

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1404/21.0T8AMT.P1

Relator: CARLA FRAGA TORRES
Sessão: 11 Dezembro 2024
Número: RP202412111404/21.0T8AMT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

DEPOIMENTO OU DECLARAÇÕES DE PARTE DO RÉU

RETIFICAÇÃO DE AFIRMAÇÕES FEITAS NOS ARTICULADOS

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REMUNERAÇÃO

Sumário

I - O R. em depoimento ou declarações de parte pode rectificar afirmações feitas pelo seu mandatário na Contestação desde que a parte contrária ainda as não tenha aceite especificadamente.

II - Retificadas as afirmações feitas nos articulados, os factos que delas são objecto ficam sujeitos ao princípio da livre apreciação das provas que a respeito tenham sido produzidas.

III - A remuneração pela actividade de mediação imobiliária, ainda que em regime de não exclusividade, não exige que a mediadora tenha intervenção em todo o processo que conduz à celebração do negócio pretendido.

IV - Pressuposto dessa remuneração é que a actividade da mediadora tenha contribuído ou concorrido para a celebração do negócio pretendido.

Texto Integral

Proc. n.º 1404/21.0TBAMT.P1 - Apelação

Origem: Tribunal Judicial da Comarca de Porto Este - Juízo Local Cível de Amarante

Relatora: Carla Fraga Torres

1.º Adjunto: José Nuno Duarte

2.º Adjunto: Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo

Acordam os juízes subscritores deste acórdão da 5.^a Secção Judicial/3.^a Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto:

I. Relatório.

Recorrente: A..., LDA.

Recorrida: AA

A..., LDA.

instaurou a presente acção declarativa de condenação sob a forma de processo comum contra

AA

pedindo que este seja condenado a pagar-lhe a quantia de 15.221,25 € acrescida de juros de mora desde a citação até efectivo e integral pagamento. Para o efeito alegou, em síntese, que a 12/08/2020 celebrou com o R. um contrato de mediação imobiliária através do qual se comprometeu perante este, em regime de não exclusividade e pelo período de seis meses após a celebração, renováveis por iguais e sucessivos períodos de tempo, a diligenciar por quem estivesse interessado na compra do imóvel que identifica pelo preço de 270.000,00 €, mediante a remuneração correspondente à quantia de 5,5 % sobre o preço efectivo do negócio, acrescida de IVA à taxa de 23%, que, apesar de o imóvel ter sido vendido a interessados que, como o R. sabia, haviam sido angariados por si, não foi paga, porquanto este e os compradores, com esse objectivo, engendraram um plano que para o primeiro se traduziu, além do mais, na violação das suas obrigações contratuais. Citado, o R., que termina pedindo a improcedência da acção, não negou a celebração entre as partes do alegado contrato de mediação imobiliária e a subsequente venda por si do imóvel em causa aos respectivos adquirentes, em todo o caso, invocando a nulidade daquele primeiro contrato por violação do dever de informação das suas cláusulas pré-definidas, e manifestando desconhecer a alegada actividade de promoção do imóvel, de que a A. não lhe deu conta, e que o futuro comprador BB, apresentando-se então como potencial comprador, o procurou directamente em meados de Janeiro de 2021 (art. 34.º da Contestação), sem que alguma vez o próprio ou a sua companheira CC lhe tenham comunicado que haviam sido angariados pela A.. Notificada para o efeito, a A. apresentou Resposta à matéria de excepção invocada pelo R., defendendo, em suma, o conhecimento por este quer do teor do contrato de mediação imobiliária quer do interesse pelo imóvel, por si comunicado ao mesmo, que os futuros compradores, após a visita proporcionada por uma das suas colaboradoras, haviam manifestado.

Quer neste articulado quer em momento subsequente até ao termo da discussão oral da causa, a A. não aceitou especificadamente que foi em meados de Janeiro de 2021 que BB contactou o R. como potencial comprador da moradia.

Findos os articulados, foi realizada a audiência prévia, no âmbito da qual foi proferido despacho saneador, fixado o objecto do litígio e enunciados os temas de prova.

Realizada a audiência final foi proferida sentença que julgou totalmente improcedente a acção.

Inconformado com tal sentença, dela apelou a R., concluindo as suas alegações de recurso nos seguintes termos:

A)

Vem o presente recurso interposto da douda sentença proferida no dia 22-04-2024, sob a ref.^a 92172047, que julgou a ação totalmente improcedente e, conseqüentemente, absolveu o réu AA do pedido contra si formulado.

B)

E com o teor de tal sentença não pode a autora conformar-se, posto que entende que face à prova produzida e ao seu conseqüente enquadramento no direito, nunca o réu poderia ter sido absolvido do pedido. Devia, outrossim, face à prova produzida, ter a ação sido julgada totalmente procedente e, por via disso, o réu sido condenado na totalidade do pedido formulado.

C)

Os factos 12 e 13 da factualidade julgada como provada mostram-se incorretamente julgados.

D)

Face à prova produzida o facto julgado como provado sob o n.º 12 deverá ter a seguinte redação: “12. No dia 19 de dezembro de 2020, a autora, através da sua colaboradora DD, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado aos potenciais compradores CC e BB”.

E)

Face à prova produzida o facto julgado como provado sob o n.º 13 deverá ter a seguinte redação: “13. Os então potenciais compradores CC e BB manifestaram imediato interesse no referido imóvel, tendo assinado a respetiva ficha de visita em papel timbrado da autora, da qual consta o seguinte: “O Potencial Comprador reconhece que não tinha tido qualquer conhecimento sobre a oportunidade de comercialização deste imóvel antes do mesmo ter sido sugerido pela agência B... e que realizou esta visita no âmbito de um contrato de mediação imobiliária entre a B... e o proprietário. O Potencial Comprador compromete-se a comunicar à B... caso venha a adquirir o imóvel ou caso apresente o mesmo a terceiros que tenham interesse na sua

aquisição.”

F)

Considerando os factos alegados pela recorrente nos articulados, bem como a prova produzida, deverão ser aditados à factualidade julgada como provada os seguintes factos:

a) O réu foi sempre informado via telefone pelo comercial que o acompanhava e por email de todas as visitas efetuadas ao imóvel, bem como de todos os pedidos de informação solicitados, sendo que no dia 22 de dezembro de 2020, a autora deu-lhe conhecimento, por email, das visitas efetuadas pelos compradores CC e BB, tendo-lhe enviado a respetiva ficha de visita.

(b) Os potenciais compradores CC e BB na sequência do manifestado interesse na compra do imóvel objeto do CMI efetuaram simulações de financiamento bancário com vista à concretização da referida aquisição.

G)

Os factos julgados como não provados pelo tribunal *a quo* sob os n.ºs 1 e 2 deverão, face à prova produzida, transitar para o elenco dos factos provados.

H)

O réu e os compradores CC e BB engendraram, então, um plano com o intuito de concretizarem a venda do imóvel objeto do CMI sem o conhecimento da autora.

I)

O réu, em conluio com os referidos compradores, tentou furta-se ao pagamento de qualquer quantia à autora a título de remuneração que bem sabiam ser-lhe devida.

J)

foi a autora quem apresentou, pela primeira vez, no dia 19 de dezembro de 2020, o imóvel do réu aos então potenciais compradores CC e BB - FACTOS PROVADOS N.ºS 12 E 13.

K)

Após a visita realizada pela autora os compradores CC e BB manifestaram, desde logo, o seu agrado e interesse pelo imóvel, tendo feito constar isso mesmo na ficha de visita que assinaram no final da mesma, bem como, realizado de seguida uma simulação de financiamento bancário junto do Banco 1..., para o valor de aquisição de 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euro), correspondente à proposta que iriam apresentar ao réu.

L)

Os compradores CC e BB manifestaram logo o propósito de, após o Natal de 2020 realizarem uma segunda visita com os filhos e formalizarem a proposta de compra no valor de 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euros).

M)

No dia 22 de dezembro de 2020, a recorrente, através do seu colaborador EE deu conhecimento, por escrito, ao réu, para o email deste@....., das visitas realizadas ao imóvel objeto do CMI, mormente a realizada por CC e BB - cfr. DOCUMENTOS N.ºs 12 e 15 JUNTOS COM A P.I..

N)

A partir do dia 22 de dezembro de 2020, data em EE enviou ao réu cópia das fichas de visita, o réu ficou imediatamente conhecedor da identidade dos então potenciais compradores CC e BB.

O)

Após o dia 22 de dezembro de 2020, isto é, após o réu ter tomado conhecimento do teor da ficha de visita realizada pelos compradores CC e BB, estes, sem qualquer motivo aparente, deixaram de atender o telefone aos colaboradores da recorrente e esta não voltou a conseguir estabelecer contato com os mesmos durante meses e quando conseguiu estabelecer, o comprador BB referiu à colaboradora da recorrente que já não tinha interesse naquele imóvel pois já havia comprado, quando na verdade o imóvel que havia comprado era precisamente o do réu e que lhe havia sido apresentado pela recorrente.

P)

Nos artigos 34.º e 35.º da contestação o réu alegou que “Em meados de Janeiro de 2021, foi contactado pelo aqui identificado comprador, BB, que se apresentou como potencial comprador do imóvel em discussão nos presentes autos.” e que “Apresentada a proposta, o réu acabou por aceitar os termos do negócio”.

Q)

Em sede de julgamento, o réu e os compradores CC e BB trouxeram uma lição estudada com uma outra versão, absolutamente inverosímil pelas mais elementares regras da experiência comum e sem o mínimo de credibilidade, segundo a qual afinal:

(a) o comprador BB não contactou diretamente o réu, mas antes um primo deste;

(b) esse contato não foi feito em meados de janeiro de 2021, mas antes em finais de abril, inícios de maio;

(c) o imóvel estava anunciado por 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euros) na plataforma de vendas eletrónicas C... e por estar a um preço mais barato do que o anunciado pela recorrente [270.000,00 €], os compradores deram preferência àquele anúncio;

(d) os compradores CC e BB não chegaram ao contato do réu através da recorrente, mas sim através do referido C....

R)

Uma rápida pesquisa na plataforma C... quanto ao imóvel do réu, a mesma não retornou qualquer resultado.

S)

Não foi sequer junta aos autos prova, nomeadamente documental, que corroborasse a versão do réu.

T)

A tese que réu e compradores CC e BB sustentaram em julgamento insere-se ela própria no plano que aqueles traçaram em conjunto de modo a evitar que a autora pudesse receber a quantia que lhe devida a título de remuneração pela mediação na venda do imóvel aqui em causa nos autos.

U)

O próprio réu, quando confrontado em julgamento com os documentos juntos com a petição, acabou por reconhecer “como possível” que no dia 19 de dezembro de 2019 a autora afinal tenha apresentado e mostrado o imóvel aos compradores CC e BB.

V)

Nos contratos de mediação imobiliária celebrados em regime de não exclusividade, como é o caso, há um particular cuidado em imediatamente após cada visita, dar conta desse facto ao vendedor para que este tome pronto conhecimento dos potenciais interessados e fique logo sabedor de que houve uma concreta intervenção da mediadora na aproximação entre comprador e vendedor. Que foi exatamente o que aconteceu no dia 22 de dezembro de 2020, quando o colaborador da recorrente EE informou o réu da visita efetuada pelos compradores CC e BB e lhe deu conta que aqueles iriam avançar com uma proposta de compra.

W)

Também não faz sentido que o imóvel estivesse anunciado no C... por 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euros) quando o réu sabia muito bem que tinha em vigor um contrato de mediação imobiliária com a recorrente que a impedia de promover a venda do imóvel por valor inferior a 270.000,00 € (duzentos e setenta mil euros).

X)

Salta à vista de todos, não obstante o preço de venda anunciado de 270.000,00 € (duzentos e setenta mil euros), o certo é que o réu sempre esteve na disposição de baixar significativamente o preço de venda, tendo algumas das testemunhas referido que o mesmo estaria disposto a vender por um preço na ordem dos 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euros). Acontece que esse valor de 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euros) incluiria naturalmente a remuneração devida à autora, que teria obviamente de ser paga pelo réu.

Y)

Se aquela remuneração devida à autora não fosse (ou não tivesse de ser) paga, vendedor e compradores ganhariam ambos com isso, pois o vendedor poderia baixar ainda mais o preço, expurgando dele o equivalente ao pagamento da referida remuneração e os compradores poderiam, também dessa forma, pagar um preço inferior pelo imóvel.

Z)

Esse facto também explica por que o motivo o réu que sempre mostrou resistência em baixar o preço além dos 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euros) - tendo mesmo recusado uma proposta no valor de 230.000,00 € (duzentos e trinta mil euros) como referiu a testemunha EE no seu depoimento- acabe, afinal, por vender o imóvel por um preço inferior de 225.000,00 € (duzentos e vinte e cinco mil euros).

AA)

A remuneração acordada entre a recorrente e réu foi de 5,5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23%.” - cfr. FACTO PROVADO 6 -, pelo que torna-se lógico que para uma venda de 250.000,00 € (duzentos e cinquenta mil euros) o réu teria de pagar à recorrente a quantia de 16.912,50 € (dezasseis mil, novecentos e doze euros e cinquenta cêntimos), o que lhe deixaria líquida a quantia de 233.087,50 € (duzentos e trinta e três mil e oitenta e sete euros e cinquenta cêntimos).

AB)

Como a própria compradora CC expressamente referiu no seu depoimento, o seu objetivo neste negócio sempre foi conseguir o preço mais baixo possível para este imóvel. Nessa medida, é evidente que essa aproximação de valores entre aquilo que os compradores estariam dispostos a pagar e preço pelo qual o réu estava disposto a vender poderia ser satisfeita, retirando da equação o valor a pagar à recorrente, permitindo simultaneamente ao comprador pagar menos e ao vendedor receber mais!!! Ou seja, se o vendedor não pagasse a quantia de 16.912,50 € (dezasseis mil, novecentos e doze euros e cinquenta cêntimos) à recorrente, isso permitiria aos compradores baixar ainda mais o preço a terem de pagar, como fizeram.

AC)

Quer a visita efetuada pelos compradores CC e BB no dia 19 de dezembro de 2020, quer a compra e venda que estes outorgaram com o réu no dia 30 de julho de 2021, foram efetuados em pleno período de vigência do contrato de mediação imobiliária outorgado entre a recorrente e o réu no dia 12 de agosto de 2020, atentas as suas sucessivas renovações, por não ter sido denunciado por qualquer das partes - cfr. FACTOS PROVADOS 3, 4, 8, 12 e 14.

AD)

O facto de o réu nada ter informado a recorrente quanto ao agendamento da compra e venda é também claramente demonstrativo de que o réu teve o propósito deliberado de ocultar tal facto à recorrente pois bem saberia que se o fizesse a recorrente automaticamente lhe transmitiria que os compradores CC e BB haviam sido por si angariados e como tal reclamaria a remuneração que contratualmente lhe era devida. Aliás, ditariam as mais elementares regras da boa-fé contratual que o réu informasse a recorrente desse facto quanto mais não fosse para que esta não continuasse a promover a venda de um imóvel que já havia sido vendido! Pelo que parece-nos óbvio, que a ocultação à recorrente de que o imóvel iria ser vendido, não teve outro propósito que não fosse permitir ao réu furtar-se ao pagamento contratualmente devido à autora.

AE)

Recorrente e réu outorgaram um contrato de mediação imobiliária subordinado ao regime da prestação de serviços definido no disposto no art.º 1154.º do Código Civil e regulado pela Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro.

AF)

Ao abrigo do referido contrato cabia à recorrente procurar, em nome do réu, destinatário para a realização de negócio de compra e venda de imóvel de que aquele era dono e legítimo possuidor, devendo para tanto promover o referido imóvel designadamente através da sua divulgação ou publicitação.

AG)

Autora e réu subordinaram, assim, o referido CMI ao regime previsto no art.º 16.º da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro.

AH)

A autora promoveu a venda do imóvel do réu pelos canais publicitários habitualmente por si utilizados, nomeada e particularmente através da plataforma de venda de imóveis disponibilizada em www.B...pt, acessível a milhares de colaboradores da rede B... e bem assim a outros tantos milhares de potenciais interessados compradores, que através desse mecanismo veem assim facilitada a pesquisa de imóveis para aquisição - FACTOS PROVADOS 16 e 17.

AI)

Nos termos do disposto na sua cláusula 8.ª, o Contrato de Mediação Imobiliária tinha uma vigência de 6 (seis) meses contados da sua celebração, renovando-se por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer das partes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação ao seu termo - FACTOS PROVADOS 8.

AJ)

O que significa que quer a angariação dos compradores por parte da recorrente, quer a visita ao imóvel do réu, quer todos os outros contatos estabelecidos entre a recorrente e os compradores, bem como a venda do próprio imóvel tiveram lugar DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA - FACTOS PROVADOS 12, 13 E 14.

AK)

Foi a atividade empreendida pela autora no período de vigência do contrato de mediação imobiliária que causal da realização do contrato de compra e venda celebrado com CC e BB.

AL)

A atividade desenvolvida pela autora, influiu, assim, de forma decisiva para a conclusão do negócio visado pelo CMI tendo aproximado o réu e CC e BB, tendo esta aproximação resultado na concretização do negócio visado.

AM)

Toda a atividade de promoção de venda do imóvel traduziu-se, pois, num benefício para o réu na medida em que contribuiu para uma aproximação entre si e potenciais compradores, ao mesmo tempo que desse modo facilitou a concretização do negócio visado pelo CMI.

AN)

Por força do clausulado a que subordinaram o CMI, o réu estava, ainda, contratualmente obrigado a informar a autora da sua intenção de celebrar contrato de compra e venda com terceiros e em particular com os interessados CC e BB, que viriam a tornar-se os seus efetivos compradores - o que não fez.

AO)

O real propósito do réu (e dos compradores CC e BB) ao não informarem a autora da sua intenção de celebrarem o contrato de compra e venda sobre o imóvel objeto do CMI não foi outro que não fosse o de impedir a autora de receber a remuneração que o réu bem sabia aquela ter direito por força da atividade imobiliária desenvolvida no âmbito do CMI, tentando desse modo afastar a aplicação do previsto na cláusula 5.ª n.º 1 do CMI.

AP)

Ao ter celebrado o negócio visado pelo CMI diretamente com os compradores angariados pela autora, CC e BB, que não tinham tido qualquer conhecimento sobre a oportunidade de comercialização do referido imóvel antes do mesmo ter sido sugerido pela autora, o réu violou de forma clara e flagrante o contratualizado com aquela, bem como tornou irremediavelmente impossível a verificação da condição de que dependia a remuneração da autora (a celebração do negócio visado pelo CMI),

AQ)

Como demonstram os factos, a recorrente angariou os compradores para o

imóvel objeto do contrato de mediação imobiliária e com quem o réu viria a celebrar o negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária.

AR)

Toda a atuação do réu se mostra à margem do contratualmente convencionado pelas partes no CMI, nomeadamente das obrigações que para si daí decorriam e que ele bem conhecia, assim como se apresenta, ainda, ao arrepio das mais elementares regras de boa-fé que devem nortear as relações contratuais.

AS)

Nos termos do disposto no art.º 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro“ A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (...)”, o que é manifestamente o caso, pois o negócio visado pelo exercício da mediação da recorrente foi concretizado.

AT)

Ao contrário do que é sustentado na decisão recorrida, aquilo que é entendimento pacífico na doutrina e na jurisprudência é que, no contrato de mediação imobiliária, o direito à remuneração por parte da empresa mediadora só existe - fora das situações especialmente previstas no art. 19º, nº 2 do RJAMI - se: (i) o contrato final vier a ser celebrado; (ii) e se verifique entre a atividade da mediadora e o dito contrato um nexo de causalidade. Entendendo, igualmente a doutrina e a jurisprudência, que aara verificação do aludido nexo de causalidade, a contribuição da mediadora não tem de ter sido a única, nem a exclusiva causa determinante da cadeia dos factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, nem é necessário que a sua atividade seja contínua e ininterrupta, no sentido de que tenha de participar ou intervir em todas as fases do negócio; é suficiente que a atividade da mediadora se integre de forma idoneamente determinante na cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, ou seja, que a atividade desenvolvida pela mediadora se traduza num benefício (que seja útil) no processo do negócio. Neste sentido vai, por exemplo, o Ac. Relação de Lisboa, de 30-06-2020, proferido no âmbito do Proc.º n.º 2450/18.7T8TVD.L1-7, disponível em www.dgsi.pt.

AU)

É assim indiscutível que o mediador tem direito à remuneração convencionada com o cliente quando o negócio visado constituir objeto legal da sua atividade de mediação - FACTOS PROVADOS 1 e 2 - vier a ser concretizado - FACTOS PROVADOS 14 - o mesmo for celebrado em consequência da sua atuação - FACTOS PROVADOS 12 e 13 - como é manifesto aqui o caso, onde tal nexo de causalidade se mostra claramente demonstrado.

AV)

A recorrente fez, assim, prova cabal dos factos constitutivos do seu direito.

AW)

Nessa medida, por força do clausulado do CMI, do disposto no art.º 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro, não restam dúvidas de que o réu constitui-se na obrigação de pagar à autora a quantia de 5,5% sobre o valor da venda do imóvel, acrescida de IVA à taxa legal em vigor.

AX)

Nestes termos, tendo o referido imóvel sido vendido pelo réu a CC e BB, pelo preço declarado de 225.000,00 € (duzentos e vinte e cinco mil euros), constituiu-se o réu na obrigação de pagar à autora a quantia de 5,5% daquele valor acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%, pelo que o mesmo é dizer que o réu se constituiu na obrigação de pagar à autora a quantia de 15.221,25 € (quinze mil, duzentos e vinte e um euros e vinte e cinco cêntimos) [12.375,00 € + 2.846,25 € (IVA 23%)], que esta agora dele reclama.

AY)

Deste modo, ao ter julgado totalmente improcedente a presente ação o tribunal a quo violou entre outros o disposto no art.º 19.º n.º 1 da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro, pelo que se impõe a revogação da sentença recorrida e a substituição por outra que julgando a ação totalmente procedente, condene o réu nos moldes acabados de referir.».

A A. apresentou contra-alegações, defendendo a manutenção da sentença recorrida.

O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito meramente devolutivo.

Recebido o processo nesta Relação, proferiu-se despacho a considerar o recurso como próprio, tempestivamente interposto e admitido com o efeito e o modo de subida adequados.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

*

II. Delimitação do objecto do recurso e questões a decidir

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações do apelante, tal como decorre das disposições legais dos art.ºs 635.º, n.º 4 e 639.º do CPC, não podendo o tribunal conhecer de quaisquer outras questões, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o seu conhecimento oficioso (art. 608.º, n.º 2 do CPC). Por outro lado, não está o tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos

apresentados pelas partes e é livre na interpretação e aplicação do direito (art. 5.º, n.º 3 do citado diploma legal).

As questões a decidir, tendo em conta o teor das conclusões formuladas pela recorrente, são as seguintes:

- i) do aditamento de factos aos pontos 12) e 13) do elenco dos factos provados;
- ii) do aditamento como provados de factos alegados pela A. nos arts. 15.º e 19.º da PI e 16.º da Resposta;
- iii) impugnação da decisão quanto aos pontos 1 e 2 dos factos não provados, e
- iv) da alteração da decisão de mérito.

*

III. Fundamentação

3.1. Fundamentação de facto

O Tribunal recorrido considerou provados e não provados os seguintes factos (destacando-se a negrito os pontos objecto do presente recurso):

“Factos Provados:

1. A autora é uma sociedade comercial que tem por objeto social a mediação imobiliária, sendo detentora da licença AMI n.º ..., emitida pelo Instituto da Construção e do Imobiliário.
2. É integra a denominada Rede B... em Portugal, a qual é constituída por um conjunto de sociedades de mediação imobiliária que, atuando no mercado sob a marca B... e em regime de franquia, dispõe de uma base de dados nacional onde se encontram registados os imóveis e sociedades de mediação que integram a Rede B... partilham e utilizam a informação constante da referida base.
3. No dia 12 de agosto de 2020, no âmbito da atividade comercial por si desenvolvida, a autora outorgou com o réu um “Contrato de Mediação Imobiliária”, que recebeu o número interno 1787.
4. Por via do referido contrato o réu acordou com a autora, em regime de não exclusividade, para aquela, durante 6 (seis) meses após a sua celebração, renováveis automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, pelo preço de 270.000,00 € (duzentos e setenta mil euros), livre de ónus de encargos, do prédio urbano, composto de casa de dois pisos com logradouro, em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, de tipologia T3, afeto a habitação, sito em Rua ..., Lugar ..., na freguesia ..., concelho de Amarante, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante sob o número ... da freguesia ... e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia ... de que o réu era

proprietário e legítimo possuidor.

5. Nos termos da cláusula 4ª o contrato entre Autora e Réu foi celebrado em regime de não exclusividade.

6. Cláusula 5.ª do referido contrato:

“Remuneração

1 - A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº15/2013, de 8 de fevereiro.

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

- A quantia de 5,5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente

concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23%.”.

7. Na elaboração do Contrato de Mediação Imobiliária colaborou o angariador imobiliário EE - cfr. cláusula 10.ª do Contrato.

8. Nos termos do disposto na sua cláusula 8.ª, o Contrato de Mediação Imobiliária tinha uma vigência de 6 (seis) meses contados da sua celebração, renovando-se por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não fosse denunciado por qualquer das partes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação ao seu termo.

9. No dia 13 de outubro de 2020, a autora, através da sua colaboradora FF, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado aos potenciais compradores GG e HH.

10. No dia 16 de outubro de 2020, a autora, através da sua colaboradora DD, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado ao potencial comprador II.

11. No dia 14 de dezembro de 2020, a autora, através da sua colaboradora DD, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado aos potenciais compradores JJ e KK.

12. No dia 19 de dezembro de 2020, a autora, através da sua colaboradora DD, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado à potencial compradora CC.

13. Os então potenciais compradores CC e BB manifestaram imediato interesse no referido imóvel, tendo assinado a respetiva ficha de visita em papel timbrado da autora.

14. No dia 30 de julho de 2021, por contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca outorgado por documento particular autenticado, o réu vendeu pelo preço declarado de €225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil euros), o imóvel identificado no CMI aos referidos CC, divorciada, contribuinte fiscal número

..., natural da freguesia ..., concelho de Marco de Canaveses, titular do cartão de cidadão n.º ..., válido até 17/06/2031, emitido pela República Portuguesa e BB, divorciado, contribuinte fiscal número ..., natural da freguesia e concelho de Vinhais, titular do cartão de cidadão n.º ..., válido até 17/04/2029, emitido pela República Portuguesa, e residentes na Avenida ..., da união das freguesias ... (...), ..., ... e ..., concelho de Amarante.

15. Na sequência da referida compra e venda, os ali identificados compradores registaram a seu favor a aquisição do imóvel objeto do CMI conforme melhor se extrai do teor da AP. ... de 30-07-2021 da Conservatória do Registo Civil Predial de Sabugal vertida no documento aqui junto sob o número 5, bem como o inscreveram em seu nome na respetiva matriz predial urbana.

16. A autora promoveu a venda do referido imóvel pelos canais publicitários habitualmente por si utilizados, nomeadamente através da plataforma de venda de imóveis disponibilizada em www.B...pt.

17. A autora, através dos seus colaboradores, promoveu pelo menos as visitas físicas ao imóvel mencionadas supra”.

*

Factos não Provados:

Não se provaram mais factos com relevo para a boa decisão da causa, nomeadamente que:

“1 - O réu e os compradores CC e BB engendraram, então, um plano com o intuito de concretizarem a venda do imóvel objeto do CMI sem o conhecimento da autora.

2 - O réu, em conluio com os referidos compradores, tentou furtrar-se ao pagamento de qualquer quantia à autora a título de remuneração que bem sabiam ser-lhe devida.

3 - A autora promoveu através dos seus colaboradores, pelo menos a 8 (oito) visitas virtuais, 22 (vinte e duas) recomendações por email e 1 (uma) newsletter.

4 - Por força do clausulado a que subordinaram o CMI, o réu estava, ainda, contratualmente obrigado a informar a autora da sua intenção de celebrar contrato de compra e venda com terceiros e em particular com os interessados CC e BB, que viriam a tornar-se os seus efetivos compradores”.

*

3.2. Fundamentação de direito

3.2.1. Da impugnação da decisão de facto

Como decorre do acima exposto, a recorrente invoca erro no julgamento quanto aos pontos 12 e 13 do elenco dos factos provados, por entender que os mesmos merecem ser ampliados com matéria contida nos arts. 14.º e 17.º da PI; quanto à omissão como provados de factos alegados nos arts. 15.º e 19.º da

PI e 16.º da Resposta e quanto aos factos vertidos em 1 e 2 dos factos não provados, que considera estarem demonstrados.

A impugnação da decisão sobre a matéria de facto é expressamente admitida pelo art. 662.º, n.º 1, do CPC, segundo o qual 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.

Para o efeito, o art. 640.º, n.º 1 do NCPC impõe que o recorrente especifique obrigatoriamente, sob pena de rejeição, os pontos de facto que considera incorretamente julgados, os concretos meios de prova constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada que impunham decisão diversa e a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre essas questões de facto.

Assim, no que concerne a esta parte do recurso interposto pela A., da leitura das respectivas alegações e conclusões, constata-se que a mesma defende que os pontos 12 e 13 do elenco dos factos provados deverá abranger mais matéria por si alegada na PI, e que os factos vertidos sob os pontos 1 e 2 dos factos não provados deverão ser considerados provados, o mesmo sucedendo com matéria por si alegada, mais concretamente nos arts. 15.º e 19.º da PI e no art. 16.º da Resposta, que não obteve resposta do Tribunal *a quo*. Assenta a A. a sua divergência na apreciação de determinados meios de prova que especificadamente identifica.

A Recorrente cumpriu os aludidos ónus de impugnação da decisão sobre a matéria de facto, pelo que, no que respeita aos factos especificadamente indicados, importa deles conhecer por via da reapreciação dos meios de prova disponíveis no processo, posto que, como escreve Abrantes Geraldês, embora “a modificação da decisão da matéria de facto esteja dependente da iniciativa da parte interessada e deva limitar-se aos pontos de facto especificadamente indicados, desde que se mostrem cumpridos os requisitos formais que constam do art. 640.º, a Relação já não está limitada à reapreciação dos meios de prova indicados pelas partes, devendo atender a todos quantos constem do processo, independentemente da sua proveniência (art. 413.º), sem exclusão sequer da possibilidade de efetuar a audição de toda a gravação se esta se revelar oportuna para a concreta decisão” (*in* “Recursos em Processo Civil”, 7.ª Edição, Almedina, pág. 341).

O art. 607.º, n.º 5 do CPC, de que outros preceitos legais como os arts. 389.º, 381.º e 396.º do CC, a propósito, respectivamente da prova pericial, da inspeção judicial e da prova testemunhal, dão eco, consagra o princípio de que o juiz aprecia livremente a prova segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto, excluindo desta livre apreciação os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, aqueles que só possam ser provados por

documentos ou aqueles que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes.

Na verdade, as provas, dispõe o art. 341.º do CC, têm por função a demonstração da realidade dos factos, o que, como ensinam Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, não se consegue “visando a certeza absoluta (a irrefragável exclusão da possibilidade de o facto não ter ocorrido ou ter ocorrido de modo diferente), como é por exemplo, o desenvolvimento de um teorema nas ciências matemáticas”. Esclarecendo, os mesmos autores escrevem que “A prova visa apenas, de acordo com os critérios de razoabilidade essenciais à aplicação prática do Direito, criar no espírito do julgador um estudo de convicção, assente na certeza relativa do facto”, e que “O resultado da prova traduz-se assim, as mais das vezes, num efeito psicológico, embora a demonstração que a ele conduz no espírito do julgador, envolva a cada passo operações de carácter lógico” (*in* “Manual de Processo Civil”, 2.ª Edição, Revista e Actualizada, Coimbra Editora, Limitada, págs. 435/436).

Daí que, na fundamentação da sentença, o art. 607.º, n.º 4 do CPC imponha que o juiz declare quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção.

Os supra citados autores salientam que “Além do mínimo traduzido na menção especificada (relativamente a cada facto provado) dos meios concretos de prova geradores da convicção do julgador, deve este ainda, para plena consecução do fim almejado pela lei, referir, na medida do possível, as razões da credibilidade ou da força decisiva reconhecida a esses meios de prova” (*in loc. cit.*, pág. 653).

Verdade que, como sublinha Abrantes Geraldês, “existem aspectos comportamentais ou reações dos depoentes que apenas são percebidos, apreendidos, interiorizados e valorados por quem os presencia e que jamais podem ficar gravados ou registados para aproveitamento posterior por outro tribunal que vá reapreciar o modo como no primeiro se formou a convicção do julgador.

O sistema não garante de forma tão perfeita quanto a que é possível na 1.ª instância a percepção do entusiasmo, das hesitações, do nervosismo, das reticências, das insinuações, da excessiva segurança ou da aparente imprecisão, em suma, de todos os fatores coligidos pela psicologia judiciária e de onde é legítimo aos tribunais retirar argumentos que permitam, com razoável segurança, credibilizar determinada informação ou deixar de lhe atribuir qualquer relevo.

Além do mais, todos sabemos que, por muito esforço que possa ser feito na racionalização da motivação da decisão da matéria de facto, sempre existirão factores difíceis ou impossíveis de concretizar ou de verbalizar, mas que são importantes para fixar ou repelir a convicção formada acerca do grau de isenção que preside a determinados depoimentos” (*in* “Recursos em Processo Civil”, 7.ª Edição Atualizada, Almedina, págs. 348 e 349).

Em todo o caso, sublinha este autor que “a Relação poderá e deverá modificar a decisão da matéria de facto se e quando puder extrair dos meios de prova, com ponderação de todas as circunstâncias e sem ocultar também a livre apreciação da prova, um resultado diferente que seja racionalmente sustentado...se a Relação, procedendo à reapreciação dos meios de prova postos à disposição do tribunal a quo, conseguir formar, relativamente aos concretos pontos impugnados, a convicção acerca da existência de erro, deve proceder à correspondente modificação da decisão. E para isso, tem de pôr em prática as regras ditadas acerca da impugnação e reapreciação da decisão da matéria de facto provada e não provada” (*in loc. cit.*, págs. 348 e 350).

Efectivamente, a questão que se coloca relativamente à prova, quer na 1ª Instância quer na Relação, é sempre a da valoração das provas produzidas em audiência ou em documentos de livre apreciação, pois que, em ambos os casos, vigoram para o julgador as mesmas normas e os mesmos princípios. Retomando o caso dos autos, vemos individualmente os concretos pontos da matéria de facto cuja decisão foi impugnada pela Recorrente.

Quanto ao **Ponto 12 dos factos provados** pretende a A. que a redacção “No dia 19 de dezembro de 2020, a autora, através da sua colaboradora DD, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado à potencial compradora CC” seja substituída por “No dia 19 de dezembro de 2020, a autora, através da sua colaboradora DD, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado aos potenciais compradores CC e BB.”

A diferença entre uma e outra redacção reside unicamente na inclusão de BB, a par de CC, na visita de 19/12/2020 ao imóvel em discussão promovida pela A. através da sua colaboradora DD. Ora, esse facto foi relatado em julgamento não só pela identificada DD, DD de seu nome completo, e por FF, directora comercial da A. que acompanhou a visita, como pelos próprios visitantes, CC e BB, que inclusive reconheceram a respectiva assinatura na ficha de visita correspondente junta aos autos com a PI.

Assim sendo, dúvidas não restam de que o facto alegado no art. 14.º da PI de que no dia 19/12/2020 o imóvel objecto do CMI foi mostrado pela DD não só a CC mas também a BB (art. 14.º da PI), ficou demonstrado, e, nessa medida, o ponto **12 dos factos provados** da sentença passará a ter, como pretendido pela A., a seguinte redacção: “**No dia 19 de dezembro de 2020, a autora,**

através da sua colaboradora DD, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado aos potenciais compradores CC e BB”.

Quanto ao **ponto 13 dos factos provados**, à redacção “Os então potenciais compradores CC e BB manifestaram imediato interesse no referido imóvel, tendo assinado a respetiva ficha de visita em papel timbrado da autora”, a A. pretende que seja acrescentado o teor da factualidade que consta do art. 17.º da PI: «da qual consta o seguinte “O Potencial Comprador reconhece que não tinha tido qualquer conhecimento sobre a oportunidade de comercialização deste imóvel antes do mesmo ter sido sugerido pela agência B... e que realizou esta visita no âmbito de um contrato de mediação imobiliária entre a B... e o proprietário. O Potencial Comprador compromete-se a comunicar à B... caso venha a adquirir o imóvel ou caso apresente o mesmo a terceiros que tenham interesse na sua aquisição».

Esta matéria consta, efectivamente, de uma cláusula da ficha de visita assinada, como os próprios reconhecem, pelos identificados CC e BB, que, de resto, não negaram ter sido através da A. que, perante o interesse manifestado por aquela em comprar uma casa, primeiro souberam da oferta para venda do imóvel em apreço e o visitaram em ordem a saber se o mesmo respondia às necessidades e pretensões de ambos.

Sendo, pois, de considerar provada a matéria alegada sob o art. 17.º da PI, a pretensão recursiva da A., nesta parte, merece ser atendida e, como tal o **ponto 13 dos factos provados** passa a ter a seguinte redacção: **«Os então potenciais compradores CC e BB manifestaram imediato interesse no referido imóvel, tendo assinado a respetiva ficha de visita em papel timbrado da autora, da qual consta o seguinte “O Potencial Comprador reconhece que não tinha tido qualquer conhecimento sobre a oportunidade de comercialização deste imóvel antes do mesmo ter sido sugerido pela agência B... e que realizou esta visita no âmbito de um contrato de mediação imobiliária entre a B... e o proprietário. O Potencial Comprador compromete-se a comunicar à B... caso venha a adquirir o imóvel ou caso apresente o mesmo a terceiros que tenham interesse na sua aquisição».**

Quanto ao aditamento aos factos provados de matéria vertida sob os arts. 15.º da PI e 16.º da Resposta:

“O réu foi sempre informado via telefone pelo comercial que o acompanhava e por email de todas as visitas efetuadas ao imóvel, bem como de todos os pedidos de informação solicitados, sendo que no dia 22 de dezembro de 2020, a autora deu-lhe conhecimento, por email, das visitas efetuadas pelos

compradores CC e BB, tendo-lhe enviado a respetiva ficha de visita". Como prova desta matéria, apresentou a A. os documentos juntos com a PI sob os n.ºs 12 e 13, correspondentes o primeiro à ficha de visita de CC e BB e o segundo a um email de 22/12/2020 enviado do email de EE, consultor imobiliário da A., para o email que o R. reconheceu como seu. Do mesmo passo, apelou a A. ao depoimento do referido EE que, como angariador responsável pelo imóvel em causa, estabelecia com o R. os contactos inerentes à relação comercial das partes, designadamente quanto às visitas que eram efectuadas, mantendo-o informado das mesmas quer por telefone, email, ou whatsapp, inclusive enviando as fichas de visita por uma destas vias. Concretamente em relação à visita realizada com os ids. CC e BB, nenhum dos apontados elementos probatórios, mormente os referidos docs. 12 e 13, permite asseverar que por escrito tenha sido dado conhecimento ao R. da visita daqueles interessados realizada a 19/12/2020.

Na falta dos anexos que possam ter acompanhado o mencionado email de 22/12/2020 (Doc. 13) não é possível confirmar o depoimento da identificada testemunha EE de que enviou ao R. a ficha de visita de CC e BB (Doc. 12). Aliás, desta ficha de visita, ao contrário do que sucede com outras relativas ao mesmo imóvel (Docs. 8, 9 e 10) e - segundo a identificada testemunha EE e as testemunhas DD e FF, ambas trabalhadoras da A., a primeira responsável pelos clientes/potenciais compradores CC e BB e a segunda como directora comercial - é prática da A., não consta sequer a indicação da comunicação ao proprietário/cliente realizada na sequência da visita. Na verdade, a utilização de emails e o envio de anexos com os mesmos constituem hoje em dia um modo de comunicação privilegiado no contexto das relações comerciais, cuja demonstração não prescinde do respectivo registo e, portanto, não se basta com a mera afirmação do seu envio. Nesta medida, para prova do envio ao R. da ficha da visita de CC e BB não se mostra suficiente o depoimento de BB de que tal sucedeu, ainda que acompanhado do depoimento de LL, legal representante da A., no sentido de que, aquando da sua deslocação à agência da A. para conversar sobre a venda do imóvel, o R. reconheceu que havia recebido a mencionada ficha de visita.

Se assim é em relação à comunicação por escrito ao R., mais concretamente por email, da visita de CC e BB, no que respeita à transmissão verbal desta visita, afigura-se-nos que a mesma já se pode ter como certa. Na verdade, o próprio R. reconheceu que os contactos do identificado EE foram em Dezembro - reportando-se ao ano de 2020 - e que este lhe ligava a dar conta das visitas. Ora, uma das visitas que ocorreram em Dezembro de 2020 foi justamente a visita de CC e de BB. Não se vislumbra, pois, qualquer razão para duvidar da comunicação desta visita ao R., pese embora se admita que os

interessados não tenham sido identificados ou que este não se recorde dessa identificação.

Neste contexto, o recurso da A. merece provimento no sentido de se considerar **provado que “O réu foi sempre informado via telefone pelo comercial que o acompanhava de todas as visitas efetuadas ao imóvel” (art. 15.º da PI e art. 16.º da Resposta).**

No mais, a pretensão recursiva não pode proceder e, como tal, considera-se **não provado que “No dia 22 de dezembro de 2020, a autora deu conhecimento ao R., por email, das visitas efetuadas pelos compradores CC e BB, tendo-lhe enviado a respetiva ficha de visita” (art. 15.º da PI).**

Quanto ao aditamento aos factos provados de matéria vertida sob o **art. 19.º da PI**: “Os potenciais compradores CC e BB na sequência do manifestado interesse na compra do imóvel objeto do CMI efetuaram simulações de financiamento bancário com vista à concretização da referida aquisição”. Da análise do Doc. 14 relativo a uma simulação de empréstimo bancário junto pela A. verifica-se que o mesmo contém determinadas informações pessoais, como seja os rendimentos dos interessados e o número de elementos do agregado familiar. Desconhece-se se aqueles valores correspondem aos rendimentos de CC e BB e se foram fornecidos por estes. E pese embora o respectivo agregado familiar seja constituído, segundo a testemunha CC, por seis pessoas, como consta do indicado documento, a constatada coincidência por si só não permite concluir que esta simulação, tendo, segundo a testemunha DD, sido realizada, o tenha sido a pedido do casal. De onde, não se considerando demonstrado que a simulação bancária junta aos autos foi realizada a pedido de CC e BB, este Tribunal, nesta parte, decide pela improcedência do pedido recursório.

Quanto aos **pontos 1 e 2 dos factos não provados** que a A. considera dizerem respeito a factos que foram demonstrados pela prova produzida: “1 - O réu e os compradores CC e BB engendraram, então, um plano com o intuito de concretizarem a venda do imóvel objeto do CMI sem o conhecimento da autora.

2 - O réu, em conluio com os referidos compradores, tentou furtar-se ao pagamento de qualquer quantia à autora a título de remuneração que bem sabiam ser-lhe devida”.

Para o efeito, a A. convoca o articulado da Contestação, mais concretamente o teor do art. 34.º, o depoimento do próprio R., os depoimentos testemunhais de CC, BB, DD, EE e FF.

Daquele art. 34.º da Contestação consta o seguinte: “Em meados de Janeiro de 2021, [o R.] foi contactado pelo aqui identificado comprador, BB, que se apresentou como potencial comprador do imóvel em discussão nos presentes autos.

Em julgamento o R. disse que, com o objectivo de vender a sua moradia em Portugal, a par dos serviços da A., recorreu não só aos serviços de uma outra agência imobiliária, como também à plataforma C..., em cujo anúncio constava, não o seu, mas antes o número de telefone do seu primo MM, que, contactado, no final de Abril/princípio de Maio, pelo casal CC e BB a manifestar o seu interesse na moradia, lhes forneceu o seu (do R.) contacto a fim de negociarem directamente consigo, como veio a suceder.

O que se verifica, portanto, é que, em relação àquela afirmação contida no art. 34.º da Contestação, especialmente no que respeita à data em que aquele casal, ou um dos seus membros, o contactou pela primeira vez por estar interessado na moradia em causa, o R., em julgamento, alterou o que ali havia sido expresso. Com efeito, a afirmação inicial feita no articulado da Contestação de que aquele contacto foi em meados de Janeiro de 2021 deu lugar à afirmação feita em julgamento de que o mesmo contacto aconteceu em fins de Abril/princípios de Maio [de 2021].

Para mais, acrescentou em julgamento que o contacto consigo foi precedido por um primeiro contacto com o primo cujo número era o que constava para o efeito na plataforma C... onde anunciou a moradia para venda.

O art. 46.º do CPC dispõe que as afirmações e confissões expressas de factos, feitas pelo mandatário nos articulados, vinculam a parte, salvo se forem rectificadas ou retiradas enquanto a parte contrária as não tiver aceite especificadamente.

A este respeito, Abrantes Geraldés, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa clarificam que “Importa que se distingam também as afirmações das confissões. A confissão traduz o reconhecimento que a parte faz da realidade de um facto que lhe é desfavorável e que favorece a parte contrária (art. 352.º do CC), ao passo que as afirmações não pressupõe tais efeitos directos, tendo um âmbito mais vasto. Independentemente dos efeitos que a atuação do mandatário possa determinar na esfera jurídica do mandante (o que se revelaria totalmente impraticável), presumindo o legislador que o mandatário age no exclusivo interesse da parte patrocinada em todo e qualquer ato que pratique a coberto do mandato judicial. Ainda assim, porque a realidade pode contrariar por vezes a abstração normativa, a lei admite que a parte, confrontada com articulado subscrito pelo seu mandatário, se retrate, retificando ou retirando as confissões ou afirmações expressas que nele tenham sido feitas (possibilidade que, em relação à confissão, foi replicada no

art. 465.º, n.º 2. Tal hipótese de retratação ou de rectificação ficará precluída se a parte contrária entretanto tiver assinalado, através de alguma intervenção processual, a aceitação especificada de tais afirmações ou declarações” (*in* “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. I, Almedina, pág. 78).

No caso dos autos, temos uma afirmação feita na Contestação, que, quanto à circunstância de tempo nela inserida, não coincide com o teor do depoimento do R., que, no mais, acrescentando informação, não contraria o anteriormente alegado.

Assim, quanto à data do contacto do R. pelos então potenciais compradores - não constituindo um facto cujo reconhecimento seja directamente desfavorável àquele - as afirmações feitas na contestação a esse respeito nem por isso deixam de estar submetidas ao regime previsto no citado art. 46.º do CPC, do qual resulta a possibilidade de a parte as retificar enquanto a parte contrária as não tiver aceitado especificadamente. Ora, ao afirmar em julgamento uma data diferente daquela que havia indicado no seu articulado em relação ao contacto daqueles que viriam a ser os compradores da sua moradia, o que o R. fez foi justamente rectificar uma afirmação contida na sua Contestação. E fê-lo até ao termo da discussão oral da causa e sem que antes a A. tenha aceitado especificadamente aquela afirmação, que, sendo assim, deixou de o vincular (com interesse sobre o momento preclusivo para a retratação veja-se Lebre de Freitas, *in* “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. 2.º, 4.ª Edição, pág. 306).

Deste modo, a questão da concreta data em que CC e BB contactaram o R. a manifestar interesse na moradia que este tinha para venda é um facto que, não estando plenamente provado, está sujeito, tal como os demais factos não excluídos pela 2.ª parte do n.º 5 do art. 607.º do CPC, à livre apreciação que o Tribunal faça da prova produzida em julgamento.

Vejamos.

Verdade que o depoimento prestado nos termos sobreditos pelo R. em julgamento não deixou de ser corroborado pela testemunha CC que disse ter voltado a procurar casa por volta de Maio, Junho, Julho, depois de em Dezembro ter visitado por intermédio da A. o imóvel em discussão, e de, naquela altura, ter encontrado o mesmo imóvel num anúncio do C... com um telefone por via do qual chegou ao R.; pela testemunha MM, primo do R. cujo número de telefone, segundo referiu, constava do anúncio do C..., que disse ter mostrado a casa a CC em princípios de Maio, e pela testemunha BB, companheiro da testemunha CC, que também disse que depois da visita em Dezembro, encontraram o imóvel no C... e mais tarde o visitaram, tendo obtido o contacto do R. através do seu primo.

Sucedeu que, pese embora o desagrado manifestado em julgamento pelo desempenho das funcionárias da A. que a acompanharam na visita do imóvel em dezembro de 2020 (cfr. Doc. 12 junto com a PI), a testemunha CC, enquanto cliente, o comentário que deixou em conjunto com o companheiro BB, na respectiva ficha de visita, quanto ao que mais gostou foi “Tudo”, nada consignando quanto ao que menos gostou, o que credibiliza o depoimento de BB que reconheceu ter gostado do imóvel depois da visita promovida pela A., bem como os depoimentos das ids. testemunhas DD e FF que depuseram no sentido de que o casal CC e BB ficaram interessados na moradia após a visita, na sequência da qual, segundo a testemunha DD, a CC telefonou mais tarde para a agência, anunciando que iria fazer uma proposta de 250.000,00 € mas que antes queria visitar a moradia com os filhos.

Depois, a 10/05/2020, quando foi interpelado por EE sobre se já tinha vendido a moradia, o R. respondeu que sim, faltando “passar a escritura” apenas por dificuldades de deslocação por causa da covid (Doc. 1 junto com a Contestação), em sinal de que, havendo já condições para a realização da escritura, os respectivos actos preparatórios, como seja obtenção de financiamento bancário (cfr. contrato de compra e venda junto com a PI), já estavam concluídos. E se estavam concluídos, já se haviam iniciado, dado o tempo previsivelmente necessário para a sua realização, pelo menos há mais tempo do que os 15/10 dias, se tanto, que a essa data, 10/05/2021, teriam decorrido sobre os últimos dias de Abril/primeiros dias de Maio, em que o R. e as apontadas testemunhas corroborantes (CC, MM e BB) situaram o primeiro contacto entre o R. e o casal CC/BB. E se pensarmos no período inevitavelmente consumido pela negociação das partes, esse período de 10/15 dias torna-se ainda mais inverosímil, mesmo considerando a justificação da testemunha CC de que tudo foi tratado num tempo equivalente a esse período por ter sido auxiliada por um familiar com experiência e conhecimentos na área.

Acresce que, depois da visita da moradia promovida pela A. e do subsequente telefonema, CC e o companheiro BB, como afirmaram as testemunhas DD, FF e EE, não mais contactaram ou atenderam os tentativas de contacto da A.. Finalmente, verifica-se que o identificado casal acabou por adquirir aquela moradia, e fê-lo mediante um preço, 225.000,00€, efectivamente mais baixo do que o anunciado pela A.. Aliás, conseguir um preço o mais baixo possível foi reconhecidamente o objectivo da mencionada CC que, inclusive, afirmou que, aquando da visita à moradia promovida pela A., as funcionárias desta lhe disseram que, apesar do anúncio da venda por 270.000,00 €, o preço base era de 250.000,00 €. Munida desta informação, a interessada CC, como reconheceu, procurou junto do R. um preço mais baixo, ou seja

necessariamente mais baixo do que 250.000,00 €, o que, como referiu com indisfarçável orgulho, conseguiu com a fixação do mesmo naquele valor de 225.000,00 €.

Sendo este, reconhecidamente, o objectivo de CC, não se descortina o motivo para que, junto do R., não usasse do argumento de que, com a venda sem intervenção da mediadora imobiliária, o mesmo estava dispensado do pagamento da remuneração correspondente, posto que, baixar o preço por esta razão, na respectiva perspectiva, não lhe causaria qualquer prejuízo. Outrossim, a leitura das circunstâncias descobertas nos termos sobreditos bem como da sua sequência, permite extrair, à luz das regras da experiência comum, que, na sequência e por causa da visita que, em Dezembro de 2020, fizeram à moradia do R. por intermédio da A., CC e BB optaram por negociar directamente com o R. na expectativa de, pelo menos por via da desconsideração da comissão imobiliária daquela, conseguirem obter um preço mais reduzido. Na realidade, o interesse que o referido casal revelou pela moradia aquando daquela visita, a circunstância de terem deixado de responder às tentativas de contacto que a A. fez imediatamente após essa visita, o facto de a 10/05/2021 o R. já considerar a moradia vendida, a negociação directa, sem a intervenção da A., que tanto CC e BB como o R. reconhecem ter feito e a efectiva aquisição da moradia por um preço inferior ao que era anunciado pela A., permite concluir com segurança que CC e BB formaram este propósito na sequência e por causa da visita promovida pela A. em Dezembro de 2020 e que foi em função dele que orientaram o seu comportamento subsequente em ordem à sua concretização.

Na realidade, todo o comportamento daquele casal relacionado com a moradia dos autos é coerente e consentâneo com o resultado obtido: a aquisição daquela moradia pelo preço mais baixo possível. Efectivamente, todos aqueles factos - interesse do casal pela moradia após a visita promovida pela A., conhecimento pelo casal da possibilidade de o preço base ser de 250.000,00 €, falta de resposta do casal às tentativas de contacto da A., reconhecimento pelo R. a 10/05/2021 de que a venda estava realizada, celebração do contrato de compra e venda da moradia entre o casal e o R. pelo preço de 225.000,00 € sem a intervenção da A. - contribuíram para que CC e o companheiro BB tenham alcançado o seu propósito de adquirir a moradia pelo menor valor que fosse possível, e, como tal, não pode deixar de considerar-se que esse propósito esteve presente desde o início do processo de aquisição junto da A. e determinou todas as suas decisões e todo o seu comportamento subsequente com vista a ser alcançado.

Daí poder afirmar-se que foi o interesse originariamente despertado pela visita da moradia em Dezembro de 2020 que conduziu a acção subsequente de CC e

BB no sentido de contactarem o R. sem a intervenção da A. e assim conseguirem uma redução do preço, mais não fosse pela eliminação da parte que equivalia à remuneração da A.. O contacto entre os primeiros e o segundo, fez-se, pois, mais cedo do que tarde e sucedeu necessariamente antes de fins de Abril/princípios de Maio, posto que, como vimos, a 10/05/2021 já o R. informava a A. que tinha a moradia vendida, embora ainda não escriturada. Pouco importa, se, entretanto, aquele casal havia visto a mesma moradia num anúncio do C..., e se foi através do contacto que constava desta plataforma que chegou até ao R.. Determinante da busca pelo R. foi aquele interesse inicial provocado pela visita promovida por acção da A. e o objectivo de conseguir um preço de aquisição mais vantajoso, que nunca foi abandonado e que aquela eventual publicidade não enfraqueceu antes facilitou.

E se assim é, a satisfação do interesse de CC e companheiro em obter um preço mais reduzido do que o anunciado pela A. implicou que, para poderem exigir e conseguir, como conseguiram, redução pelo menos equivalente à do valor da chamada comissão imobiliária, dessem ao R. conhecimento de que sabiam do preço que estava a ser pedido pela A.. Com efeito, não se descortina qualquer razão consistente para que aqueles ocultassem do R. uma informação verdadeira cuja revelação, sem comportar qualquer desvantagem, os fortalecia na negociação e tinha real potencial de resultar na descida do preço da moradia. De resto, nenhuma outra razão foi adiantada para a redução do valor anunciado pela A. de 270.000,00 € para o preço da venda de 225.000,00 €, pelo que, ainda que se admitam outros factores concorrentes, a circunstância real da omissão da remuneração da A., não pode ser ignorada. Porque assim é, conclui-se que CC e BB deram conhecimento ao R. do contacto prévio com a A. por causa da moradia, e nessa medida, o R. não podia deixar de saber que se tratava de uma interessada que lhe havia chegado por via da intervenção da A..

Neste circunspecto, ao negociar e ao celebrar o contrato de compra e venda com os referidos CC e BB sem a intervenção da A. e sem lhe dar conhecimento, o R. ignorou a actividade previamente desenvolvida por esta e procurou assim evitar o pagamento da remuneração contemplada para o efeito no contrato de mediação imobiliária que ambos haviam celebrado.

Note-se que o reconhecimento pelo R. a 10/05/2021 perante EE da venda da moradia não significa que o mesmo não soubesse que CC e companheiro BB tinham conhecido a sua moradia por via da acção da A..

Em face do supra exposto resulta mesmo que o R. não tinha como não saber desse facto, e, como tal, aquela comunicação, podendo dever-se ao convencimento do seu autor de que a não exclusividade dos serviços de mediação da A. o protegia das pretensões remuneratórias desta, não é

susceptível de abalar a convicção do Tribunal formada nos termos sobreditos. De onde, dos pontos 1 e 2 dos factos não provados se devam retirar os factos que, com interesse, se consideram demonstrados, a saber:

- O réu e os compradores CC e BB decidiram concretizar a venda do imóvel objeto do CMI sem o conhecimento da autora.
- O réu decidiu não proceder ao pagamento de qualquer quantia à autora a título da remuneração que sabia ser-lhe devida pela actividade de promoção do imóvel objecto do CMI junto dos referidos CC e BB.

No mais, o restante teor dos pontos 1 e 2 do elenco dos factos não provados ou são expressões conclusivas ou factos que não têm interesse para o objecto dos autos.

Decide-se, portanto, eliminar os pontos 1 e 2 dos factos não provados e incluir no elenco dos factos provados os seguintes pontos:

- O réu e os compradores CC e BB decidiram concretizar a venda do imóvel objeto do CMI sem o conhecimento da autora.**
- O réu decidiu não proceder ao pagamento de qualquer quantia à autora a título da remuneração que sabia ser-lhe devida pela actividade de promoção do imóvel objecto do CMI junto dos referidos CC e BB.**

Em suma, da procedência parcial da impugnação da matéria de facto em apreço as alterações a introduzir no elenco de factos provados e não provados são as seguintes:

Factos Provados

12-No dia 19 de dezembro de 2020, a autora, através da sua colaboradora DD, promoveu uma visita ao imóvel objeto do CMI, tendo-o mostrado aos potenciais compradores CC e BB.

13-Os então potenciais compradores CC e BB manifestaram imediato interesse no referido imóvel, tendo assinado a respetiva ficha de visita em papel timbrado da autora, da qual consta o seguinte “O Potencial Comprador reconhece que não tinha tido qualquer conhecimento sobre a oportunidade de comercialização deste imóvel antes do mesmo ter sido sugerido pela agência B... e que realizou esta visita no âmbito de um contrato de mediação imobiliária entre a B... e o proprietário. O Potencial Comprador compromete-se a comunicar à B... caso venha a adquirir o imóvel ou caso apresente o mesmo a terceiros que tenham interesse na sua aquisição”.

18-O réu foi sempre informado via telefone pelo comercial que o acompanhava de todas as visitas efetuadas ao imóvel.

19 - O réu e os compradores CC e BB decidiram concretizar a venda do

imóvel objeto do CMI sem o conhecimento da autora.

20 - O réu decidiu não proceder ao pagamento de qualquer quantia à autora a título da remuneração que sabia ser-lhe devida pela actividade de promoção do imóvel objecto do CMI junto dos referidos CC e BB.

Factos não provados

Decide-se eliminar os pontos 1 e 2.

*

3.2. Reapreciação da decisão de mérito da acção

Em face das identificadas alterações da matéria de facto, cumpre saber se se impõe a modificação da decisão de mérito que a A. reclama no sentido de o R. ser condenado a pagar-lhe a quantia de 15.221,25 €, acrescida de juros de mora desde a citação até efectivo e integral pagamento, correspondente à remuneração que considera ser-lhe devida em função do contrato celebrado entre ambos.

Da matéria apurada colhe-se que, efectivamente, a 12/08/2020 a A., no âmbito da sua actividade de mediação imobiliária, celebrou com o R. um contrato denominado de “Contrato de Mediação Imobiliária” através do qual se comprometeu, em regime de não exclusividade, durante 6 (seis) meses após a sua celebração, renováveis automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, pelo preço de 270.000,00 € (duzentos e setenta mil euros), livre de ónus de encargos, do prédio urbano, composto de casa de dois pisos com logradouro, em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, de tipologia T3, afeto a habitação, sito em Rua ..., Lugar ..., na freguesia ..., concelho de Amarante, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amarante sob o número ... da freguesia ... e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia ... de que o réu era proprietário e legítimo possuidor.

Relativamente à remuneração da A. previram as partes na cláusula 5.ª desse contrato que “1-A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº15/2013, de 8 de fevereiro” e “2 - O segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração: - A quantia de 5,5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23%.”. De acordo com a Lei n.º 15/2013, de 8/02 alterada pelo Decreto-Lei n.º 102/2017, de 23/08, a actividade de mediação imobiliária que, com interesse *in casu*, consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus

clientes, de destinatários para a realização de negócio que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis (art. 2.º, n.º 1) só pode ser exercida em território nacional por empresas de mediação imobiliária e mediante contrato.

Na situação dos autos, sucedeu justamente que mediante contrato celebrado por escrito a 12/08/2020, a A., sociedade comercial com objecto social de mediação imobiliária e devidamente licenciada para o efeito, se obrigou perante o R., pelo período inicial de 6 meses renováveis caso não fosse denunciado, a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, pelo preço de 270.000,00 €, de um imóvel que pertencia a este, mediante a remuneração da quantia de 5,5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23%.

No cumprimento de tal contrato, a A. promoveu a venda do referido imóvel pelos canais publicitários habitualmente por si utilizados, nomeadamente através da plataforma de venda de imóveis disponibilizados em www.B...pt assim como promoveu diversas visitas entre as quais se conta a realizada a 19/12/2020 em que o imóvel do R. foi mostrado a CC e a BB que, efectivamente, o vieram a adquirir por contrato de compra e venda celebrado no dia 30/07/2021 pelo preço de 225.000,00 €.

Sucede que este negócio celebrado pelo R., enquanto vendedor, e CC e BB, enquanto compradores, foi realizado, por decisão dos contraentes, sem o conhecimento da autora a quem o R. decidiu não proceder ao pagamento da quantia a título da remuneração que, tendo sido acordada no identificado contrato de mediação imobiliária, sabia ser-lhe devida pela actividade de angariação daqueles compradores.

De acordo com o art. 19.º, n.º 1 do citado diploma legal, a regra quanto à remuneração da agente mediadora imobiliária é a de que a mesma é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação. Ponto é que a actividade do mediador tenha contribuído para a aproximação do potencial comprador ao vendedor e para a celebração do negócio.

A este respeito são elucidativas as palavras do Tribunal da Relação de Guimarães de 10/07/2023 (Proc. 116851/21.3YIPRT.G1) que, dado o seu interesse, aqui se reproduzem:

«É de salientar que a remuneração da empresa (aqui Ré) é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (art. 19º, nº 1, do RJAMI).

O contrato de mediação incorpora uma condição atípica, ou circunstância de eventualidade, cuja ocorrência é necessária à produção de um dos seus efeitos jurídicos principais, o dever de remunerar. Por causa desta circunstância, que coloca a remuneração na dependência do contrato visado, o mediador corre

um risco específico de não ser remunerado, mesmo tendo cumprido escrupulosamente a sua prestação (cf. Higinia Castelo in Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado, pág. 126).

Importa não confundir a vigência do contrato de mediação com o direito à remuneração. Este direito só nasce com a conclusão e perfeição do negócio visado (salvas as situações de realização de contrato-promessa em que pode ser estabelecida remuneração com a celebração desse contrato e as situações de exclusividade).

Este direito à remuneração é um dos efeitos do contrato que se pode prolongar para além da sua vigência posto que só nasce no momento em que é celebrado o contrato visado e desde que este seja eficaz. Assim, por exemplo, se o contrato visado é celebrado sob condição suspensiva, o direito à remuneração só nasce quando a condição se verifica (cf. Higinia Castelo in Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado, pág.129). Significa isto que o direito à remuneração, enquanto um dos efeitos do contrato de mediação imobiliária, não tem necessariamente que coincidir com o período de vigência do contrato podendo surgir em momento em que o contrato de mediação já cessou, visto que o direito à remuneração só nasce com a conclusão e perfeição do contratovisado.

Porém, só se houver uma relação causal entre a actuação do mediador e a conclusão e perfeição do contrato é que a remuneração é devida.

Tal como bem se afirma na sentença recorrida, citando jurisprudência e doutrina, (...) *“o mediador, devido ao risco/álea inerente à atividade comercial da mediação, apenas tem direito a ser remunerado quando a sua atuação determine a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, o que significa que tem que existir um nexo de causalidade adequada entre a sua atividade e a realização do negócio pretendido, de modo a que possa afirmar-se que a concretização deste foi o corolário ou a consequência daquela atuação - cfr. neste sentido Ac. do STJ de 03/04/2008, proc. 07B4498, disponível in www.dgsi.pt/jstj e Acs. desta Relação do Porto de 19/02/2009, proc. 0837769, de 15/07/2009, proc. 2187/07.2TBVRL.P1 e de 02/11/2009, proc. 1913/08.7TJPRT.P1, todos disponíveis in www.dgsi.pt/jtrp e, ainda, Meneses Cordeiro, in “Do Contrato de Mediação”, O Direito, ano 139, III, pgs. 516 e segs.. “Tem constituído jurisprudência constante do Supremo Tribunal de Justiça que o mediador só adquire direito à comissão quando a sua atividade tenha contribuído para a celebração do negócio, determinando a aproximação do comitente com terceiros”. Cfr. douto Ac do S.T.J. datado de 31 de maio de 2001, disponível in <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/af80d766c15e924880256cc200673304?OpenDocument>., douto Ac. do V.T.R.L.,*

datado de 08-04-2010, disponívelin <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/ccdb08be974871c980257714004882bc?OpenDocument>. e Mais recentemente, escreveu-se no Acórdão do STJ, de 12-12-2013, relator Conselheiro Granja da Fonseca, disponível in <http://www.gde.mj.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/473601760de3d67480257c450059dedf?OpenDocument> que “...neste tipo de contrato, o mediador obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado. Trata-se de um contrato bilateral e oneroso.

Não constitui obrigação fundamental do mediador concluir o contrato; a sua obrigação essencial é a de conseguir interessado para certo negócio que ele próprio, raramente, conclui. É indiferente que este intervenha na fase final do negócio”.

Tem sido, assim, entendimento do S.T.J. que “o juízo positivo a formular sobre a relação de causa efeito deve assentar na verificação de um nexo de causalidade adequada: o mediador tem direito à comissão quando, embora não sendo a sua atividade a única determinante da cadeia de factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, contribuiu para ela”. Nos termos do regime jurídico acabado de expor, podemos então afirmar que o direito à retribuição está sujeito a condição suspensiva: a celebração do negócio e desde que a atuação do mediador tenha contribuído para esse efeito. Não é, porém, indispensável que a celebração do negócio objeto do contrato de mediação resulte exclusivamente da atuação do mediador, o que releva é saber se a intermediação foi ou não causal em relação à celebração do ato negocial.

cfr. neste sentido douto Ac. V.T.R.E., datado de 15-09-2010, disponívelin <http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/6b27ea04b6877e4480257de10056f45f?OpenDocument>.

Como escreve Maria de Fátima Ribeiro, in O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração, Revista de Direito Comercial, 2017, www.revistadedireitocomercial.com, págs. 216 e 217, “[a] mediação costuma ser definida como um contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à conclusão de determinado negócio entre elas, mediante remuneração. A pessoa que se obriga a promover a celebração do negócio é o mediador, aquele que o contrata para o efeito é o comitente (ou solicitante) e aquele que o mediador interessa na conclusão do negócio pretendido é o terceiro (ou solicitado). A remuneração devida pelo comitente ao mediador é a comissão. Pelo contrato,

o mediador obriga-se a aproximar o comitente de terceiros, estabelecendo os contactos necessários, informando e esclarecendo potenciais interessados no negócio pretendido”» (in www.dgsi.pt).

No mesmo sentido o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 22/06/2016 (Proc. 915-13.6TBALM.L1-8), a propósito de um contrato de mediação imobiliária, também em regime de não exclusividade, conclui que “-Tendo os réus celebrado escritura pública de compra e venda com interessado que lhe foi indicado pela autora, mediadora imobiliária, no âmbito de um “Contrato de Mediação Imobiliária”, o incumprimento de tal contrato por parte dos réus não afasta a obrigação de pagamento da respectiva comissão, verificando-se que constitui mero expediente por parte dos réus contraentes de se eximirem a esse pagamento.

-O contrato de mediação imobiliária só está concluído caso o negócio se realize, independentemente de vir ou não a ser cumprido, adquirindo a mediadora o direito a receber a comissão quando o seu trabalho influi na conclusão do negócio” (in www.dgsi.pt).

Retomando o caso dos autos, verifica-se que, efectivamente, a actividade da A. contribuiu para a aproximação de CC e BB ao aqui R. e para a celebração do contrato de compra e venda que estes celebraram, porquanto foi ela A. quem apresentou àqueles o imóvel, que promoveu a sua visita no âmbito da qual o imóvel lhes foi mostrado e quem com esta actividade despertou de imediato nos mesmos o interesse no imóvel que, efectivamente, vieram a adquirir. Deste modo, pese embora não tenha intervindo nas ultimas negociações e no posterior contrato de compra e venda, a actuação da A. nem por isso deixou de ser causal deste negócio celebrado pelo R. com os compradores que, justamente, se haviam interessado pelo imóvel por força da actividade daquela.

Tem, pois, a A. direito à remuneração estabelecida no contrato de mediação que para si nasceu com a celebração do contrato de compra e venda e, nestas circunstâncias, lhe seria devida mesmo depois de cessada a vigência do contrato de mediação. A apontada remuneração da A. foi fixada na quantia de 5,5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio se tenha efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23%. Tendo o imóvel em causa sido vendido pelo valor de 225.000,00 € o valor da remuneração da A. é, portanto de 12.375,00 €, acrescidos de IVA de 23%.

Por todo o exposto, conclui-se que pela actividade de mediação imobiliária que a A. lhe prestou o R., ao abrigo do citado art. 19.º, n.º 1 da lei n.º 15/2013 e dos arts. 762.º e ss., 777.º, n.º 1, 804.º, 805.º, n.º 1 e 806.º, n.º 1 e 2 e 559.º do CC, deve-lhe o valor da respectiva remuneração de 12.375,00 €, acrescida de IVA à taxa legal de 23%, bem como dos juros de mora, calculados à taxa

legal de 4% ao ano desde a citação até integral pagamento (Portaria n.º 291/03 de 8/04).

Decide-se desta forma pela procedência do recurso interposto pela Recorrente e, conseqüentemente, pela revogação da sentença recorrida nos termos sobreditos.

As custas do recurso são pelo Recorrido (art. 527.º, n.ºs 1 e 2 do CPC).

*

SUMÁRIO (art.º 663º, nº 7 do NCPC):

.....

.....

.....

*

IV. Decisão

Pelo exposto, acordam os juizes desta 5.ª Secção Judicial/3.ª Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto em, concedendo provimento ao presente recurso e, conseqüentemente, revogando a decisão recorrida, alterar a matéria de facto e julgar procedente a acção no sentido de condenar o R. a pagar à A. a quantia de 12.375,00 € (doze mil trezentos e setenta e cinco euros), acrescida de IVA à taxa legal de 23%, bem como dos juros de mora, calculados à taxa legal de 4% ao ano desde a citação até integral pagamento.

Custas pelo Recorrido.

Notifique.

Porto, 11/12/2024

Carla Fraga Torres

José Nuno Duarte

Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo