de AA no âmbito daquele contrato lhe seria pago pela Ré, e que esta lhe pagaria a comissão em causa logo que procedesse à venda do prédio, quer este se encontrasse no seu atual estado de edificação, quer viesse a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento ou alteração; a Ré deu início à reconstrução do prédio em causa, com vista a construir nele duas frações e a constituí-lo em propriedade horizontal; em 09/03/2020, Autora e Ré celebraram, em regime de exclusividade, dois contratos em que a primeira se obrigou a angariar compradores para as frações em causa, sendo: um, relativo a uma fração ..., e o outro, relativo a uma fração ...; em ambos os contratos a Ré obrigou-se a pagar-lhe uma comissão de 5%, calculada sobre o preço efetivo de venda, ascendendo essa comissão ao valor mínimo de 5% caso a venda se viesse a concretizar por preço igual ou inferior a 100.000,00 euros, a que acresceria IVA; na execução desses contratos a Autora conseguiu comprador para as ditas frações, na sequência do que, a Ré vendeu ao comprador angariado pela Autora a fração ..., pelo preço de 147.000,00 euros; sendo que, quanto à fração ..., a venda apenas não se concretizou por culpa exclusiva da Ré, que não entregou os documentos necessários à sua realização; nessa sequência, a Autora emitiu e entregou, em 04/11/2021 (altura da venda da última fração) duas faturas à Ré relativas às comissões que lhe são devidas, sendo: a fatura n.º ...21, no montante de 6.150,00 euros, com data de vencimento em 03/11/2021; e outra, a fatura n.º ...21, no montante de 9.040,50 euros, com data de vencimento em 03/11/2021, que a Ré não lhe liquidou, apesar de reconhecer a dívida. A Ré deduziu oposição, defendendo-se por exceção e por impugnação e deduziu reconvenção.

Impugnou parte da facticidade alegada pela Autora, sustentando não ser responsável pelo pagamento da fatura n.º ...21, porquanto nunca acedeu pagar diretamente àquela a comissão devida pela concretização do negócio que realizou com os herdeiros de BB; em momento algum acordou por escrito que a comissão respeitante ao contrato de mediação imobiliária junto como doc. n.º 3 em anexo ao requerimento de injunção seria paga por si, nomeadamente, logo que procedesse à venda do referido imóvel, quer este se

encontrasse no seu atual estado de edificação, quer viesse a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento ou alteração, nem nunca celebrou com a Autora qualquer contrato de mediação imobiliária tendo por objeto aquele prédio.

Invocou a exceção da compensação quanto à quantia referente à fatura n.º ...21, alegando ter celebrado dois contratos com a Autora: um, o contrato n.º ...0, datado de 09/03/2020, pelo qual a Autora se obrigou, em regime de exclusividade, a diligenciar no sentido de conseguir interessado para a compra da fração/apartamento T3, que resultasse da constituição do edifício em propriedade horizontal, pelo preço de 160.000,00 euros, mediante uma comissão de 5%, calculada sobre o preço pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado, ascendendo essa comissão ao valor mínimo de 5.000,00 euros, caso o negócio se viesse a concretizar por preço igual ou inferior a 100.000,00 euros, acrescida de IVA; o outro, o contrato n.º ...0, datado de 09/03/2020, mediante o qual a Autora se obrigou, em regime de exclusividade, a angariar interessado na compra da fração/apartamento T2, pelo preço mínimo de 141.000,00 euros e máximo de 145.000,00 euros, sendo-lhe devida uma comissão de 5%, calculada sobre o preço pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado, ascendendo essa comissão ao valor mínimo de 5.000,00 euros caso o negócio se viesse a concretizar por preço igual ou inferior a 100.000,00 euros, acrescida de IVA; os referidos contratos foram celebrados pelo prazo de seis meses, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fossem denunciados por qualquer das partes, através de carta registada com aviso de receção, ou outro meio equivalente, com uma antecedência mínima de 10 dias úteis em relação ao seu termo; a Ré denunciou, por carta de 07 de junho de 2021, os referidos contratos, tendo a denúncia produzido os seus efeitos em 08/09/2021; na vigência do contrato n.º ...0, a Autora logrou obter comprador para a fração ..., a quem esta foi vendida em 04/01/2021, pelo preço de 147.000,00 euros, na sequência do que é devida pela mesma a comissão à Autora de 7.350,00 euros, a que acresce IVA; acontece que, no âmbito do processo de insolvência de CC, a Ré apresentou uma proposta de aquisição de um bem, tendo entregue a quantia de 4.183,76 euros a título de sinal; essa proposta acabou por ficar sem efeito, tendo a Autora ficada na sua posse com a referida quantia, comprometendo-se a entregá-la à Ré ou a descontá-la nos negócios que, entretanto, viessem a realizar entre elas, sendo, por isso, a Ré credora daquela quantia de 4.183,76 euros perante a Autora, a que crescem juros desde .././2018 (data em que foi outorgada a escritura de aquisição pelo remidor) até efetivo e integral pagamento, ascendendo os juros de mora vencidos a 1.293,41 euros.

Concluiu pedindo que: 1) se julgasse a ação totalmente improcedente e fosse absolvida do pedido; 2) se julgasse procedente a reconvenção e se condenasse a Autora-reconvinda a pagar-lhe a quantia de 4.183,76 euros, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, à taxa comercial, desde .././2018, até integral e efetivo pagamento, ascendendo os vencidos a 1.293,41 euros; subsidiariamente, “para o caso de se julgar, no todo ou em parte, procedente o pedido da Autora”, fosse admitida a compensação recíproca de créditos e, em consequência, fosse descontado do crédito que viesse a ser reconhecido à Autora a quantia de 4.183,76 euros, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, à taxa comercial em vigor, desde .././2018, até efetivo e integral pagamento, ascendendo os vencidos a 1.293,41 euros.

Na sequência, os autos foram remetidos à distribuição, onde foram distribuídos como ação de processo comum.

Por despacho de 28/11/2022, convidou-se a Autora-reconvinda a apresentar réplica quanto à matéria da reconvenção e às exceções deduzidas.

A Autora replicou, impugnando a facticidade alegada pela Ré em sede de exceção de compensação, alegando que a quantia de 4.183,76 euros foi transferida para uma conta (que identifica) pelo gerente da Ré a título pessoal, e impugnando a facticidade alegada pela Ré-reconvinte em sede de reconvenção.

Concluiu, pedindo que se julgasse improcedente a exceção, bem como a reconvenção e se condenasse a Ré-reconvinte como litigante de má fé.

A Ré-reconvinte pronunciou-se quanto aos documentos juntos pela Ré em anexo à réplica e quanto ao pedido de condenação daquela como litigante de má fé, concluindo dever ser absolvida desse pedido.

Notificaram-se as partes para se pronunciarem quanto à eventual dispensa de audiência prévia, que nada opuseram.

Em 13/03/2022, proferiu-se despacho em que: dispensou-se a realização de audiência prévia; admitiu-se a reconvenção; fixou-se o valor da causa em 21.819,70 euros; dispensou-se a enunciação do objeto do litígio e a fixação dos temas da prova; e conheceu-se dos requerimentos de prova apresentados pelas partes.

Realizada audiência final, em 03/03/2024, proferiu-se sentença, em que se julgou a ação totalmente procedente e improcedente a reconvenção, a qual consta da seguinte parte dispositiva:

“Em face do exposto, decide-se:

5.1) Julgar a ação totalmente procedente e, em consequência:

5.1.1) Condenar a Ré EMP02... Lda. a pagar à Autora EMP03... Lda. as quantias de € 6 150,00 (seis mil cento e cinquenta euros) e € 9 040,50 (nove mil e quarenta e euros e cinquenta cêntimos), acrescida de juros de mora à

taxa comercial desde a data de vencimento das respetivas faturas até efetivo e integral pagamento.

5.1.2.) Condenar a Ré EMP02... Lda. a pagar a quantia de € 40,00 a título de custos suportados com a cobrança de dívida.

5.1.3.) Absolver a Ré do demais peticionado.

5.2. Julgar improcedente o pedido reconvenicional e, em consequência absolver a Autora EMP03... Lda. do peticionado pela Ré EMP02... Lda.

*

Custas pela Ré”.

Inconformada com o segmento da decisão recorrida que a condenou a pagar à Autora a quantia de 6.150,00 euros, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, desde a data de vencimento da respetiva fatura até integral pagamento, a Ré-reconvinte, EMP02..., Lda., interpôs recurso desse segmento decisório, em que formulou as seguintes conclusões:

1. A recorrente impugna, desde logo, a decisão do tribunal de 1.ª instância sobre a matéria de facto julgada como provada e não provada, com vista à sua reapreciação e modificação pelo tribunal ad quem, nos termos do artigo 662.º, n.º 1 CPC

2. E pugna ainda a recorrente pela aplicação do disposto nos arts. 236.º, 237.º, 238.º e 239.º do CC, bem como pela atendibilidade do disposto nos arts. 2.º, 16.º e 19.º da Lei n.º 15/2013 de 08/02, normativos estes indevidamente desconsiderados pelo tribunal a quo na decisão proferida, e os quais, atento a prova produzida e as concretas relações comerciais estabelecidas entre as partes deveriam ter sido aplicados - ocorrendo erro na determinação da norma aplicável -

3. impondo-se, conseqüentemente, a alteração da decisão final do pleito, no sentido da ré EMP02... Lda., ser absolvida do pagamento da quantia de € 6 150,00 (seis mil cento e cinquenta euros), correspondente aos indicados € 5.000,00 + Iva, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, desde a data de vencimento da respetiva fatura até efetivo e integral pagamento, e na correspondente parte de custas.

4. O presente recurso em matéria de facto funda-se, assim, em erro na fixação dos factos materiais da causa, acarretando a retirada do Ponto 3.1.7 dos Factos Provados bem como procedendo à ampliação do elenco dos FACTOS PROVADOS mediante a inclusão de outros que foram por si alegados e que o tribunal recorrido julgou não provados (3.2.1 dos Factos Não Provados) e outros que desconsiderou (1. “O acordo de vontades firmado entre as partes e exteriorizado nos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4 junto

aos autos em 21/11/2022) não é relativo à comissão devida à autora por conta dos atos de mediação imobiliária que culminaram com a outorga do contrato de compra e venda outorgado em 02/08/2017 e em que a ré interveio como compradora”; 2. “Após ter-se tornado proprietário do referido prédio e já nessa qualidade de proprietária, a ré EMP02... e a autora EMP01... celebraram um contrato de mediação em 30/10/2018 pelo qual a autora se obrigava a arranjar comprador para o dito prédio de ..., independentemente do estado em que o mesmo estivesse sendo-lhe pago a quantia de € 5.000,00”; e 3. “O acordo de vontades firmado entre as partes pelos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4) foram substituídos pelos novos contratos de mediação imobiliárias outorgados entre as partes, referidos em 3.1.10. dos Factos Provados.”), porquanto para além de terem sido alegados, resultaram provados da instrução do processo e consubstanciarem matéria pertinente para o objeto dos presentes autos à fixação da verdade material e ao alcance de uma solução mais justa do processo.

5. Acerca do pagamento ou não da comissão devida pela compra e venda entre a ré e os herdeiros da herança 3.1.3 através do qual estes declaram vender à ré e esta declarou compra-lhes pelo preço de € 48.375,00 o prédio identificado em 3.1.3 dos Factos Provados incidiu a seguinte prova: (1) depoimentos das testemunhas DD, EE, FF (na qualidade de vendedores), (2) depoimento da testemunha GG, (3) depoimento da testemunha HH, (4) depoimento do legal representante da Ré II e (5) os documentos 3 e 4 juntos aos autos pela autora em requerimento de 21/11/2022 com a referência ...22.

6. As testemunhas DD, EE, FF (na qualidade de vendedores) declararam que enquanto vendedores não acordaram com a Autora, nem lhe pagaram qualquer comissão, o que importou que se desse como provado o facto constante do Ponto 3.1.4, como de resto consta da sentença proferida.

7. Já a testemunha GG, mas cujo conhecimento, como de resto consta da sentença proferida, revelava-se um conhecimento indireto, razão pela qual, e bem, o tribunal a quo não o pode valorar nesse ponto.

8. Incidiu ainda o depoimento da testemunha HH, a qual para além de filha do legal representante da Ré é também ela sócia da ré desde .././2018 conforme informação pública disponibilizada no portal ... referente à dita sociedade.

9. Mas ao contrário do constante na sentença proferida pelo tribunal a quo o conhecimento que a mesma revelou ter do acordado quanto à comissão do negócio da compra pela sociedade da qual era sócia do prédio de ... referido em 3.1.3 dos Factos Provados não se trata de um conhecimento indireto, de ouvir dizer.

10. Com efeito, como a referida testemunha esclareceu já em 2017, aquando da compra do referido imóvel, apesar de ainda não ser sócia da empresa, já ali

trabalhava, tratando-se uma empresa familiar, pois todos os demais sócios da empresa, para além do seu pai, são seus irmãos; sendo que, quando se dá a assinatura do acordo e do contrato de mediação imobiliária em 30/10/2018 (documentos em que o tribunal a quo funda a obrigação de pagamento da ré pela comissão da aquisição do prédio de ...) já era sócia da referida empresa.

11. É certo que a testemunha declarou não ter assistido à assinatura do referido acordo e contrato de mediação imobiliária de 30/10/2018, mas nem por isso o seu conhecimento acerca desse assunto pode ter-se, sem mais, por indireto. É que acerca dos contornos da assinatura do referido acordo e contrato de mediação imobiliária e da sua posterior substituição pelos contratos datados de 09/03/2020, a dita testemunha revelou ter conhecimento direto acerca do acordado na medida em que acompanhou as conversações da sociedade da qual era sócia, tendo interpelado por diversas vezes a legal representante da autora para devolver o acordo e contrato de mediação imobiliária datados de 30/10/2018 atenta a sua substituição pelos contratos firmados em 09/03/2020. (Cfr. declarações da referida testemunha prestadas nos seguintes momentos temporais da respetiva gravação [Registo áudio: Diligência_87885-22.4YIPRT_2023-11-27_15-19-45]: 00:02:02 a 00:13:57; 00:27:21 a 00:29:57; 00:36:45 a 00:38:11; 00:41:31 a 00:45:08)

12. Consta da sentença recorrida que a ré não alegou que os contratos de 09/03/2020 anularam ou vieram substituir o acordo e contrato datados de 30/10/2018 (parte final do 2.º parágrafo da pág. 12 da sentença), o que não corresponde à verdade, radicando a sentença recorrida em erro manifesto.

13. Com efeito tal facto, de resto essencial à boa decisão da causa, foi alegado pela ré no requerimento deduzido em juízo em 05/12/2022 com a referência ...02, alegação, essa que ter-se-á de ter por tempestiva apesar de não ter sido feita na contestação/reconvenção, na medida em que só por requerimento junto aos autos em 21/11/2022 com a referência citius 43854022 é que a EMP01... juntou aos autos o acordo e contrato de mediação imobiliária datados de 30/10/2018, pelo que só então teve a ré conhecimento que a autora fundava o seu putativo crédito de € 5.000,00 + IVA em tais documentos, na medida em que na sua PI autora não faz alusão a tais contratos, limitando-se a fundar o seu putativo direito de crédito na emissão da fatura ...0, no valor de € 6.150,00, a qual de resto não junta, apenas o tendo feito no dito requerimento de 21/11/2022 (doc. n.º 10), sendo que no descritivo da referida fatura não é feita referência a tais documentos, e/ou que tal crédito se fundava no acordo de vontades de 30/10/2018.

14. Ora, tendo a ré EMP02... sido notificada de tais documentos exerceu tempestivamente o seu contraditório por requerimento junto aos autos em 05/12/2022 com a referência ...02 onde alegou, entre outros, os factos que

abaixo de discrimina, os quais devem ser dados comprovados, ainda que com algumas alterações na sua redação:

e) Em momento algum assumiu que seria responsável pelo pagamento da comissão devida à autora pelo negócio de compra e venda ocorrido em 25/07/2017- art. 3.º e 4.º do Requerimento de 05/12/2022;

f) os documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4) não são relativos à comissão devida à autora por conta dos atos de mediação imobiliária que culminaram com a outorga do contrato de compra e venda outorgado em 02/08/2017 e em que a ré interveio como compradora - art. 14.º do Requerimento de 05/12/2022.

g) Após ter-se tornado proprietário do referido prédio e já nessa qualidade de proprietária, a ré EMP02... e a autora EMP01... celebraram um contrato de mediação em 30/10/2018 pelo qual a autora se obrigava a arranjar comprador para o dito prédio de ..., independentemente do estado em que o mesmo estivesse sendo-lhe pago a quantia de € 5.000,00 - Parte Inicial do art. 15.º do Requerimento de 05/12/2022

h) Acordos, esses, que vieram depois ser substituídos integralmente, ficando sem efeito, pelos celebrados entre as partes em 09/03/2020, tendo por objeto o mesmíssimo prédio, mas desta feita com duas frações autonomizadas. - Parte final do art. 15.º do Requerimento de 05/12/2022

15. Com efeito, infere-se do acordo junto aos autos como doc. n.º 3 em 21/11/2023, datado de 30/10/2018 que a autora e a ré acordaram que esta se confessava devedora da quantia de € 5.000,00 (cinco mil euros) acrescido de Iva, correspondente à comissão que lhe é devido pelo contrato de mediação imobiliária outorgado entre as partes” - Cfr. cláusula primeira.

16. Portanto o referido acordo funda o direito da autora ao recebimento de uma determinada quantia na subscrição de um contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes, isto é, entre a autora e a própria ré e já não no contrato de mediação imobiliário acordado entre a autora e a herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de AA, contrato último, este, que culminou com a escritura de 25/07/2017.

17. É a própria autora que juntamente com o acordo de 30/10/2018 junta o contrato de mediação imobiliária datado do mesmo dia do acordo (Doc. n.º 4), outorgado entre as partes; não fosse este o contrato de mediação imobiliária a que se alude no acordo não faria sentido a sua junção, tanto que não foi apresentado qualquer outra justificação para a sua apresentação; o mesmo foi junto porque com o acordo formavam 1 único acordo de vontades.

18. Efetivamente, nesse mesmo dia 30/10/2018, as partes assinaram um contrato de mediação imobiliária (Doc. n.º 4 junto em 21/11/2023), tendo por objeto o referido prédio de ..., em que outorgam a autora na qualidade de

promotora imobiliária e ré na qualidade de proprietária do prédio de ..., por o ter adquirido por escritura de 25/07/2017, no escritório do Dr. JJ (a referida qualidade encontra-se manuscrita no quadro 2 do referido contrato), obrigando-se a autora a diligenciar em regime de exclusividade (ver quadricula assinalada no quadro 6.1.1 do referido contrato) comprador para o referido prédio que a ré declarou encontrar-se livre de quaisquer ónus ou encargos e assim pretenderia que fosse transmitido (ver quadricula 5.1.1 assinalada do referido contrato).

19. Portanto, o contrato de mediação imobiliária a que se alude no acordo datado de 30/10/2018 é o contrato de mediação imobiliária com ele junto também ele datado de 30/10/2018 e pelo qual a ré deu à autora em promoção imobiliária para que esta diligenciasse por obter comprador para prédio de que era proprietária, sito em ..., confessando-se desde logo devedora da comissão que lhe fosse devida por tal promoção que as partes fixaram em € 5.000,00 (cinco mil euros) + Iva (num valor global de € 6.150,00).

20. Resulta, porém, da sentença recorrida que o tribunal a quo tratou estes documentos de forma autónoma, não os associando um ao outro, não os conciliando, interpretando-os e valorando-os incorretamente, não obstante a demais prova produzida propósito dos circunstancialismos e causas para a sua subscrição.

21. Questionado acerca da subscrição do referido acordo, o legal representante da ré esclareceu que a autora e ré já eram parceiros de negócios há bastante tempo, tendo já feito vários negócios, sendo que nunca acordara e/ou pagara qualquer comissão à autora na qualidade de comprador, mas unicamente enquanto vendedora. Mais esclareceu que adquiriu o prédio de ..., por tal negócio de aquisição lhe ter sido apresentado pela EMP01..., sem que haja solicitado à autora a obtenção de um prédio para aquisição, razão pela qual não ter convencionado/acordado com a Autora qualquer comissão, na medida em que não lhe solicitara a angariação de prédio para comprar, tendo este lhe sido apresentado sem solicitar.

22. Explicou que anuiu comprar para o revender após a reconstrução/requalificação atento o estado de degradação do prédio adquirido. Sendo que na sua opinião o prédio apenas estaria em condições de ser objeto de promoção imobiliária quando as obras estivessem concluídas, pois só então saberia se o ia vender como uma única realidade predial, como duas realidades prediais (como de resto veio a suceder pois foram constituídas 2 frações autónomas) ou até como três realidades prediais (que não foi aceite pela Câmara).

23. Sucede que a EMP01... vinha fazendo uma grande pressão no sentido de assegurar que a promoção da venda do prédio de ... da qual a ré era

proprietária fosse feita pela EMP01... de forma a que lhe fosse garantida uma comissão (ao que não será alheio o facto de não ter cobrado comissão à aquisição do prédio pela EMP02...), e embora a ré entendesse que não ser o momento mais oportuno uma vez que ainda não sabia se o ia vender como uma única, como duas ou até três realidades prediais, daí a expressão “ não se encontrava em condições de ser objeto de um contrato normal de mediação imobiliária”, pois na realidade ainda não sabia atenta as obras pretendidas realizar que concreta realidade predial dali sairia (1 único prédio? Duas frações autónomas? 3?), sendo que cada autónoma realidade predial reivindica um contrato autónomo de angariação imobiliária.

24. Mas atenta a insistência da ré assentiu na subscrição do acordo e do contrato de promoção imobiliária associados, ambos datados de 30/10/2018, inscrevendo aí o prédio tal qual existia à data da outorga do referido contrato, isto é, como uma única realidade predial.

25. Reiterou por diversas vezes no seu depoimento que pelo referido acordo e contrato de promoção imobiliária a ré se obrigava a pagar uma comissão de € 5.000 + IVA respeitante à angariação feita naquela data de 30/10/2018 com vista a venda posterior do referido prédio de ..., garantindo-se assim que uma remuneração à EMP01... pela venda futura do prédio de ... e que fosse outorgada pela ré enquanto proprietária.

26. Esclarecendo, reiterada e conseqüentemente que a comissão confessada e acordada no referido acordo não respeitava a uma comissão pela compra feita pela EMP02... do prédio de ..., outorgada em 25/07/2017 como pretendia fazer crer a autora e incorretamente decidiu o tribunal a quo.

27. Sucede que após a subscrição do referido acordo e contrato de mediação imobiliária datados de 30/10/2018 a ré fez obras de requalificação do dito prédio de ..., tendo constituído propriedade horizontal donde emergiu a edificação de duas frações autónomas (fração ... e fração ...) e como até então a autora não obtivera comprador para o prédio, atenta a nova realidade predial as partes celebraram novos contratos de mediação imobiliária o que fizeram em 09/03/2020 (os identificados no facto Provado constante do Ponto 3.1.10) e que substituíram aquele outro de 30/10/2018.

28. Por forma a conciliar a angariação imobiliária à nova realidade predial existente, pois que o prédio objeto do contrato de 30/10/2018 deixara de existir enquanto única realidade predial, passando a existir em sua substituição duas novas realidades prediais distintas: a fração ... e a fração,

29. Contratos estes que eram mais vantajosos para a autora do que o anterior pois pelos mesmos era acordada uma remuneração de 5% calculada sobre o preço efetivo da concretização do negócio, sendo € 5.000,00 + iva o valor mínimo quer para a fração ... quer para a fração ... (portanto a autora

duplicava aqui a sua comissão por se tratar de 2 frações e já não de apenas um prédio no seu todo).

30. Tanto assim que tendo efetivamente obtido comprador para a fração ... foi garantido à autora uma comissão de € 7.350,00 + iva, perfazendo o valor global de € 9.040,50, a cujo pagamento foi a ré condenada a pagar pela sentença de que se recorrer. Cfr. ponto 3.1.14 e al. b) do Ponto 3.1.16 dos Factos provados. Portanto apenas por um negócio a autora conseguiu quase duplicar o valor inicialmente acordado e, entretanto, substituído.

31. Mais esclareceu o legal representante da ré que solicitou por diversas vezes à autora, na pessoa da Sra. KK a entrega do acordo e do contrato de 30/10/2018 atento o facto dos mesmos terem sido substituídos. Cfr. no Registo áudio: Diligência_87885-22.4YIPRT_2023-11-27_11-09-53 os seguintes momentos temporais das declarações prestadas pelo legal representante da ré: 00:02:02 a 00:3:57; 00:27:21 a 00:29:57; 00:36:45 a 00:38:11; 00:41:31 a 00:45:08)

32. Com o devido respeito não se alcança qualquer confusão, subjetividade, contradição nas ditas declarações prestadas pelo legal representante da ré, o qual de forma clara, objetiva e consentânea com a realidade vivencial esclareceu porque razão celebrou o acordo e o contrato de mediação ambos datados de 30/10/2018, indissociáveis, porque é que entendia que a subscrição dos mesmos era prematura e no seu entendimento ainda não estavam reunidas as condições para ser objeto de um contrato normal de mediação imobiliária, porque se outorgaram novos contratos de mediação imobiliária (09/03/2020) que vieram substituir o acordo e o contrato de mediação imobiliária de 30/10/2018, cuja devolução foi solicitada por diversas vezes à autora.

33. As declarações do legal representante da ré foram de resto corroboradas pelas declarações prestadas pela testemunha HH que aquando da aquisição do prédio de ... em 2017 pela ré já trabalhava para a ré, gerindo-lhe a carteira de negócios, e da qual se tornou sócia em .././2018 (consultar informação pública disponibilizada no site oficial do ministério da justiça, <https://publicacoes.mj.pt/Pesquisa.aspx>), tratando-se de uma empresa familiar. Esclareceu que o contrato de 30/10/2018 era indissociável do contrato de promoção assinado nessa mesma data, que pelos mesmos a autora angariou o prédio de ... à aqui ré no sentido de obter comprador para a mesma. Que a comissão ali confessada de € 5.000,00 + Iva visava a remunerar a ré pela obtenção de um comprador daquele prédio à ré e já não a remuneração pela compra e venda efetuada em 25/07/2017. A referida testemunha esclareceu ainda que este contrato e acordo de 30/10/2018 vieram a ser substituídos pelo novos contratos de mediação imobiliária assinados em 09/03/2020 na medida

em que por essa altura por força das obras de requalificação efetuadas pela ré o prédio deixou de constituir uma única realidade predial tendo passado a constituir duas realidades prediais distintas (fração ... e fração ...) o que nessa medida reclamava a substituição/anulação do contrato anterior que perspetivava a venda do prédio como uma única realidade predial o que já não era mais possível por esse prédio ter deixado de existir, e em sua substituição passaram a existir duas frações autónomas portanto duas realidades prediais autónomas que reclamavam ser objeto de contrato de mediação imobiliária distinta.

34. Mais esclareceu, reiteradamente, que os referidos contratos de mediação imobiliária datada dos de 09/03/2020 vieram, então, substituir o acordo e o contrato firmado em 30/10/2017 e que por diversas vezes requereu diretamente à legal representante da autora, Sra. KK, a devolução dos antigos tendo este sempre lhe afiançado que não os usaria, que tinha consciências que os mesmos foram “anulados”/substituídos pelo de 09/03/2020, sendo que atenta a já longa relação comercial estabelecida entre as partes não tinha a testemunha por que desconfiar da autora.

35. No que respeita à razão de ciência e/ou do conhecimento da referida testemunha equivoca-se o tribunal a quo quando declara que o conhecimento que a mesma tem dos factos se trata de um conhecimento indireto, do que ouviu dizer pelo seu pai, pois que auscultado o seu depoimento se infere que a mesma acompanhou e interveio par e passo nas negociações que culminaram com a outorga do acordo e contrato de mediação imobiliária datados de 30/010/2018 (sendo já sócia da empresa à data), e com a outorga dos novos contratos de mediação de 09/03/2020 (o facto de não ter presenciado à assinatura não lhe retira o conhecimento pessoal e direto que tem acerca dos circunstancialismos e do acordado entre as partes e que culminaram com a assinatura dos contratos, a assinatura é uma mera formalidade) para além de ter sido ela quem por diversas vezes abordou diretamente a legal representante da autora a propósito da devolução do acordo e contrato anterior tendo das conversações entre elas resultado sempre que os recentes substituíam os anteriores.

36. Não se olvida que nos novos contratos não se declarou expressamente revogar o anterior mas a referida testemunha explicou porque assim sucedeu, não se fez constar porque no entendimento da ré tal era decorrência normal da outorga dos novos que vinham substituir o anterior, pois que o anterior estava pensado para a venda do prédio enquanto uma única realidade predial, realidade única esta que deixou de existir, pelo que passando a existir duas realidades prediais autónomas (2 frações) distintas entre si e distintas do prédio anteriormente existente, foram feitos novos contratos que anularam o

anterior que deixou de ter objeto por o prédio ter deixado de existir, passando a existir em sua substituição duas realidades prediais distintas entre elas e da anterior(!). Não se alcança como pode o depoimento da referida testemunha ser imputado de vago, impreciso, assente em conhecimento indireto ou duvidoso como se alude na sentença recorrida. (Cfr. declarações da referida testemunha prestadas nos seguintes momentos temporais da respetiva gravação [Registo áudio: Diligência_87885-22.4YIPRT_2023-11-27_15-19-45]: 00:02:02 a 00:13:57; 00:27:21 a 00:29:57; 00:36:45 a 00:38:11; 00:41:31 a 00:45:08).

37. Ora nenhuma outra prova foi feita respeitante ao acordado entre as partes acerca da angariação do prédio de ... pela EMP01..., seja no negócio em que a autora interveio enquanto compradora, seja no negócio em que ré interveio como compradora (!); as declarações do legal representante da ré, corroboradas pelo depoimento testemunhal de HH não foram infirmados por qualquer outro meio de prova e conciliado o depoimento destes com a prova documental junta aos autos em 21/11/2022 mormente o documento 3 e 4 respeitantes ao acordo e contrato de mediação imobiliária datados de 30/10/2018, socorrendo-nos do disposto nos arts. 236.º, n.º 1, 237.º, 238.º e 239.º do CC parece-nos ser de concluir que a comissão acordada em 30/10/2018 respeitava à angariação do prédio pela EMP01... à aqui ré EMP02..., na qualidade de proprietária e vendedora, em vista à sua venda posterior enquanto realidade predial única, e já não uma putativa remuneração à EMP01... pela ré, enquanto compradora, por força do contrato de 25/07/2017. Até porque não é consentâneo com a realidade vivencial que a comissão seja paga pela compradora, e o preço de aquisição pela ré não foi objeto de redução, tendo o negócio sido logo apresentado à ré sem promoção (neste sentido ver 4 parágrafo da pagina 12 da sentença), sem que a ré haja solicitado à autora que lhe obtivesse um prédio para adquirir, não sendo equilibrado e conforme a boa fé que a ré se pretenda remunerar à custa da compradora por não ter exigido remuneração aos vendedores, como seria expectável atento o facto de ter com eles celebrado contrato de angariação imobiliária (Ponto 3.1.3 dos Factos Provados), tanto mais que no caso concreto não desenvolveu grande esforços na promoção do bem tendo-lhe logo apresentado à aqui ré, sem qualquer redução de preço e sem que a ré a tivesse contratado para lhe obter um prédio para aquisição.

38. Assim, atenta as declarações prestadas pelo legal representante da ré, corroboradas pelas declarações prestadas pela testemunha HH, conciliadas com os documentos datados de 30/10/2018, junto aos autos como documentos n.ºs 3 e 4 em 21/11/2022, entende a recorrente impor-se:

d) Eliminar dos Factos Provados o Ponto 3.1.7., dando-se como não provado

que “A ré aceitou pagar diretamente à Autora a quantia de € 5.000,00, acrescida do Iva à taxa legal em vigor, de comissão devida pela concretização do negócio referido em 3.1.6.”

e) Eliminar dos factos não provados o Ponto 3.2.1, acrescentando-se aos Factos Provados que a Ré nunca assumiu perante a Autora ou os vendedores do referido prédio que seria responsável pelo pagamento da remuneração/comissão devida pela compra e venda referida em 3.1.3.

f) Acrescentar aos factos Provados que:

a. “O acordo de vontades firmado entre as partes e exteriorizado nos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4 junto aos autos em 21/11/2022) não são relativos à comissão devida à autora por conta dos atos de mediação imobiliária que culminaram com a outorga do contrato de compra e venda outorgado em 02/08/2017 e em que a ré interveio como compradora”;

b. Após ter-se tornado proprietário do referido prédio e já nessa qualidade de proprietária, a ré EMP02... e a autora EMP01... celebraram um contrato de mediação em 30/10/2018 pelo qual a autora se obrigava a arranjar comprador para o dito prédio de ..., independentemente do estado em que o mesmo estivesse sendo-lhe pago a quantia de € 5.000,00;

c. “O acordo de vontades firmado entre as partes pelos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4) foi substituído pelos novos contratos de mediação imobiliárias outorgados entre as partes, referidos em 3.1.10. dos Factos Provados.”

39. Atenta a concreta factualidade apurada, entende a autora/recorrente que o tribunal a quo fez uma errada interpretação e aplicação das normas jurídicas pertinentes, concretamente dos artigos 236.º, 237.º, 238.º e 239.º do CC e dos arts. 2.º, 16.º e 19.º da Lei 15/2013 de 08/02 sendo que, caso tivesse interpretado e aplicado corretamente tais normas, no sentido que se reputa como correto, outra teria sido a decisão quanto à condenação da ré no pagamento da comissão pela compra e venda efetuada em 25/07/2017, absolvendo-a do seu pagamento.

40. Em causa está, portanto, uma discordância no que concerne às seguintes questões de direito:

c) Em que consiste a atividade de angariação imobiliária; respetivo objeto, direito de remuneração e responsabilidade pelo seu pagamento.

d) interpretação e aplicação das normas jurídicas que disciplinam a interpretação e integração das declarações negociais.

41. Colocando-nos na posição de um declaratório normal parece-nos ser de concluir necessariamente da leitura atenta dos documentos 3 e 4 junto aos autos em 21/11/2022, ambos datados de 30/10/2018, que os mesmos são indissociáveis, formando um documento/acordo de vontades homogéneo.

42. Isto é, autora e a ré acordaram que esta se confessava devedora da quantia de € 5.000,00 (cinco mil euros) acrescido de Iva, correspondente à comissão que lhe era devido pelo contrato de mediação imobiliária outorgado entre as partes nessa mesma data de 30/10/2018 e já não quanto ao contrato de .././2017 (Referido em 3.1.3dos Factos Provados) e que culminou com a outorga do contrato de compra e venda em 25/07/2017 (Ponto 3.1.6 DOS Factos Provados), porquanto não ter sido assinado pelas partes mas sim pela autora e pelos herdeiros de AA.

43. Efetivamente em 30/10/2018 as partes assinaram um contrato de mediação imobiliária (Doc. n.º 4 junto em 21/11/2023) tendo por objeto o referido prédio de ..., em que outorga a autora na qualidade de promotora imobiliária e ré na qualidade de proprietária do prédio de ..., obrigando-se a autora a diligenciar em regime de exclusividade (ver quadricula assinalada no quadro 6.1.1 do referido contrato) por obter comprador para o referido prédio que a ré declarou encontrar-se livre de quaisquer ónus ou encargos e assim pretender que fosse transmitido (ver quadricula 5.1.1 assinalada do referido contrato), em conformidade com o disposto no art. 2.º e 16.º da Lei 15/2013 de 08/02.

44. Portanto, o contrato de mediação imobiliária a que se alude no acordo datado de 30/10/2018 é o contrato de mediação imobiliária com ele junto também ele datado de 30/10/2018 e pelo qual a ré deu à autora em promoção imobiliária para que esta diligenciasse por obter comprador para prédio de que era proprietária, sito em ..., confessando-se desde logo devedora da comissão de € 5.000,00 (cinco mil euros) + Iva (num valor global de € 6.150,00), pela venda que se viesse a realizar no futuro do referido prédio angariado em 30/10/2018, nos termos do art. 19.º da referida Lei 15/2013 de 08/02.

45. Este é, em nosso modesto entender, a interpretação que se pode fazer das declarações negociais das partes tendo por referência o declarado e acordado entre as partes nos supra referidos documentos n.ºs 3 e 4, o que importaria consequentemente, que a ré fosse absolvida do pagamento da quantia de € 6.150,00 (€ 5000 + IVA), atento o facto de tais contratos terem sido substituídos pelos posteriores outorgados em 09/03/2020, os quais apesar de não terem previsto expressamente a anulação/substituição daquele outro outorgado em 30/10/2018 tem subjacente a sua substituição/anulação atento o disposto no art. 239.º do CC.

46. Ora, considerando que o primeiro contrato de mediação imobiliária (30/10/2018) foi outorgado numa altura em que o prédio angariado constituía uma única realidade predial, situação fática que com o decurso do tempo se alterou tendo passado a existir duas realidades prediais autónomas (fração ...

e fração ...) que substituíram o anterior prédio, que deixou de existir, tal importou que a promoção imobiliária se conformasse com esta nova realidade predial (2 prédios) - como de resto resulta imposição normativa do art. 16.º, n.º 2, al. a) da Lei 15/2013 de 08/02 que impõe que nos contratos de angariação imobiliária se identifique o prédio, ora tendo o prédio primitivo deixado de existir para dar lugar a dois prédios distintos (fração ... e fração ...) impunha-se a substituição do anterior contrato por um novo contrato.

47. Pelo que parece equilibrado e conforme aos ditames da boa-fé concluir que a vontade das partes foi substituir o primeiro por estes dois últimos pois que o prédio objeto do primeiro contrato de mediação deixou de existir passando a existirem 2 novos prédios (frações) em sua substituição.

Nestes termos e nos mais de Direito que V. Exas doutamente suprirão, deverá o recurso interposto pelo Recorrente ser julgado totalmente procedente e, conseqüentemente, alterada a matéria de facto dada como provada e não provada nos termos supra referidos, procedendo-se à aplicação das normas concretamente identificadas nas conclusões, tudo no sentido de ser revogada a sentença proferida em primeira instância na parte em que condenou a ré ao pagamento da quantia de € 6.150,00, acrescida de juros de mora à taxa comercial desde a data de vencimento da respetiva fatura até efetivo e integral pagamento e nas custas correspondentes, como é de JUSTIÇA!

A Autora (recorrida) contra-alegou, pugnando pela improcedência do recurso..

...

*

...

*

II- DO OBJETO DO RECURSO

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação da recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento officioso - cfr. artigos 635.º, nº 4, e 639.º, nºs 1 e 2, do CPC.

Acresce que, o tribunal *ad quem* também não pode conhecer de **questão nova**, isto é, que não tenha sido, ou devesse ser, objeto da decisão sob sindicância, salvo se se tratar de questão que seja do conhecimento officioso, dado que, sendo os recursos os meios específicos de impugnação de decisões judiciais, mediante o reexame de questões que tenham sido, ou devessem ser, nelas apreciadas, visando obter a anulação da decisão recorrida (quando padeça de vício determinativo da sua nulidade) ou a sua revogação ou alteração (quando padeça de erro de julgamento, seja na vertente de erro de

juízo da matéria de facto e/ou na vertente de erro de juízo da matéria de direito), nos recursos, salvo a já enunciada exceção, não podem ser versadas questões de natureza adjetivo-processual e/ou substantivo material sobre as quais não tenha recaído, ou devesse recair, a decisão recorrida^[1].

No seguimento desta orientação cumpre ao tribunal *ad quem* apreciar as seguintes questões:

a- Se a sentença recorrida padece de erro de juízo da matéria de facto quanto à facticidade que nela foi julgada provada no ponto 3.1.7 e quanto à que foi julgada não provada no ponto 3.2.1 e se, uma vez revisitada e reponderada a prova produzida, se impõe julgar como não provada a facticidade julgada provada, e como provada a julgada não provada e, bem assim, se o juízo de facto nela realizado padece do vício da deficiência e se, em consequência, se impõe, perante a prova produzida, aditar ao elenco dos factos provados na sentença a seguinte facticidade:

“O acordo de vontades firmado entre as partes e exteriorizado nos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4 junto aos autos em 21/11/2022) não são relativos à comissão devida à autora por conta dos atos de mediação imobiliária que culminaram com a outorga do contrato de compra e venda outorgado em 02/08/2017 e em que a ré interveio como compradora”;
“Após ter-se tornado proprietário do referido prédio e já nessa qualidade de proprietária, a ré EMP02... e a autora EMP01... celebraram um contrato de mediação em 30/10/2018, pelo qual a autora se obrigava a arranjar comprador para o dito prédio de ..., independentemente do estado em que o mesmo estivesse sendo-lhe pago a quantia de € 5.000,00”;

“O acordo de vontades firmado entre as partes pelos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4) foi substituído pelos novos contratos de mediação imobiliárias outorgados entre as partes, referidos em 3.1.10. dos Factos Provados.”

b- Se na sequência do êxito da impugnação do juízo da matéria de facto operada pela recorrente, ou independentemente dele, a sentença recorrida (na parte em que condenou a recorrente a pagar à recorrida a quantia de 6.150,00 euros, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, desde a data de vencimento da respetiva fatura até integral pagamento) padece de erro de direito e se, em consequência, se impõe a sua revogação quanto a esse segmento decisório e absolver a recorrente do mesmo.

*

III- DA FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A 1ª Instância julgou provada a seguinte facticidade, com relevância para a decisão de mérito a proferir no âmbito da presente ação:

3.1.1. A Autora é uma sociedade comercial que se dedica à mediação e angariação imobiliária, consultadoria imobiliária, serviços imobiliários, compra e venda de imóveis avaliação imobiliária, administração de condomínios, administração de imóveis por conta de outrem.

3.1.2. A Ré tem por objeto social a compra e venda de bens imóveis e revenda dos mesmos adquiridos para esse fim, indústria de construção civil e empreitadas de obras públicas e atividades de promoção imobiliária.

3.1.3. Em 29 de maio de 2017, no exercício da sua atividade comercial, a Autora celebrou um contrato de mediação imobiliária com os herdeiros de AA (herança indivisa com o NIF ...00), nos termos do qual se obrigou a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do prédio urbano composto de casa térrea, com a superfície coberta de 112m², sito na Rua ..., Lugar ..., União das freguesias ... (...) e ..., concelho ..., descrito na ... Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...35... ..., inscrito na matriz sob o artigo ...72.

3.1.4. Entre a Autora e os herdeiros de AA não foi acordado o pagamento de qualquer comissão pela venda do prédio referido em 3.1.3.

3.1.5. Em execução desse contrato de mediação, a Autora angariou a Ré, como compradora.

3.1.6. Em 25/07/2017, no escritório do Dr. JJ, perante o respetivo solicitador, teve lugar a outorga do documento particular autenticado de compra e venda entre a Ré e os herdeiros da herança referida em 3.1.3., através da qual estes declararam vender à Ré e esta declarou comprar-lhes, pelo preço de € 48.375,00, o identificado prédio.

3.1.7. A Ré aceitou pagar diretamente à Autora a quantia de € 5.000,00, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, de comissão devida pela concretização do negócio referido em 3.1.6.

3.1.8. Autora e Ré, na qualidade de segunda e primeira outorgantes respetivamente, celebraram, em 30.10.2018 um acordo escrito do qual constam as seguintes cláusulas:

“PRIMEIRA

A primeira outorgante confessa-se devedora da segunda outorgante da quantia global de Eur.: 5.000,00 (cinco mil euros) acrescida de IVA à taxa legal em vigor, correspondente à comissão que lhe é devida pelo contrato de mediação imobiliária outorgado entre as partes e que diz respeito ao contrato de compra e venda do prédio urbano, composto de casa térrea, com a superfície coberta de 112 metros quadrados, sito na Rua ..., Lugar ..., da União das freguesias ... (...) e ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...35 e inscrito na matriz sob o artigo ...72.º, cuja escritura foi outorgada no passado dia 02 de agosto de 2017, no escritório do Solicitador JJ, sito na

SEGUNDA

Acordam ambas a outorgantes que o montante referido na cláusula anterior será liquidado pela Primeira à Segunda, logo que a primeira proceda à venda do referido imóvel, quer este se encontre no atual estado de edificação quer, venha a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento / alteração. Devendo para o efeito notificar a Segunda Outorgante da data da celebração da escritura de compra e venda para que esta esteja presente e receba a quantia em débito.”.

3.1.9. Entretanto, no primeiro semestre de 2020, a Ré deu início à reconstrução do mencionado prédio, tendo-o constituído em propriedade horizontal, composta por duas frações autónomas para habitação, designadas pelas letras ... e ..., correspondentes, respetivamente, a um apartamento do tipo ... duplex" e um apartamento do tipo

3.1.10. Nesse ínterim, Autora e Ré celebraram dois contratos:

a) Contrato identificado com o n.º ...0, datado de 9 de março de 2020, no qual a primeira se obrigava, em regime de exclusividade, a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra da fração/apartamento T3, que resultasse da referida propriedade horizontal (a que veio corresponder à fração designada pela letra ...), pelo preço máximo de € 160.000,00, e a segunda a pagar à Autora, a título de remuneração, uma comissão de 5% (cinco por cento), calculada sobre o preço efetivo da concretização do negócio, sendo € 5.000,00 de comissão mínima, sempre que o negócio se concretize por preço igual ou inferior a € 100.000,00, acrescida do IVA à taxa legal em vigor.

b) Contrato identificado com o n.º ...0, datado de 9 de março de 2020, no qual a primeira se obrigava, em regime de exclusividade, a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra da fração/apartamento T2 que resultasse da referida propriedade horizontal (a que veio corresponder à fração designada pela letra ...), pelo preço mínimo de € 141.000,00 e máximo de € 145.000,00, e a segunda a pagar à Autora, a título de remuneração, uma comissão de 5% (cinco por cento), calculada sobre o preço efetivo da concretização do negócio, sendo € 5.000,00 de comissão mínima, sempre que o negócio se concretize por preço igual ou inferior a € 100.000,00, acrescida do IVA à taxa legal em vigor.

3.1.11. Os referidos contratos foram celebrados por um prazo de 6 meses, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos caso não fossem denunciados por qualquer das partes contratantes, através de carta registada com aviso de receção, ou outro meio equivalente, com antecedência mínima de 10 dias úteis em relação ao seu termo.

3.1.12. No âmbito do contrato de mediação n.º ...0, a Autora angariou como compradores para a referida fração o casal LL e MM.

3.1.13. Nessa sequência, em 9/01/2021, a Ré e o casal identificado em 3.1.12. celebraram um “*contrato promessa de compra e venda*”, no qual a primeira declarou prometer vender aos segundos e estes prometeram comprar-lhe o apartamento T3 duplex (fração ...).

3.1.14. Concluídas as obras de reconstrução e validada a respetiva documentação, no dia 4 de novembro de 2021, a Ré vendeu ao identificado casal, pelo preço de € 147.000,00, o apartamento T3 duplex (fração ...), por documento particular autenticado, elaborado pela Advogada NN.

3.1.15. A Ré, através de carta registada datada de 7 de junho de 2021, expedida em 11/06/2021, “*comunicou expressamente a denúncia dos contratos de mediação imobiliária, com os n.ºs ...0 e ...0, celebrados com V. Exa. em 9 de março de 2020 (...). A presente denúncia produzirá os seus efeitos no dia 08/09/2021, data a partir da qual cessa a validade do contrato, não havendo lugar à sua renovação.*”.

3.1.16. Na sequência do referido em 3.1.14., a Autora emitiu à Ré as seguintes faturas:

a) Fatura n.º ...0, no valor de € 6.150,00, com data de vencimento em 3/11/2021;

b) fatura n.º ...9, no valor de € 9.040,50, com data de vencimento em 3/11/2021.

3.1.17. As faturas foram entregues pela Autora à Ré em 4/11/2021, no momento da celebração do contrato de compra e venda da fração

3.1.18. No âmbito do processo de insolvência de CC o qual correu termos no Juízo de Comércio de ... - Juiz ..., com o n.º 4828/16...., em que era Administrador de Insolvência OO, o legal representante da Ré transferiu para referida massa insolvente, em 06/04/2018, o montante de € 4.183,76, para que a filha dos insolventes, PP, pudesse exercer o direito de remição do prédio urbano destinado a habitação, composto de casa de cave, ... e logradouro, sito no lugar ..., freguesia ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ...19, e inscrito sob o artigo ...30.º.

3.1.19. O valor referido em 3.1.18 não foi restituído à Ré nem a Autora o descontou nas quantias que lhe eram devidas pela Ré.

*

E julgou como não provada a seguinte facticidade:

3.2.1. A Ré nunca assumiu perante a Autora ou os vendedores do referido prédio que seria responsável pelo pagamento da remuneração/comissão devida pela compra e venda referida em 3.1.3.

3.2.2. O contrato definitivo de compra e venda da fração ... só não se realizou antes da denúncia do contrato de mediação por culpa da Requerida, que não entregou, em devido tempo, a documentação necessária à sua concretização.

3.2.3. A transferência referida em 3.1.16. foi feita a título de sinal, na sequência de uma proposta de aquisição de um dos bens da massa apresentada pela Ré, através do seu representante legal.

3.2.4. Sucede que a referida proposta de aquisição acabou por ficar sem efeito, atento o exercício do direito de remição por terceiro no âmbito do referido processo de insolvência.

3.2.5. O valor entregue a título de sinal foi restituído à Autora, que o detém em seu poder desde a data da escritura outorgada pela remidora em 05.06.2018, comprometendo-se a entregá-lo à Ré e/ou a descontar o referido valor dos negócios que, entretanto, viessem a realizar entre elas.

3.2.6. O legal representante da Ré já recebeu, através do cheque n.º ...75, datado de 10/07/2018, sacado sobre o Banco 1..., a referida quantia.

*

IV- DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A- Da impugnação do julgamento da matéria de facto

A 1ª Instância julgou provada a seguinte facticidade: “3.1.7- A Ré aceitou pagar diretamente à Autora a quantia de 5.000,00 euros, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, de comissão devida pela concretização do negócio referido em 3.1.6”. E julgou como não provado que: “3.2.1 - A Ré nunca assumiu perante a Autora ou os vendedores do referido prédio que seria responsável pelo pagamento da remuneração/comissão devida pela compra e venda referida em 3.1.3”.

A recorrente imputa erro de julgamento da matéria de facto ao assim decidido, fundamentando a sua impugnação no depoimento e nas declarações de parte prestados pelo seu gerente, II (cfr. conclusões 21º a 31º das alegações de recurso); no depoimento da testemunha HH, filha daquele (cfr. conclusões 8º a 11º e 33º a 36º das alegações de recurso); e no teor dos documentos que se encontram juntos aos autos a fls. 39 e 40 do processo físico, quando devidamente interpretados à luz das normas dos arts. 236º, n.º 1, 237º, 238º e 239º do CC e das que regulam o contrato de mediação imobiliária (cfr. conclusões 15º a 20º, 37º e 39º a 47º das mesmas alegações de recurso), concluindo que, perante essa prova não é consentido o julgamento de facto realizado pelo julgador *a quo*, mas antes se impõe que se julgue como não provada a facticidade do ponto 3.1.7 e como provada a que julgou não provada no ponto 3.2.1.1 (cfr. conclusão 38º das alegações de recurso).

Assaca ainda ao julgamento da matéria de facto realizado pela 1ª Instância o vício da deficiência [\[2\]](#), ao não ter julgado como provada, nem como não provada a facticidade que alegou e que discrimina, advogando que,

contrariamente ao que se escreve na sentença sob sindicância, onde consta que aquela “não alegou que os contratos de 09/03/2020 anularam ou não vieram substituir o acordo e contrato datados de 30/10/2018 (parte final do 2.º parágrafo da pág. 12 da sentença)”, tal “não corresponde à verdade, radicando a sentença recorrida em erro manifesto. Com efeito tal facto, de resto essencial à boa decisão da causa, foi alegado pela ré no requerimento deduzido em juízo em 05/12/2022, com a referência ...02, alegação essa que ter-se-á de ter por tempestiva, apesar de não ter sido feita na contestação/reconvenção, na medida em que, só por requerimento junto aos autos em 21/11/2022, com a referência citius 43854022, é que a EMP01... juntou aos autos o acordo e contrato de mediação imobiliária datados de 30/10/2018, pelo que, só então teve a ré conhecimento que a autora fundava o seu putativo crédito de € 5.000,00 + IVA em tais documentos, na medida em que na sua PI autora não faz alusão a tais contratos, limitando-se a fundar o seu putativo direito de crédito na emissão da fatura ...0, no valor de € 6.150,00, a qual de resto não junta, apenas o tendo feito no dito requerimento de 21/11/2022 (doc. n.º 10), sendo que no descritivo da referida fatura não é feita referência a tais documentos, e/ou que tal crédito se fundava no acordo de vontades de 30/10/2018. Ora, tendo a ré EMP02... sido notificada de tais documentos exerceu tempestivamente o seu contraditório, por requerimento junto aos autos em 05/12/2022, com a referência ...02, onde alegou, entre outros, os factos que abaixo se discrimina, os quais devem ser dados como provados, ainda que com algumas alterações na sua redação: e) Em momento algum assumiu que seria responsável pelo pagamento da comissão devida à autora pelo negócio de compra e venda ocorrido em 25/07/2017- art. 3.º e 4.º do Requerimento de 05/12/2022; f) os documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4) não são relativos à comissão devida à autora por conta dos atos de mediação imobiliária que culminaram com a outorga do contrato de compra e venda outorgado em 02/08/2017 e em que a ré interveio como compradora - art. 14.º do Requerimento de 05/12/2022; g) Após ter-se tornado proprietário do referido prédio e já nessa qualidade de proprietária, a ré EMP02... e a autora EMP01... celebraram um contrato de mediação em 30/10/2018, pelo qual a autora se obrigava a arranjar comprador para o dito prédio de ..., independentemente do estado em que o mesmo estivesse, sendo-lhe pago a quantia de € 5.000,00 - Parte Inicial do art. 15.º do Requerimento de 05/12/2022; h) Acordos, esses, que vieram depois a ser substituídos integralmente, ficando sem efeito, pelos celebrados entre as partes em 09/03/2020, tendo por objeto o mesmíssimo prédio, mas desta feita com duas frações autonomizadas. - Parte final do art. 15.º do Requerimento de 05/12/2022” (cfr. conclusões 12º a 14º).

Conclui impor-se, perante a prova produzida e que atrás já se identificou, julgar como provada a seguinte facticidade, aditando-a ao elenco dos factos provados na sentença:

- a. O acordo de vontades firmado entre as partes e exteriorizado nos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4 junto aos autos em 21/11/2022) não são relativos à comissão devida à autora por conta dos atos de mediação imobiliária que culminaram com a outorga do contrato de compra e venda outorgado em 02/08/2017 e em que a ré interveio como compradora;
- b. Após ter-se tornado proprietário do referido prédio e já nessa qualidade de proprietária, a ré EMP02... e a autora EMP01... celebraram um contrato de mediação em 30/10/2018, pelo qual a autora se obrigava a arranjar comprador para o dito prédio de ..., independentemente do estado em que o mesmo estivesse, sendo-lhe paga a quantia de € 5.000,00;
- c. O acordo de vontades firmado entre as partes pelos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4) foi substituído pelos novos contratos de mediação imobiliárias outorgados entre as partes, referidos em 3.1.10. dos Factos Provados. (conclusão 38º das alegações de recurso).

Lidas as alegações de recurso e as contra-alegações, porque nelas, salvo melhor opinião, quer em sede de impugnação do julgamento da matéria de facto, quer em sede de impugnação do julgamento da matéria de direito se assiste a uma certa confusão ou ambiguidade das partes sobre qual seja a concreta causa de pedir em que a recorrida (Autora) assentou a sua pretensão em ver condenada a recorrente a pagar-lhe a quantia de 6.150,00 euros, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, a partir de 04/11/2021 até integral pagamento (único segmento decisório da sentença que vem questionado no âmbito do presente recurso, pelo que o segmento daquela que condenou a recorrente a pagar à recorrida - Autora - a quantia de 9.040,50 euros, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, desde a data de vencimento da respetiva fatura até integral e efetivo pagamento, encontra-se transitado em julgado), impõe-se, antes de mais, esclarecer qual a concreta causa de pedir em que a recorrida assentou esse pedido e qual a defesa que foi apresentada pela recorrente, a fim de aferirmos se ocorre efetivamente o erro da deficiência que esta assaca ao julgamento da matéria de facto realizado pelo tribunal *a quo*.

Finalmente, impõe-se aferir se a matéria de facto julgada provada e não provada pelo tribunal *a quo* que vem questionada pela recorrente se encontra submetida ao princípio geral da livre apreciação da prova (conforme se extrai das suas alegações), ou, se antes, se encontra submetida a regras de direito probatório material (conforme vem propugnado pela recorrida nas contra-

alegações), as quais, sem qualquer margem de subjetivismo, impõem ao julgador o julgamento da matéria de facto que resulta, em termos objetivos, da respetiva aplicação.

No que respeita ao pedido condenatório da recorrente a pagar-lhe a quantia de 6.150,00 euros, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, a contar de 04/11/2021 até efetivo e integral pagamento, decorre da simples leitura do requerimento de injunção que a Autora (recorrida) fundou essa sua pretensão (nisto se consubstanciando a causa de pedir em que fez assentar aquele pedido): na celebração, no exercício da sua atividade comercial de mediação e angariação imobiliária, em/2017, com os herdeiros de AA de um contrato, mediante o qual se obrigou a angariar para os mesmos comprador para o prédio urbano, sito na Rua ..., Lugar ..., União de freguesias ... (...) e ..., mediante a obrigação de lhe pagarem uma comissão de 5%, calculada sobre o preço pelo qual o prédio viesse a ser efetivamente vendido, ascendendo essa comissão ao valor mínimo de 5.000,00 euros, caso a venda se viesse a concretizar por preço igual ou inferior a 100.000,00 euros, a que acresceria IVA (cfr. pontos 1º a 4º do requerimento de injunção); a angariação pela Autora, na execução daquele contrato, da Ré como compradora do prédio (cfr. ponto 5º do mesmo); a celebração, em 25/07/2017, entre a Ré e os herdeiros de AA de um contrato de compra e venda, mediante o qual a Ré lhes comprou aquele prédio, pelo preço de 48.375,00 euros (cfr. ponto 6º); a celebração entre Autora e Ré de um contrato escrito, em 30/10/2018, mediante o qual esta se obrigou a pagar-lhe a comissão de 5.000,00 euros, acrescida de IVA, que lhe era devida pelos herdeiros de AA, como contrapartida dos serviços que lhe prestou no âmbito daquele contrato de intermediação imobiliária que celebraram, comissão essa que lhe seria paga pela Ré logo que procedesse *“à venda do referido imóvel, quer este se encontre no atual estado de edificação, quer venha a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento/alteração”* (cfr. pontos 7º e 8º); a realização pela Ré de obras no prédio comprado aos herdeiros de AA, com vista a constituí-lo em propriedade horizontal, dividindo-o num apartamento T2 e num apartamento T3 (cfr. ponto 10º); a celebração de dois contratos entre Autora e Ré, mediante o qual a primeira se obrigou, em regime de exclusividade e mediante comissão, a angariar comprador para aquelas duas frações (cfr. pontos 10º a 12º); a execução desses contratos por parte da Autora, dado que o apartamento T3 foi vendido pela Ré a um casal angariado pela primeira, em 04/11/2011, pelo preço de 147.000,00 euros, e o apartamento T2 apenas não foi vendido ao cliente angariado por aquela, por culpa exclusiva da Ré, que não entregou a documentação necessária à celebração da escritura de compra e venda, e denunciou o contrato de intermediação imobiliária que tinha celebrado com a Autora, tendo,

entretanto, a Ré já vendido essa fração em 04/11/2021 (cfr. pontos 13º a 19º); e a emissão pela Autora da fatura n.º ...0, no valor de 6.150,00 euros, com data de vencimento em 03/11/2011, e da fatura n.º ...21, no valor de 9.040,50, com data de vencimento em 03/11/2011, e respetiva entrega à Ré em 04/11/2011, na data de venda da última fração (o T2), que não as liquidou (cfr. pontos 20º a 23º sempre do requerimento de injunção).

Como resulta de forma clarividente do que se acaba de dizer, da mera leitura do requerimento de injunção resulta que a Autora alegou como causa de pedir do pedido condenatório da Ré a pagar-lhe a quantia de 6.150,00 euros, a que se reporta a fatura n.º ...0, com data de vencimento em 03/11/2021, entregue àquela em 04/11/2021, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, a partir dessa última data (04/11/2021), no incumprimento pela Ré do contrato escrito celebrado entre aquela e Autora, em 30/10/2018, em que assumiu a dívida dos herdeiros de AA, a título de comissão, pelos serviços que lhe foram prestados pela Autora no âmbito do contrato de mediação imobiliária que celebrou com aqueles herdeiros, em .././2017, comissão essa que a Autora alegou ascender a *“5.000,00 euros, a que acresce IVA, à taxa legal em vigor de 23%, no valor de 1.150,00 euros, o que perfaz 6.150.00 euros”* (cfr. ponto 7º do requerimento de injunção), obrigando-se a Ré a pagar-lhe essa quantia logo que procedesse à venda daquele prédio, *“quer este se”* encontrasse *“no atual estado”*, em que se encontrava quando foi comprado aos herdeiros, quer viesse *“a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento/alteração”*; incumprimento esse que decorre do prédio comprado aos identificados herdeiros ter sido, entretanto, objeto de obras por parte da Ré, que o constituiu em propriedade horizontal, dividindo-o em duas frações, a última das quais foi vendida pela Ré em 04/11/2021, com o que se verificou a condição suspensiva a que sujeitaram a obrigação da Ré de lhe pagar aquela quantia de 6.150.00 euros de que se confessou devedora perante a Autora. Daí que a causa de pedir em que a Autora fundamentou aquele pedido condenatório, ao contrário do que parece ser o entendimento da Ré, não é o (in)cumprimento do contrato de mediação imobiliária que celebrou, em .././2017, com os herdeiros de AA, mas antes o incumprimento pela mesma do contrato escrito que celebrou com a Autora, em 30/10/2018, em que assumiu a dívida dos herdeiros de AA de pagarem àquela a comissão de 6.150,00 euros, por via dos serviços que lhes prestou na execução do contrato de mediação imobiliária que com eles celebrou, logo que lograsse vender o prédio no estado em que se encontrava aquando da sua compra, ou na sequência de obras que nele viesse a executar para o melhorar ou alterar. Logo, de acordo com a versão dos factos alegada pela Autora no requerimento de injunção, mediante a celebração entre aquela e a Ré do contrato escrito de

30/10/2018, a última assumiu perante si a dívida, a título de comissão, que os herdeiros de AA lhe deviam, decorrente dos serviços que lhes prestou na execução do contrato de mediação imobiliária que com eles celebrou, ficando a Ré investida na obrigação de lhe pagar a comissão logo que vendesse o prédio (condição suspensiva), reconduzindo-se o contrato em análise a um contrato de assunção de dívida^[3].

Com efeito, conforme expende Antunes Varela, “a assunção de dívida é a operação pela qual um terceiro (assuntor) se obriga perante o credor a efetuar a prestação devida por outrem. A assunção opera uma mudança na pessoa do devedor, mas sem que haja alteração do conteúdo, nem da identidade da obrigação. Só assim tem algum sentido falar da *transmissão* (singular) da dívida, por contraste com a orientação do antigo direito, que envolvia sistematicamente a substituição do devedor do figurino conceitual da novação (art. 802, n.º 2, do Cód. de 1967). A substituição do devedor pode alcançar-se por uma das duas vias descritas no art. 595º, n.º 1: ou por contrato entre o antigo e o novo devedor, ratificado pelo credor; ou por contratação direta entre o novo devedor (*assuntor*) e o credor, independentemente de consentimento do primitivo obrigado. O termo *transmissão* (transmissão da dívida), que figura na epígrafe da secção em que o novo Código regula a matéria, inculca desde logo a ideia de que a obrigação se *transfere*, sem perda da sua identidade, do primitivo devedor para o assuntor, ficando aquele *exonerado* a partir do momento em que este se vincula perante o credor”. Adianta que, embora na maioria dos casos a assunção de dívida seja celebrada com a finalidade de exonerar o primitivo devedor da dívida, situações há em que o contrato é celebrado com a finalidade de o assuntor assumir a dívida “*ao lado* do primitivo devedor, mas sem *exonerar* este, dando assim ao credor, não o direito a uma dupla prestação, mas o direito de obter a prestação devida através de dois vínculos, à semelhança das obrigações com os devedores solidários”. Esclarece que “aos casos em que o compromisso assumido pelo novo devedor envolve a exoneração do primitivo obrigado dá-se o nome de *assunção liberatória, exclusiva ou primitiva de dívida*”^[4].

Enfatize-se que, nos termos do n.º 2, do art. 595º do CC, o contrato de assunção de dívida “*só exonera o antigo devedor* (em que assumirá a natureza de contrato de assunção de dívida liberatória) **havendo declaração expressa do credor; de contrário, o antigo devedor responde solidariamente com o novo obrigado**”.

Destarte, para que o contrato de assunção de dívida tenha natureza liberatória do primitivo devedor da obrigação, a lei exige que credor e assuntor (novo devedor) declarem nele expressamente, por palavras ou por qualquer outro modo direto de manifestação de vontade que, mediante a sua celebração ficam

desobrigados do cumprimento da obrigação os primitivos devedores, não podendo a exoneração destes deduzir-se tacitamente de qualquer comportamento concludente daqueles. A declaração tácita, para o efeito, não é operante^[5].

Note-se que o contrato de assunção de dívida, quer tenha natureza liberatória, quer não a tenha, tem natureza abstrata (art. 598º do CC), o que significa que o mesmo subsiste independentemente da existência ou da validade da sua fonte ou causa, pelo que se o contrato de assunção de dívida for válido, o novo devedor não pode opor ao credor os meios de defesa entre ele e o antigo devedor, mas pode opor-lhe os meios de defesa derivados das relações entre o antigo devedor e o credor, desde que o seu fundamento seja anterior à assunção da dívida e se não trate de meios de defesa pessoais do antigo devedor^[6].

Ora, resultando da alegação da Autora vertida no requerimento de injunção que, mediante o contrato escrito celebrado entre aquela e a Ré, em 30/10/2018, esta assumiu perante si a obrigação de lhe pagar a comissão de 6.150,00 euros, que lhe era devida pelos herdeiros de BB, por via da execução do contrato de mediação imobiliária que com eles tinha celebrado em .././2017, logo que a Ré procedesse à venda do prédio objeto desse contrato, quer esse prédio se encontrasse no estado em que se encontrava aquando da sua compra aos ditos herdeiros, quer viesse a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento/alteração, mas sem que tivessem nele declarado expressamente que os herdeiros do falecido AA ficavam exonerados daquela dívida perante a Autora, a ser certa essa alegação fáctica, o contrato escrito que a Autora celebrou com a Ré, em 30/10/2018, foi celebrado sem o propósito de exonerar os herdeiros de AA daquela obrigação que estes tinham assumido perante si, tratando-se de um contrato de assunção de dívida não liberatória, em que Autora e Ré sujeitaram a obrigação deste de lhe pagar aquela comissão a uma condição suspensiva (a venda do prédio pela Ré). Acresce que, nos termos do n.º 1 do art. 598º do CC, desde que o contrato de mediação imobiliária celebrado entre os herdeiros de AA e a Autora seja formalmente válido (conforme o é), a Ré não pode opor à Autora quaisquer meios de defesa que os herdeiros de AA lhe podiam pessoalmente opor por via do incumprimento do contrato de intermediação imobiliária que com ela (Autora) celebraram em .././2017, a não ser que esse incumprimento fosse anterior à assunção de dívida.

Por isso, salvo melhor opinião, a Autora apenas se limitou a alegar, no requerimento de injunção, o identificado contrato de intermediação imobiliária celebrado entre si e os herdeiros de AA com vista explicar ou motivar a razão, ou seja, a origem da dívida que terá sido assumida perante si pela Ré, por

contrato escrito de 30/10/2018 e, bem assim para, uma vez demonstrada a fonte dessa dívida, conectada com a demais facticidade que alegou naquele requerimento (quanto à venda das frações no âmbito dos dois contratos de mediação imobiliária que celebraram, tendo por objeto as frações ... e ..., que a Ré nele veio a construir), já se encontra verificada e que, por isso, a Ré encontra-se em incumprimento perante si (mora) quanto à obrigação de lhe pagar a dita comissão, sem que, reafirma-se, o (in)cumprimento do contrato de intermediação celebrado entre a Autora e os herdeiros de AA constitua a causa de pedir em que aquela fundou a sua pretensão condenatória da Ré a pagar-lhe aqueles 6.150,00 euros e respetivos juros de mora que dela reclama na presente ação.

Acresce dizer que, a causa de pedir que a Autora alegou para alicerçar o seu pedido condenatório da Ré também não se funda, no que respeita à dita quantia de 6.150,00 euros, no incumprimento dos dois contratos de intermediação imobiliária que alegou terem sido celebrados entre si e aquela, tendo por objeto a angariação de compradores para os apartamentos T2 e T3, contratos esses que a Autora se limitou a alegar para demonstrar estar verificada a condição suspensiva que refere ter sido acordado entre si e a Ré, no contrato de assunção de dívida, escrito de 30/10/2018, mediante o qual sujeitaram o pagamento pela última da comissão de 6.150,00 (5.000,00 euros + IVA) à venda do prédio, no estado em que se encontrava, aquando da sua compra aos herdeiros de AA, ou das obras de melhoramento que nele viesse a efetuar, alegando para tanto a Autora que a Ré nele efetuou obras, constituiu-o em propriedade horizontal, e dividiu-o em duas frações (T2 e T3), na sequência do que, celebrou com aquela dois contratos de intermediação imobiliária (tendo cada um por objeto uma dessas frações), obrigando-se a angariar compradores para essas frações, mediante a obrigação da Ré de lhe pagar a comissão que nesses contratos acordaram, tendo uma dessas frações (o T3) sido vendida pela Ré ao cliente angariado pela Autora, enquanto a outra fração (o T2) foi por ela vendida em 04/12/2021, com o que se verificou a condição suspensiva que acordaram e a que sujeitaram a obrigação da Ré de lhe pagar aquela comissão.

Ou seja, os contratos de intermediação imobiliária celebrados entre Autora e Ré a que vimos fazendo referência foram alegados pela primeira para demonstrar que a condição suspensiva a que subordinaram o pagamento da comissão de 6.150,00 euros pela Ré à Autora já se encontra verificada (as frações construídas no prédio comprado pela Ré aos herdeiros de AA já foram por ela vendidas, ocorrendo a venda da última fração em 04/11/2021), com o que a Autora ficou obrigada a pagar-lhe a comissão.

Daí que, contrariamente ao que parece ser a posição da Ré, o eventual

(in)cumprimento dos contratos de intermediação imobiliária celebrados entre esta e a Autora (incumprimento esse que, aliás, não alegou na oposição ao requerimento de injunção, pelo que jamais o pode provar), atenta a causa de pedir que foi alegada no requerimento de injunção (em que a Autora funda a sua pretensão no incumprimento pela Ré do contrato de assunção de dívida celebrado com a Ré em 30/10/2018) e, bem assim, atentas as exceções que foram invocadas pela Ré, são de todo irrelevantes para o *thema decidendum* na presente ação no que ao referido pedido condenatório diz respeito.

Em suma, a causa de pedir que a Autora alegou no requerimento de injunção para suportar o pedido de condenação da Ré a pagar-lhe a quantia de 6.150,00 euros (5.0000,00 euros + IVA), acrescida de juros de mora, à taxa comercial, a partir de 04/11/2021, é, única e exclusivamente, o pretenso incumprimento do contrato escrito que terá sido celebrado entre aquela e a última, em 30/10/2018, em que a Ré terá assumido a obrigação de lhe pagar o crédito que a Autora detém sobre os herdeiros de AA, a título de comissão, pela execução do contrato de mediação imobiliária que com eles celebrou, incumprimento esse que decorre da Ré ter vendido a última fração do edifício que nele se encontrava erigido e que intervencionou em 04/11/2021, recusando-se, contudo, a pagar-lhe a dita comissão, apesar da Autora ter emitido e entregue àquela a respetiva fatura em 04/11/2021.

Daí que se mostre irrelevante para o objeto da presente ação qualquer incumprimento em que a Autora possa ter incorrido, quer ao nível da execução do contrato de intermediação imobiliária que celebrou com os herdeiros de AA, quer ao nível dos contratos de intermediação que celebrou com a Ré tendo por objeto as frações ... e

Com efeito, a propósito da referida causa de pedir que a Autora alegou no requerimento de injunção, em sede de oposição, a Ré limitou-se a impugnar a facticidade que para tanto foi alegada por ela aí alegada, referindo que: *“em momento algum assumiu perante a requerente ou os vendedores do referido prédio que seria responsável pelo pagamento da dita remuneração/comissão devida à requerente. Em momento algum, e ao contrário do alegado pela requerente, acedeu pagar diretamente à requerente a comissão devida pela concretização do referido negócio, a qual competiria, de resto, aos vendedores e já não à compradora. Assim como não foi tal circunstância (pagamento da comissão por conta do comprador), imposta, exigida ou sequer tida em consideração na negociação do preço do imóvel (...) - cfr. pontos 8º a 13º da contestação. Logo, mera defesa por impugnação.*

Daí que toda a facticidade alegada pela Autora no requerimento de injunção quanto à celebração, em 30/10/2018, do contrato escrito mediante em que a Ré teria assumido perante si a dívida de 6.150,00 euros (5.000,00 euros +

IVA), a título de comissão, devida pelos herdeiros de AA, decorrente da execução do contrato de intermediação imobiliária que com eles celebrou celebrado em .././2017, que culminou com a venda do prédio objeto desse contrato à Ré, em que esta terá alegadamente assumido a obrigação de pagar aquela comissão à Autora logo que procedesse à venda do prédio, no estado em que se encontrava quando foi comprado aos identificados herdeiros, ou das obras que nele viesse a executar, tivesse sido validamente impugnada pela Ré, ficando a Autora onerada com o respetivo ónus de prova, caso pretenda obter êxito na sua pretensão em obter a condenação daquela a pagar-lhe a referida quantia de 6.150,00 euros, acrescida dos juros de mora (art. 342º, n.º 1 do CC).

Avançando...

Para prova dessa facticidade, a propósito do contrato de assunção de dívida, a Autora juntou aos autos, em 21/11/2011, além do mais, o acordo escrito de fls. 39 do processo físico, intitulado “ACORDO”, celebrado entre a Ré, enquanto “Primeira Outorgante”, e a Autora, enquanto “Segunda Outorgante”, datado de 30 de outubro de 2018, onde se encontra aposta a assinatura dos respetivos gerentes, e em que se lê:

“PRIMEIRA

A Primeira Outorgante confessa-se devedora da Segunda Outorgante da quantia global de 5.000,00 euros (cinco mil euros) acrescido de IVA à taxa legal em vigor, correspondente à comissão que lhe é devida pelo contrato de mediação imobiliária outorgado entre as partes e que diz respeito ao negócio de compra e venda do prédio urbano, composto de casa térrea com a superfície coberta de 112 metros quadrados, sito na Rua ..., Lugar ..., da União das freguesias ... (...) e ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...35 e inscrito na matriz predial respetiva sob o art. ...72º, cuja escritura foi outorgada no passado dia 02 de agosto de 2017, no escritório do Solicitador JJ, sito na

Segunda

Acordam ambas as outorgantes que o montante referido na cláusula anterior será liquidado pela Primeira à Segunda, logo que a primeira proceda à venda do referido imóvel, quer este se encontre no atual estado de edificação quer, venha a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento/alteração. Devendo para o efeito notificar a Segunda Outorgante da data de celebração da escritura definitiva de compra e venda para que esta esteja presente e receba a quantia em débito”.

E também juntou aos autos o contrato de mediação imobiliária, junto ao processo físico a fls. 40, celebrado entre a Autora, enquanto “Mediadora”, e a

Ré, enquanto “Segundo Contraente”, datado da mesmo dia 30 de outubro de 2018, assinado pelos respetivos gerentes, em que a primeira se obrigou junto da Ré a diligenciar pela angariação de comprador para o prédio sito na Rua ..., Lugar ..., União de Freguesias ... /...) e ..., inscrito na matriz urbana sob o art. ...72º, ou seja, do prédio objeto do anterior contrato que a Ré comprou aos herdeiros de AA.

Notificada para o teor desses documentos, a Ré não impugnou a assinatura do seu gerente que se encontra aposta nesses documentos, nem arguiu qualquer falta ou vício de vontade quanto às declarações de vontade por este neles declaradas, mas limitou-se a alegar, no requerimento entrado em juízo em 05/12/2022, que:

“6- Junta ainda a autora/reconvinda um documento intitulado de acordo, datado de 30/10/2018 pelo qual a ré ré/reconvinte se confessa devedora daquela pelo valor de € 5.000,00 + IVA (doc. n.º 3); e um contrato de mediação imobiliária datado da mesma data, 30/10/2018 e pelo qual a autora na qualidade de mediadora e EMP02..., na qualidade de vendedora, acordam que a primeira se obriga a diligenciar por encontrar comprador para o supra referido prédio tendo direito a receber a título de comissão a quantia de € 5.000,00.

7- Urge explicar que ambos os documentos foram celebrados entre as partes numa altura em que a ré/reconvinte era já legítima dona e proprietária do prédio urbano sito no Lugar ..., na freguesia ..., concelho ..., inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo ...72, há mais de um ano.

8- Por essa altura, a ré/reconvinte pretendia vender o dito imóvel, simplesmente não sabia ainda se o iria vender no estado em que se encontrava (sem obras e com uma única moradia) ou se iria fazer previamente obras, convertendo-o em 2 moradias autónomas (como veio a acontecer).

9- No entanto porque era sua pretensão socorrer-se dos serviços de promoção imobiliária da autora/reconvinda e porque esta pretendia, também assegurar tal negócio (o da promoção da venda) celebraram entre si o suprarreferido Acordo e o Contrato de Mediação imobiliária junto aos autos como documentos n.ºs 3 e 4.

10- Ambos os documentos se referem ao mesmo negócio, têm o mesmo objeto, complementando-se, tanto assim que têm a mesma data: com a sua subscrição acordaram as partes ser devida uma comissão no valor de € 5.000,00 (cinco mil euros) à autora para o caso daquela obter comprador para o supra identificado imóvel.

11- Sucede que, entretanto, não foram obtidos compradores para adquirir o referido prédio no estado em que o mesmo se encontrava, tendo a ré/reconvinte procedido à realização de obras no dito prédio, submetendo-o ao

regime da propriedade horizontal com a constituição de 2 frações autónomas destinadas a habitação.

12- Na sequência da realização das ditas obras e autonomização das ditas frações as partes celebraram em substituição do acordo e contrato de mediação imobiliária juntos aos autos como documentos n.ºs 3 e 4, novos contratos de mediação imobiliária concretamente os juntos aos autos como doc. n.º 5 (contrato ...0) e como documento n.º 6 (contrato ...0), dando sem efeito o anteriormente acordado entre as partes (documentos 3 e 4).

13- Com efeito, por via destes novos contratos de mediação imobiliária, teria a autora/reconvinte direito a receber a título de remuneração, a quantia de 5% calculado sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, sendo € 5.000,00 de comissão mínima sempre que o negócio se concretize pelo valor igual ou inferior a e 100.000,00 acrescido de IVA à taxa legal em vigor, por cada um dos dois novos contratos de mediação.

14- Portanto, os documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4) não são relativos à comissão devida à autora/reconvinte por conta dos atos de mediação imobiliária que culminaram com a outorga do contrato de compra e venda outorgado em 02/08/2017, e em que a ré/reconvinte interveio como compradora;

15- Mas antes respeitante a negócio posterior à referida compra e venda de 02/08/2017; com efeito após ter-se tornado proprietária do referido prédio, e já nessa qualidade de proprietária as partes celebraram entre si um contrato de mediação (30/10/2018) pelo qual a autora se obrigava a arranjar comprador para o dito prédio, sendo-lhe pago, a quantia de € 5.000,00; acordos/contratos esses que vieram depois a ser substituídos integralmente, ficando assim sem efeito, os celebrados entre as partes em 09/03/2020, tendo por objeto o mesmíssimo prédio, mas desta feita com duas frações autonomizadas.

16- Em face de tudo quanto antecede deverão os documentos juntos aos autos em 21/11/2022 como documentos n.ºs 3 e 4 serem declarados inócuos à pretensão dos efeitos subjacente à respetiva junção, impugnando-se o alcance que deles pretende a autora obter”.

Cingindo-nos ao documento escrito, junto ao processo físico a fls. 39, intitulado de “ACORDO”, o mesmo consubstancia um documento particular (arts. 362 e 363º, n.º 1 do CC), assinado pelo gerente da Autora, a qual imputou a autoria da outra assinatura que nele se encontra aposta ao gerente da Ré.

A Ré não invocou a falsidade daquele documento, nem impugnou a assinatura que nele se encontra aposta como sendo da autoria do seu gerente, nem

invocou que as declarações negociais que por ele foram nele emitidas enfermem de qualquer falta ou vício de vontade.

Por isso, nos termos dos arts. 373º, n.º 1, 374º, n.º 1 e 376º, n.ºs 1 e 2 do CC, o documento em causa tem-se como verdadeiro, assim como se tenha como sendo da autoria do gerente da Ré a assinatura que naquele se encontra aposta e, conseqüentemente, se tenham como plenamente provadas as declarações que aquele, em representação da Ré, nele emanou, considerando-se os factos compreendidos nessas declarações como provados na medida em que forem contrárias aos interesses desta; mas a declaração é indivisível, nos termos prescritos para prova por confissão. Ou seja, nos termos do art. 360º do CC, a confissão é sempre indivisível, pelo que, querendo o autor aproveitar da força probatória da confissão tem de aceitar a totalidade dos factos constantes da declaração confessória, quer os que lhe sejam favoráveis, quer os que lhe sejam desfavoráveis^[7].

Com efeito, “se a declaração confessória é especialmente valorizada pelas grandes probabilidades que tem de ser verdadeira ou exata uma afirmação contrária aos interesses da própria parte, não faria sentido, nem seria justo, que este crédito de sinceridade concedido ao declarante não acompanhasse a parte restante da sua declaração. Não seria justo, noutros termos, que a parte contrária pudesse sacar em seu proveito a presunção de seriedade do confitente que a lei estabelece, e a repudiasse ao mesmo tempo na parte em que a declaração contraria os seus interesses. Outra é a situação, se a parte contrária ao confitente, aceitando embora a presunção de veracidade que cobre a confissão, chama a si o encargo de demonstrar que ela não é exara na parte favorável aos interesses do declarante”^[8].

Revertendo ao caso dos autos, conforme refere a recorrida, as declarações constantes do documento junto a fls. 39 do processo físico (em que a Ré se confessa devedora à Autora da quantia global de 5.000,00 euros, acrescida de IVA, correspondente à comissão que lhe é devida pelos serviços prestados no âmbito do contrato de mediação outorgado, e que diz respeito ao negócio de compra e venda do prédio urbano, composto de casa térrea, com a superfície coberta de 112 m², sito na Rua ..., Lugar ..., da União das freguesias ... (...) e ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...35, inscrito na matriz respetiva sob o art. ...72º, cuja escritura foi outorgada em 02 de agosto de 2017, no escritório do Solicitador JJ, sito na ..., e em que se obrigou a pagar aquela quantia (comissão) à Autora logo que vendesse o referido prédio, quer este se encontrasse no estado de edificação aquando da sua compra, quer viesse a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento ou alteração), são naturalmente desfavoráveis aos interesses da Ré e favoráveis aos da Autora, pelo que esses factos se têm como plenamente provados nos

presentes autos.

Todavia, contrariamente ao entendimento da Autora (recorrida), sem prejuízo de fazer prova de que a parte da referida confissão, em que ela e a Ré declaram naquele documento que o contrato de mediação imobiliária de onde provém aquela dívida de 5.000,00 euros, acrescida de IVA (de que a Ré se confessou nele devedora perante a Autora e se obrigou a pagar-lhe nas condições já referidas), foi celebrado entre elas - *“pelo contrato de mediação imobiliária outorgada entre as partes e que (...)”* - não é verdadeira, a força probatória plena de tal confissão não se estende à causa de pedir que a Autora alegou no requerimento de injunção.

Na verdade, no requerimento de injunção a Autora alegou que a comissão de 5.000,00 euros, acrescida de IVA, que a Ré se obrigou a pagar-lhe, por documento escrito de 30/10/2018, respeita a uma dívida que lhe é devida pelos herdeiros de AA, decorrente de um contrato de mediação imobiliária que celebrou com os últimos em .././2017, tendo por objeto a venda do prédio que aí identifica e que é o prédio que vem identificado no documento de fls. 39.

Contudo, no documento de fls. 39 dos autos, Autora e Ré declaram que a dívida relativa à comissão decorre de um contrato de mediação imobiliária *“outorgado entre as partes”*, ou seja, entre Autora e Ré.

Por conseguinte, por força do princípio da indivisibilidade da confissão, não se encontra plenamente provada na presente ação a facticidade que o julgador *a quo* julgou provada no ponto 3.1.7 da sentença (*“A Ré aceitou pagar diretamente à Autora a quantia de 5.000,00 euros, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, de comissão devida pela concretização do negócio referido em 3.1.6”*).

Conforme antedito, a prova de que a declaração confessória feita pela Ré junto da Autora, constante do documento escrito de fls. 39, de que a quantia de 5.000,00 euros, acrescida de IVA, que lhe é devida, a título de comissão, provém de um contrato de mediação imobiliária (de que a Ré se confessou devedora perante a Autora e se obrigou a pagar nas condições aí especificadas), é falsa na parte em que naquele documento se declara que esse contrato, fonte daquela obrigação nele reconhecida, foi celebrado entre Autora e Ré (uma vez que, esse contrato foi antes celebrado entre Autora e os herdeiros de DD), pode ser feita pela Autora.

Como referem Pires de Lima e Antunes Varela, a fim de aproveitar da força probatória plena da *confissão*, a parte contrária ao confitente (no caso, a Autora) pode chamar a si *“o encargo de demonstrar que a confissão não é exata na parte favorável aos interesses do declarante (no caso, a Ré).*

Essa prova pode ser feita pela Autora recorrendo a todos os meios de prova legalmente admissíveis, nomeadamente, a testemunhal, podendo, por sua vez,

a Ré fazer uso dos mesmos meios de prova para pôr em dúvida a alegação da Autora, designadamente, de que ela (Ré) “nunca assumiu perante a Autora ou os vendedores do referido prédio que seria responsável pelo pagamento da remuneração/comissão devida pela compra e venda referida em 3.1.3” (facticidade julgada não provada no ponto 3.2.1 da sentença recorrida).

Em suma, decorre do expendido que a facticidade julgada provada pela 1ª Instância no ponto 3.1.7 (“A Ré aceitou pagar diretamente à Autora a quantia de 5.000,00 euros, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, de comissão devida pela concretização do negócio referido em 3.1.6”), bem como a julgada não provada no ponto 3.2.1 (“A Ré nunca assumiu perante a Autora ou os vendedores do referido prédio que seria responsável pelo pagamento da remuneração/comissão devida pela compra e venda referida em 3.1.3) da sentença, que vem impugnado pela Ré (recorrente), encontra-se submetida ao princípio geral da livre apreciação da prova.

Posto isto, antes de avançarmos no sentido de verificar se o julgador *a quo* incorreu no erro de julgamento da matéria de facto que lhe é assacado pela recorrente, cumpre, desde já referir que a 1ª Instância não incorreu no vício da deficiência do julgamento da matéria de facto por esta invocado, ao não ter julgado como provado, nem como não provado que:

“O acordo de vontades firmado entre as partes e exteriorizado nos documentos datados de 30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4 junto aos autos em 21/11/2022) não são relativos à comissão devida à autora por conta dos atos de mediação imobiliária que culminaram com a outorga do contrato de compra e venda outorgado em 02/08/2017 e em que a ré interveio como compradora”;
“Após ter-se tornado proprietário do referido prédio e já nessa qualidade de proprietária, a ré EMP02... e a autora EMP01... celebraram um contrato de mediação em 30/10/2018, pelo qual a autora se obrigava a arranjar comprador para o dito prédio de ..., independentemente do estado em que o mesmo estivesse sendo-lhe pago a quantia de € 5.000,00”;

Com efeito, na sentença, o tribunal apenas deve julgar provados ou não provados os factos essenciais integrativos da causa de pedir que tenham sido alegados pelo autor na petição inicial, bem como os factos essenciais integrativos das exceções que tenham sido invocadas pelo réu na contestação, e das contraexceções que tenham sido opostas pelo autor às exceções invocadas pelo réu na réplica, não sendo esta admissível, na audiência prévia ou, não havendo lugar a ela, no início da audiência final (arts. 5º, n.º 1, 552º, n.º 1, al. d), 572º, al. c), 584º, n.º 1, 587º e 3º, n.º 4 do CPC), bem como os factos complementares dos essenciais que tenham sido alegados ou, não o tendo sido, que resultem da instrução da causa e tenha sido observado quanto aos mesmos o princípio do contraditório (art. 5º, n.º 2, al. b) do CPC).

Quanto aos factos instrumentais, estes não devem ser levados aos factos provados e não provados na sentença, mas sim à fundamentação/motivação do julgamento da matéria de facto nela realizado, dado que aqueles têm uma função indiciária dos factos essenciais e/ou dos complementares que nela foram julgados provados e não provados, conforme o determina o n.º 4, do art. 607º do CPC.

Daí que o vício da deficiência do julgamento da matéria de facto apenas se coloque em relação a factos essenciais (necessariamente alegados) ou complementares (que ainda que não alegados, em relação aos quais se verifiquem os requisitos da al. b), do n.º 2 do art. 5º do CPC) integrativos da causa de pedir invocada na petição ou das exceções que tenham sido invocadas pelas partes [\[9\]](#).

Ora, a facticidade que a recorrente (Ré) pretende ver aditada ao elenco dos factos julgados provados na sentença que acima transcrevemos não consubstancia matéria de facto essencial integrativa da causa de pedir que a Autora alegou no requerimento de injunção para suportar o pedido (em vê-la condenada a pagar-lhe a quantia de 6.150,00 euros, acrescida de juros moratórios, à taxa comercial, a partir de 04/11/2021), nem consubstancia matéria integrativa de exceção que tenha sido invocada pela Ré na oposição ao requerimento de injunção. Antes trata-se de matéria de pura impugnação, mediante a qual a recorrente (Ré) sustenta que a quantia de 6.150,00 euros (5.000,00 euros + IVA) de que se confessou devedora junto da Autora, no documento escrito de fls. 39 do processo físico, contrariamente ao que foi alegado pela Autora no requerimento de injunção (causa de pedir), não respeita à dívida de comissões que os herdeiros de BB tinham para com a Autora decorrente do contrato de mediação imobiliária que com ela celebraram em .././2017 (ou seja, o acordo exarado no dito documento de fls. 39, não consubstancia um contrato de assunção de dívida), mas tem uma origem/fonte distinto.

Logo, porque aquela matéria fáctica consubstancia matéria de pura impugnação, irrelevando, por isso, para o *thema decidendum* na presente ação, ao não tê-la julgado provada, nem como não provada, a 1ª Instância não incorreu no vício da deficiência do julgamento da matéria de facto que lhe é assacado pela recorrente.

Quanto à restante facticidade em relação à qual a recorrente acusa o julgador *a quo* de ter também incorrido no vício da deficiência do julgamento da matéria de facto e que pretende ver aditada ao elenco dos factos provados na sentença, com fundamento na prova pessoal que foi produzida em audiência final e da interpretação da prova documental junta aos autos, isto é, de que “O acordo de vontades firmado entre as partes pelos documentos datados de

30/10/2018 (docs. n.ºs 3 e 4) foi substituído pelos novos contratos de mediação imobiliárias outorgados entre as partes, referidos em 3.1.10. dos Factos Provados.”, essa facticidade (como bem ponderou a 1ª Instância na sentença recorrida), constitui matéria de exceção.

Como tal, a facticidade em análise carecia de ter sido alegada pela Ré em sede de oposição, atento o princípio da concentração da defesa na contestação (art. 573º do CPC) e, não se encontrando então o documento de fls. 39 junto aos autos, tinha de ter sido alegada pela Ré (recorrente), mediante a apresentação de articulado superveniente, a contar da junção daquele documento aos autos, nos termos e prazos fixados no art. 588º do CPC, o que não fez.

Daí que, salvo o devido respeito por entendimento contrário, a alegação da Ré de que o acordo de fls. 39 que celebrou com a Autora teria posteriormente sido revogado/substituído por acordo celebrado entre ambas as partes (Autora e Ré), não faz parte do *thema decidendum* nos presentes autos e, como tal, essa facticidade (substituição/revogação daquele acordo de fls. 39 por posteriores contratos de mediação imobiliária celebrados entre Autora e Ré) não podia (nem pode) ser julgada provada ou não provada na sentença, sob pena de se incorrer em violação dos princípios do dispositivo e do contraditório.

Acresce dizer que essa facticidade nunca podia ser julgada como provada com base na prova pessoal que foi produzida em audiência final e/ou por mera interpretação da prova documental que foi a eles junta, uma vez que, conforme refere a própria recorrente na conclusão 36ª das alegações de recurso, “*nos novos contratos não se declarou expressamente revogar o anterior*”, isto é, não se declarou que Autora e Ré, com a celebração dos posteriores contratos que celebraram entre si revogavam o contrato que tinham celebrado, e que se encontra exarado no documento de fls. 39 do processo físico.

Na verdade, o art. 394º, n.º 1 do CC, não admite a prova por testemunhas, quando tiver por objeto quaisquer convenções contrárias ou adicionais ao conteúdo de documento autêntico ou de documentos particulares mencionados nos arts. 373º a 379º, quer as convenções sejam anteriores à formação do documento ou contemporâneas dele, quer sejam posteriores. Com vista a defender a autoridade e a estabilidade dos documentos contra a falibilidade da prova testemunhal, em conformidade com a máxima *lettres passent témoins*^[101], o referido art. 394º, n.º 1 proíbe o recurso à prova testemunhal a fim de se fazer prova de convenções contrárias ou adicionais ao conteúdo de documentos autênticos ou autenticados, bem como de documentos particulares cuja autoria esteja reconhecida.

Ora, quer a Autora faça prova de que o acordo escrito que celebrou com a Ré

que se encontra exarado no documento de fls. 39, consubstancia um contrato de assunção de dívida, mediante o qual a Ré assumiu a dívida contraída pelos herdeiros de AA junto daquela, a título de comissão, decorrente do contrato de mediação imobiliária que aqueles celebraram com a Autora (conforme foi por si alegado no requerimento de injunção e foi julgado provada pela 1ª Instância no ponto 3.1.7), quer não o faça, o certo é que, no identificado documento escrito de fls. 39, a Ré confessa-se devedora junto da Autora da quantia de 5.000,00, acrescida de IVA, a título de comissão, pelo contrato de mediação imobiliária que diz respeito ao negócio de compra e venda do prédio que no mesmo se encontra identificado e obrigou-se a pagar-lhe essa dívida nas condições aí acordadas.

A Ré não invocou a falsidade daquele documento, nem da assinatura que nele se encontra aposta e que é imputada ao seu gerente, pelo que, a autoria dessa assinatura encontra-se estabelecida na presente ação. E, independentemente da origem da dívida de que a Ré se confessa devedora junto da Autora (isto é, se provém do contrato de mediação mobiliária que foi celebrado entre a Autora e os herdeiros de AA, ou de contrato de mediação imobiliária outorgado entre Autora e Ré), as declarações negociais que se encontram exaradas naquele documento mostram-se contrárias aos interesses da Ré e, portanto, encontram-se plenamente provadas na presente ação.

Destarte, nos termos da do art. 394º, n.º 1 do CC, não é legalmente admissível à recorrente o recurso a prova pessoal, nomeadamente, às declarações de parte do seu gerente, ou ao depoimento da testemunha, filha daquele, para se provar que o documento de fls. 39 foi revogado pelos posteriores contratos de mediação imobiliária celebrados entre Autora e Ré, quando nem sequer existe qualquer prova indiciária (documental) dessa pretensa revogação.

Decorre do excursus antecedente, improceder o vício da deficiência que a recorrente (Ré) imputa ao julgamento da matéria de facto realizado pela 1ª Instância, improcedendo, em consequência, a sua pretensão em ver aditada a facticidade que identifica ao elenco dos factos provados na sentença recorrida. Avançando...

Resta verificar se ao julgar provada a facticidade do ponto 3.1.7 e ao julgar não provada a do ponto 3.2.1, a 1ª Instância incorreu nos erros de julgamento que são assacados pela recorrente, para o que convém enunciar os critérios que devem presidir à reapreciação pelo tribunal *ad quem* da impugnação do julgamento da matéria de facto realizado pela 1ª Instância e em que lhe é consentido alterar o julgamento de facto que realizou.

Em sede de impugnação do julgamento de matéria de facto submetida ao princípio da livre apreciação da prova, o tribunal de recurso só tem que se pronunciar sobre a matéria de facto impugnada pelo recorrente; sobre essa

matéria de facto tem de realizar um novo julgamento; nesse novo julgamento o tribunal de recurso forma a sua convicção de forma autónoma; para a formação dessa convicção o tribunal de recurso não só reaprecia os meios de prova especificados por recorrente e recorrido, respetivamente, nas alegações e contra-alegações, mas todos os que lhe sejam acessíveis e que, ao abrigo do princípio da oficiosidade, entenda dever socorrer-se para formar uma convicção segura; sem prejuízo das limitações que decorrem da falta de imediação e de oralidade, nesse novo julgamento o tribunal de recurso não está condicionado pela apreciação e fundamentação do tribunal recorrido, uma vez que o objeto da apreciação em 2ª instância é a prova produzida, tal como na 1ª instância, e não a apreciação que esta fez da prova, gozando, por isso, o tribunal de recurso dos mesmos poderes atribuídos ao tribunal *a quo*, podendo, nomeadamente, na formação da sua convicção autónoma recorrer a presunções judiciais ou naturais nos mesmos termos em que o faz o julgador da 1ª instância^[11]; na sequência desse novo julgamento, a Relação pode determinar, mesmo oficiosamente, a renovação da produção de prova quando houver dúvidas sérias sobre a credibilidade de determinado depoente ou sobre o sentido do seu depoimento, ou mesmo ordenar a produção de novos meios de prova que potenciem a superação de dúvidas sérias sobre a prova anteriormente produzida (art. 662º, n.º 2, als. a) e b) do CPC); sempre que, reapreciando a prova produzida, valorando-a de acordo com o princípio da livre convicção, e através das regras da ciência, da lógica e da experiência comum, o tribunal de recurso consiga, relativamente aos concretos pontos da matéria de facto impugnada, adquirir uma convicção segura acerca da existência de erro de julgamento, impõe-se que introduza as modificações pertinentes ao julgamento da matéria de facto realizado pela 1ª Instância; em caso de dúvida sobre o julgamento da matéria de facto por esta realizado, nomeadamente, perante depoimentos contraditórios e a fragilidade da prova produzida, se o julgamento da matéria de facto realizado pelo tribunal *a quo* se mostrar objetivado numa fundamentação compreensível, onde se optou por uma das soluções de facto permitidas pelas regras da lógica, da ciência e da experiência comum, deverá prevalecer esse julgamento de facto, em respeito pelos princípios da oralidade, da imediação, da concentração e da livre apreciação da prova^[12].

Com efeito, lê-se no art. 662º, n.º 1 do CPC que: “A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”.

Resulta da disposição que se acaba de transcrever que, para que ao tribunal *ad quem* seja consentido alterar o julgamento de facto realizado pelo tribunal

a quo que venha impugnado pelo recorrente não basta que a prova produzida por ele indicada, isolada ou conjuntamente, com a restante a que, ao abrigo do princípio da oficiosidade, entenda dever socorrer-se, consinta ou permita o julgamento de facto que venha por ele propugnado, mas antes é necessário que o imponha. Com efeito, estando em causa facticidade submetida ao princípio da livre apreciação da prova, mantendo-se no atual CPC em vigor os princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova, tendo presente esses princípios e que o julgamento humano se guia por padrões de probabilidade e não de certeza absoluta, não se pode aniquilar, em absoluto, a livre apreciação da prova que assiste ao julgador da 1^a Instância, nem desconsiderar totalmente os princípios da imediação, da oralidade e da concentração da prova, que tornam perceptíveis a esse julgador, que intermediou na produção da prova, determinadas realidades relevantes para a formação da convicção e que fogem à percepção do julgador do tribunal *ad quem* através da mera audição da gravação dos depoimentos pessoais prestados em audiência final.

Por isso é que se compreende que o uso pela Relação dos poderes de alteração da decisão da 1^a Instância sobre a matéria de facto só deva ocorrer quando seja possível com a necessária segurança concluir pela existência de erro de apreciação relativamente a concretos pontos de facto impugnados, isto é, quando depois de proceder à audição efetiva da prova gravada e à análise da restante prova que entenda pertinente, a Relação conclua, com a necessária segurança, no sentido de que os depoimentos prestados em audiência final, conjugados com a restante prova produzida, apontam em direção diversa e delimitam uma conclusão diferente daquela que vingou na 1^a Instância, devendo, em caso de dúvida, face a depoimentos contraditórios entre si e à fragilidade da prova, fazer prevalecer a decisão proferida pela 1^a Instância, em observância aos já enunciados princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova, com a consequente improcedência do recurso nesta parte”^[13].

Posto isto, a impugnação da matéria de facto operada pela Ré alicerça-se essencialmente nas declarações de parte do seu gerente, II, e da sua filha, a testemunha HH, bem como no facto de, na mesma data em que foi celebrado o acordo escrito de fls. 39, Autora e Ré também terem celebrado o contrato de mediação imobiliária de fls. 40, tendo por objeto o mesmo prédio a que se alude naquele primeiro contrato.

Procedemos à audição integral de toda a prova pessoal que foi produzida em audiência final e à análise de toda a prova documental junta aos autos.

Em sede de depoimento e declarações de parte o gerente da Ré, II, referiu ter sido a gerente da Autora, KK, quem lhe apresentou o negócio de compra do

prédio em ruínas que a Ré veio a comprar aos herdeiros de AA, tendo a Ré efetuado essa compra com uma finalidade de investimento, na medida em que o adquiriu a fim de o revender no estado em que se encontrava ou, após nele realizar obras, com veio a acontecer.

Mais referiu que, tendo a Ré decidido efetuar obras no prédio, a fim de o constituir em propriedade horizontal e de nele construir duas frações (um T2 e um T3), na sequência da construção dessas frações celebrou dois contratos de mediação imobiliário com a Autora, mediante os quais esta se obrigou a angariar comprador para as ditas frações, mediante a obrigação da Ré de lhe pagar uma comissão de 5% sobre o preço da venda.

Note-se que os factos acabados de referir foram corroborados pela restante prova pessoal produzida em audiência final e pela prova documental que se encontra junta aos autos, tendo, aliás, sido julgada provada pela 1ª Instância na sentença recorrida.

II, gerente da Ré, referiu também não conhecer os herdeiros de AA, pessoas que apenas contactou na data da celebração do contrato de compra e venda, o que foi igualmente confirmado pelas testemunhas DD, EE e FF, herdeiros de AA, bem como pela testemunha GG, funcionária da Autora, e pela gerente desta, KK.

Com efeito, as identificadas testemunhas, herdeiras de AA, foram concordantes entre si em referir terem colocado o prédio (que estava em ruínas) à venda junto da Autora, por um preço de 50.000,00 euros; vieram a ter conhecimento que a pessoa interessada na compra desse prédio era um familiar seu, pelo que, por acordo estabelecido entre os herdeiros, decidiram fazer um desconto no preço que pediam pela venda do prédio de mil euros, deixando, contudo, bem claro junto da Autora que não suportariam qualquer encargo por via daquela compra e venda; esse seu familiar veio a desistir do negócio, mas ainda assim mantiveram aquele desconto no preço que inicialmente pediam pela venda do prédio, com a mesma condição de não suportarem qualquer custo por via da compra e venda; entretanto a Autora arranjou comprador para o prédio, na sequência do que, se deslocaram ao escritório do solicitador, onde foi outorgado o contrato de compra e venda. Não conheciam o comprador e não pagaram qualquer comissão à Autora. A versão destas testemunhas foi confirmada pela testemunha GG, funcionária da Autora, e pela gerente desta, KK, que foram perentórias em afirmar que, na sequência do familiar dos herdeiros de AA terem desistido do negócio de compra daquela prédio, a gerente da Autora, KK, apresentou-o ao gerente da Ré, II, deixando claro junto deste que os vendedores (herdeiros de AA) se dispunham a vender o prédio por aquele preço, mas não aceitavam pagar à Autora a comissão que lhe era devida pelos serviços de mediação que lhes

foram prestados no âmbito do contrato de mediação imobiliária que com ela tinham celebrado, pelo que, essa comissão teria de ser paga pelo comprador, o que foi aceite por II.

Referiram que, na sequência dessa aceitação da Ré em pagar à Autora a comissão que lhe era devida pelos vendedores do prédio (herdeiros de AA), cerca de um ano depois dessa compra e venda, vieram a ser celebrados entre Autora e Ré o “acordo” escrito junto aos autos a fls. 39, em que esta se obrigou a pagar à primeira a comissão de 5.000,00 euros, acrescida de IVA, pelos serviços prestados aos herdeiros de AA, logo que vendesse o prédio no estado em que se encontrava, ou de eventuais obras que nele viesse a efetuar, bem como, na mesma data, o contrato de mediação imobiliária junto a fls. 40 do processo físico. Explicaram que, na altura da celebração desses dois contratos, o prédio comprado pela Ré aos herdeiros de AA ainda se encontrava no mesmo estado de ruína em que se encontrava aquando da sua compra e, bem assim que a Ré ainda não tinha decidido se iria ou não fazer obras no mesmo. Disseram que, como interessasse à Autora garantir que a Ré a contratasse para intermediar a futura venda daquele prédio, celebraram então o contrato de mediação imobiliária de fls. 40. Deixaram claro que, nos termos do que então foi acordado entre Autora e Ré, esta ultima, quando vendesse o prédio que comprara aos herdeiros de AA, não só teria de pagar à Autora a comissão que lhe era devida pelos serviços prestados na execução do contrato de mediação imobiliária de fls. 40, como a comissão de 5.000,00 euros, acrescida de IVA, que os herdeiros de AA lhe deviam, mas que a Ré se obrigou a pagar nos termos do acordo junto aos autos a fls. 39.

O gerente da Ré, II, confirmou que, na altura da celebração dos contratos de fls. 39 e 40, o prédio comprado aos herdeiros de AA encontrava-se em estado de ruína e que a Ré ainda não tinha decidido se iria vender o mesmo nesse estado ou se o iria sujeitar a obras, constituí-lo em propriedade horizontal e construir nele várias frações; o contrato de mediação imobiliária de fls. 40 foi celebrado pela Ré por “pressão” da Autora, uma vez que pretendia garantir que seria ela a mediar a venda desse prédio, quer o mesmo fosse vendido no mesmo estado de ruína em que se encontrava aquando da sua compra aos herdeiros de AA, ou viesse a ser alvo de obras e a ser constituído em propriedade horizontal.

Contudo, II pretendeu que o contrato de fls. 39 e o contrato de mediação imobiliária são “a mesma coisa”, isto é, os 5.000,00 euros de comissão, acrescidos de IVA, que a Ré se obrigou a pagar à Autora nos termos do contrato de fls. 39, é a mesma comissão que foi acordada no contrato de mediação imobiliária de fls. 40, ou seja, a comissão que a Autora teria direito a receber da Ré, caso viesse a conseguir comprador para o prédio que tinha

comprado aos herdeiros de AA.

No mesmo sentido se pronunciou a testemunha QQ, filha do identificado gerente da Ré e sócia desta, que, na altura da celebração dos contratos de fls. 39 e 40, afirmou desconhecer se já era ou não gerente da Ré, mas trabalhar para uma outra sociedade, de que o pai era gerente, no âmbito do que, também prestava a sua atividade profissional para a Ré. Referiu que, apesar de não ter estado presente nas negociações que culminaram na celebração dos contratos de fls. 39 e 40, nem na assinatura dos mesmos, tem conhecimento do que então se passou através daquilo que o pai (II) lhe transmitiu.

Afirmou que, na sequência da Ré ter executado obras no prédio, dividindo-o em duas frações (T2 e T3), que submeteu a propriedade horizontal, foram celebrados dois contratos de mediação imobiliária entre a Ré e a Autora, em que esta se obrigou a angariar comprador para essas duas frações; o seu pai referiu-lhe que tinha acordado com a KK (gerente da Autora) que, na sequência da celebração desses dois novos contratos, estes substituíram os anteriores, isto é, os juntos aos autos a fls. 39 e 40, ficando a KK de os devolver à Ré.

Pretendeu que, como a KK (sócia gerente da Autora) não tivesse devolvido os dois contratos à Ré, a pedido de seu pai, telefonou-lhe, pedindo que lhe devolvesse os contratos de fls. 39 e 40, o que aquela, de imediato, se prontificou a fazer, mas que veio a incumprir, na medida em que não mais os devolveu à Ré.

Analisada a versão dos factos apresentada por II e QQ, confrontando-a com a que foi apresentada por KK, GG e pelas testemunhas herdeiras de AA e, bem assim com as regras da experiência comum, bem como com o teor dos contratos juntos aos autos a fls. 39 e 40, cumpre dizer que a versão dos factos apresentada pelos primeiros não resiste minimamente às regras do normal acontecer e, em particular, à prova objetiva, que é o teor dos contratos de fls. 39 e 40, os quais antes confirmam a versão dos factos apresentada pela gerente da Autora, KK, e pela testemunha GG.

Com efeito, embora a obrigação de pagar a comissão pelos serviços prestados pelo mediador recaia sobre o vendedor, não é inusual ser o comprador a assumir a obrigação de pagar a comissão devida pelo vendedor ao mediador, porque o negócio é do interesse do comprador, que de outra forma não o conseguiria concretizar.

Ora, no caso sobre que versam os autos, os herdeiros de AA (as testemunhas DD, EE e FF) foram perentórios em afirmar não terem pago qualquer comissão à Autora, como contrapartida dos serviços de mediação que esta lhes prestou na compra e venda do prédio à Ré, no âmbito do contrato de mediação

imobiliária que com ela celebraram, isto porque venderam o prédio pelo mesmo preço pelo qual se propunham vendê-lo a um familiar seu, que desistira do negócio, mas na condição de não terem de suportar quaisquer custos por via dessa compra e venda.

Concordantemente com o que se acaba de referir, a gerente da Autora, KK, bem como a testemunha GG referiram que, quando o negócio da compra e venda do prédio foi proposto pela primeira à Ré, logo transmitiu ao gerente desta (II) que os vendedores (herdeiros de AA) se dispunham a vender o prédio pelo preço que lhe indicou, mas que a comissão que era devida à Autora por esses vendedores tinha de ser paga pelo comprador (a Ré), o que foi por ele aceite.

Note-se que a versão dos factos acabada de referir mostra-se concordante com as regras da experiência comum, na medida em que não tendo os herdeiros de AA pago à Autora a comissão que lhe era devida pelos serviços que lhe prestou, sabendo-se que as sociedade de mediação imobiliária não prestam os seus serviços gratuitamente, até porque têm por escopo a obtenção do lucro, naturalmente que não tendo a Autora qualquer interesse na realização da compra e venda entre os herdeiros de AA e a Ré, sem que a comissão que lhe era devida pelos primeiros lhe fosse paga, não deixou de transmitir a exigência dos vendedores (herdeiros de AA) ao gerente da Ré (compradora) que essa comissão lhe tinha ser paga por esta, o que evidentemente foi aceite pelo seu gerente, dado que de outra forma os herdeiros de AA não lhe teriam vendido o prédio pelo preço pelo qual lho venderam.

Acresce dizer que a versão dos factos apresentada pelo gerente da Ré, II, e pela testemunha GG, sua filha, e atual gerente da Ré, não tem qualquer acolhimento possível face ao teor dos contratos juntos aos autos a fls. 39 e 40 - prova objetiva.

Na verdade, no contrato de fls. 39, a Ré confessa-se devedora da Autora *“da quantia global de 5.000,00 euros, acrescida de IVA, correspondente a comissão que lhe é devida pelo contrato de mediação imobiliária que diz respeito ao contrato outorgado entre as partes e que diz respeito ao negócio de compra e venda do prédio urbano, composto de casa térrea, com a superfície coberta de 112 m2, sito na Rua ..., Lugar ..., da União das freguesias ... (...) e ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...35 e inscrito na matriz predial respetiva sob o art. ...72º, cuja escritura foi outorgada no passado dia 02 de agosto de 2017, no escritório do solicitador JJ, sito na ...”*.

Logo, da simples leitura desse clausulado verifica-se que a Ré *“confessa-se devedora”* da Autora (já se confessa devedora), pelo que não faz qualquer sentido que esta fizesse semelhante confissão de dívida em relação a uma

comissão caso esta respeitasse ao contrato de mediação imobiliária que Autora e Ré celebraram nesse mesmo dia (o de fls. 40) e, em que, conseqüentemente, se desconhecia se a primeira iria (ou não) executar os serviços aí acordados para a Ré, granjeando-lhe comprador para o prédio objeto desse contrato e se, conseqüentemente, essa dívida de que se declarou devedora junto da Autora se iria (ou não) a chegar a constituir.

Depois, naquele contrato de fls. 39 Autora e Ré declaram que a comissão de que esta se confessa devedora, já é devida à Autora e decorre de um contrato de mediação imobiliária que entre elas foi celebrado - *“correspondente a comissão que lhe é devida pelo contrato de mediação imobiliária”* -, o que pressupõe não só que Autora e Ré tivessem já celebrado o contrato de mediação imobiliária em apreço, como, inclusivamente, que a Autora já lhe tivesse prestado o serviço a que nele se vinculou a prestar-lhe.

Acresce que, no mesmo contrato Autora e Ré referem que esse contrato de mediação imobiliária teve por objeto *“o negócio de compra e venda do prédio urbano...”*, que é pacificamente o prédio comprado pela Ré aos herdeiros de AA.

Finalmente, naquele contrato Autora e Ré declaram que a escritura de compra e venda tendo por objeto aquele prédio *“foi outorgada no passado dia 02 de agosto de 2017, no escritório do solicitador JJ, sita na ...”*, quando a escritura de compra e venda celebrada entre a Ré e os herdeiros de AA tendo por objeto aquele prédio foi precisamente celebrado na ..., no escritório do solicitador de JJ, mas em 25/07/2017 (cfr. doc. de fls. 34 a 39).

Passando à cláusula segunda do contrato de fls. 39, nela Autora e Ré acordaram que a comissão de 5.000,00 euros, acrescida de IVA, de que a última se confessou devedora junto da primeira, seria liquidada pela Ré, *“logo que a primeira (Ré) proceda à venda do referido imóvel, quer este se encontre no atual estado de edificação quer venha a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento/alteração. Devendo para o efeito”* a Ré notificar a Autora *“da data da celebração da escritura definitiva de compra e venda para que esta esteja presente e **receba a quantia em débito**”*, o que significa que o pagamento daquela comissão pela Ré à Autora estava dependente da venda (futura) desse prédio que comprara aos herdeiros de AA (condição suspensiva), pelo que, naturalmente, caso a Autora, na sequência da celebração do contrato de mediação imobiliária que celebrou com a Ré, junto a fls. 40, viesse a prestar-lhe o serviço de mediação que aí se obrigou, não só teria direito a receber da Ré a comissão acordada no mencionado contrato de fls. 40, como a comissão que lhe era devida pelos herdeiros de AA, mas que a Ré assumiu, declarando-se devedora dela, nos termos do contrato escrito de fls. 39.

Decorre do que se vem dizendo que, longe da prova produzida não consentir que o julgador *a quo* tivesse julgado como provada a facticidade do ponto 3.1.7 e tivesse julgado não provada a do ponto 3.2.1, essa prova impõe precisamente o julgamento de facto assim efetuado pela 1ª Instância, im procedendo este fundamento de recurso.

Termos em que, sem mais considerações, por desnecessárias, im procede a impugnação do julgamento da matéria de facto realizado pela 1ª Instância operada pela recorrente (Ré), que assim se mantém inalterado.

B- Mérito

O contrato escrito de fls. 39 dos autos, celebrado entre Autora e Ré, em 30/10/2023, mediante o qual esta se confessou devedora perante a primeira da quantia global de 5.000,00 euros, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, correspondente à comissão que lhe era devida pelos herdeiros de AA, pelos serviços que lhes prestou na execução do contrato de mediação imobiliária que com eles tinha celebrado em .././2017, tendo por objeto o prédio que esses herdeiros venderam à Ré, consubstancia um contrato de assunção de dívida.

Com efeito, conforme já sobejamente atrás se referiu, o contrato de assunção de dívida é aquele mediante o qual um terceiro (assuntor) se obriga perante o credor a efetuar a prestação devida por outrem (art. 595º, n.º 1 do CC).

Trata-se de um contrato abstrato, por subsistir independentemente da existência ou validade da sua fonte ou causa, em que o novo devedor não pode opor ao credor os meios de defesa fundados nas relações entre ele e o antigo credor, conforme resulta do art. 598º do CC [\[14\]](#).

No âmbito daquele contrato a Ré assumiu perante a Autora a obrigação de lhe pagar a comissão de 6.150,00 euros (5.000,00 euros + IVA) logo que vendesse o prédio que comprou aos herdeiros de AA, quer este se encontrasse no estado de edificação em que se encontrava aquando da sua compra, quer viesse a ser objeto de quaisquer obras de melhoramento/alteração, o que significa que a obrigação de pagar aquela comissão por parte da Ré à Autora foi por elas submetida a uma condição suspensiva.

Acontece que, na sequência da compra desse prédio, a Ré procedeu à sua reconstrução, tendo-o constituído em propriedade horizontal, composto por duas frações, designadas pelas letras ... e ..., sendo a primeiro um T3 e a segundo um T2 (cfr. ponto 3.1.9 dos factos apurados).

A fração designada pela letra ... (T3) veio a ser vendida pela Ré em 09/01/2021, e a designada pela letra ... (T2) em 04/11/2021 (cfr. pontos 3.1.13 e 23.1.17), com o que se verificou a condição suspensiva a que Autora e Ré

sujeitaram a obrigação desta última de pagar à primeira a dita comissão de 6.150,00 euros.

Na sequência, a Autora emitiu a fatura n.º ...0, no valor de 6.150,00 euros, com data de vencimento em 03/11/2021, que entregou à Ré em 04/11/2021, que não a liquidou (pontos 3.1.16 e 3.1.1.17 dos factos apurados), com o que se constitui em mora a partir de 04/11/2021, ficando obrigada a pagar-lhe a referida quantia de 6.150,00 euros, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, a partir de 04/11/2021 até integral pagamento (art. 406º, n.º 1, 804º, 805º, n.º 2, al. a) e 806º do CC).

Resulta do discurso antecedente que, ao condenar a Ré a pagar à Autora a quantia de 6.150,00 euros, acrescida de juros de mora à taxa comercial, desde a data de vencimento da respetiva fatura até efetivo e integral pagamento, a 1ª Instância não incorreu em nenhum dos erros de direito que lhe são assacados pela Ré.

Destarte, na improcedência de todos os fundamentos de recurso invocados pela Ré, impõe-se julgar o presente recurso improcedente e, em consequência, confirmar o segmento da sentença recorrida de que aquela recorre.

*

Sumário (elaborado pelo relator - art. 663º, n.º 7 do Cód. Proc. Civil)

1- O acordo escrito celebrado entre Autora e Ré, em que se obrigou a pagar à primeira a comissão que lhe era devida por terceiros, como contrapartida dos serviços que lhes foram prestados pela Autora na execução de um contrato de mediação imobiliária que com eles tinha celebrado, logo que a Ré vendesse o prédio objeto desse contrato, no estado em que se encontrava, aquando da sua compra a esses terceiros, ou das obras de alteração ou melhoramento que nele viesse a realizar, consubstancia um contrato de assunção de dívida, em que Autora e Ré sujeitaram a obrigação da Ré de pagar aquela comissão à Autora a uma condição suspensiva.

2- O contrato de assunção de dívida é aquele em que o terceiro (no caso, a Ré - assuntor) se obrigou perante o credor (no caso, a Autora) a cumprir uma obrigação que lhe é devida por outrem (no caso, pelos terceiros, a quem prestou os serviços de mediação imobiliária decorrentes do contrato que com eles celebrou), em que a obrigação se transfere, sem perda da sua identidade, do primitivo devedor para o assuntor (Ré).

3- O contrato de assunção de dívida pode ter efeitos liberatórios (contrato de assunção de dívida liberatória) ou não liberatórios do primitivo devedor da obrigação.

4- O contrato de assunção de dívida apenas tem efeitos liberatórios do primitivo devedor quanto nele conste cláusula expressa em que credor e assuntor acordem expressamente nesse sentido, não podendo a exoneração do

antigo devedor deduzir-se tacitamente de qualquer comportamento concludente daqueles. A declaração tácita, para o efeito, não é juridicamente operante. Não havendo cláusula expressa de credor e assuntor no sentido de que o primitivo devedor ficaria exonerado da dívida, este responde solidariamente com o novo obrigado (assuntor) pelo cumprimento da obrigação perante o credor.

5- O contrato de assunção de dívida tem natureza abstrata, o que signifique que subsiste independentemente da existência ou validade da sua fonte ou causa, pelo que se o contrato de assunção de dívida for válido, o novo devedor não pode opor ao credor os meios de defesa fundados nas relações entre ele e o antigo devedor (art. 598º, 1ª parte, do CC), e apenas pode opor-lhes os meios de defesa derivados das relações derivadas das relações entre o antigo devedor e o credor, desde que o seu fundamento seja anterior à assunção da dívida e se não trate de meios de defesa pessoais do antigo devedor (art. 598º, 2ª parte).

*

V- Decisão

Nesta conformidade, os Juízes Desembargadores da 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães acordam, acordam em julgar o presente recurso improcedente e, em consequência, confirmam o segmento da sentença recorria que condenou a Ré (recorrente) a pagar à Autora a quantia de 6.150,00 (seis mil cento e cinquenta) euros, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, desde a data de vencimento da respetiva fatura (a partir de 04/11/2021) até efetivo e integral pagamento.

*

Custas do recurso pela recorrente uma vez que nela ficou “*vencida*” (art. 527º, n.ºs 1 e 2, do CPC).

*

Notifique.

*

Guimarães, 11 de julho de 2024

José Alberto Moreira Dias - Relator

Pedro Maurício - 1º Adjunto

Fernando Manuel Barroso Cabanelas - 2º Adjunto

[1] Ferreira de Almeida, “Direito Processual Civil”, vol. II, 2015, Almedina, págs. 395 e 396.

[2] Alberto dos Reis, in “Código de Processo Civil Anotado”, vol. IV, Coimbra Editora, 1987, pág. 353, para quem, dentro do vício da deficiência do julgamento da matéria de facto cabe “... tanto o caso de falta absoluta de decisão, como o caso de decisão incompleta, insuficiente ou ilegal”; Abrantes Geraldês, “Recurso no Novo Código de Processo Civil, 2017, 4ª ed., Almedina, págs. 293 e 294, que sufragando esse entendimento, adianta que sempre que as respostas do julgamento da matéria de facto se revelem, “total ou parcialmente deficientes, obscuras ou contraditórias, resultante da falta de pronúncia sobre factos essenciais ou complementares, da sua natureza ininteligível, equívoca ou reveladora de incongruências, de modo que conjugadamente se mostre impedido o estabelecimento de uma plataforma sólida para a integração jurídica do caso. Verificado algum dos referidos vícios, para além de serem sujeitos a apreciação oficiosa da Relação, esta poderá supri-los a partir dos elementos que constam do processo ou da gravação. Em concreto, a superação da contradição pode derivar da prevalência que deva ser dada, por exemplo, a certo elemento constante do processo dotado de força probatória plena (v.g. documento autêntico, acordo das partes, confissão) ou por via da conjugação com outros segmentos da decisão ou com a matéria de facto que já deveria considerar-se proada. Pode ainda decorrer da reponderação dos meios de prova que se encontrem disponíveis e nos quais o tribunal *a quo* se tenha baseado”, o que se subscreve.

[4] Antunes Varela, “Das Obrigações em Geral”, vol. II, 7ª ed., Almedina, págs. 361 e 362.

[5] Ac. STJ., de 11/01/2011, Proc. 2199/06.3TVPRT.S1, in base de dados da DGSI, onde constam todos os acórdãos que se venham a citar, sem menção em contrário.

[6] Acs. STJ., de 11/01/2011, Proc. 2199/06.3TVPRT.P1.S1; de 23/09/2008, Proc. 08A2171, in base de dados da DGSI, onde constam todos os acórdãos que se venham a citar, sem menção em contrário.

[7] Acs. STJ., de 30/09/2009, Proc. 09S0623; 21/04/2005, Proc. 05B522; 27/03/2007, Proc. 07A471; de 09/10/2014, Proc. 311/11, Sumários, 2014, pág. 518.

[8] Pires de Lima e Antunes Varela, “Código Civil Anotado”, vol. I, 4ª ed., Coimbra Editora, pág. 320.

[9] Abrantes Geraldês, ob. cit., pág. 293.

[10] Vaz Serra, R.L.J., 113º, pág. 311; Pires de Lima e Antunes Varela, ob. cit., pág. 344, em que na mesma linha do autor anterior expendem que o objetivo

dos n.ºs 1 e 2 do art. 394º “é afastar os perigos que a admissibilidade da prova testemunhal seria capaz de originar: quando uma das partes (ou ambas) quisessem infirmar ou frustrar os efeitos do negócio, poderia socorrer-se de testemunhas para demonstrar que o negócio foi simulado, destruindo assim, mediante uma prova extremamente insegura, a eficácia do documento”.

[11] Ac. RG. de 01/06/2017, Proc. 1227/15.6T8BGC.C1.

[12] Abrantes Geraldês, ob. cit., págs. 153 e 290; Acs. R.G., de 29/10/2020, Proc. 2163/17.7T8VCT.G1; de 28/09/2023, Proc. 3343/19.6T8VNF-F.G1.

[13] Ana Luísa Geraldês, “Impugnação e Reapreciação Sobre a Matéria de Facto”, in “Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Lebre de Freitas, vol. IV, pág. 609.

[14] Pires de Lima e Antunes Varela, ob. cit., pág. 615, em que escrevem: “A posição do novo devedor é equiparada, nas suas relações com o credor, à posição do primitivo obrigado. Desde, portanto, que o meio de defesa seja anterior à assunção da dívida e não respeite pessoalmente ao devedor originário, pode ser invocado pelo novo devedor. A este pode aproveitar, por exemplo, a nulidade formal do ato, a prescrição da dívida, etc., mas não lhe será permitido invocar a incapacidade do primitivo obrigado”.