

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 22751/22.9T8LSB.L2-7

Relator: CARLOS OLIVEIRA

Sessão: 13 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

EXCEÇÃO DO CASO JULGADO

AUTORIDADE DO CASO JULGADO

AGENTE IMOBILIÁRIO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE TRABALHO

SEM JUSTA CAUSA

DIREITO ÀS COMISSÕES

DIREITO À REMUNERAÇÃO

Sumário

Sumário: (art.º 663º nº 7 do CPC) - Da responsabilidade exclusiva do relator)

1. Não se verifica a exceção do caso julgado, que obstaria, por força do princípio da preclusão, à apreciação do recurso, num caso em que a sentença anterior foi anulada por acórdão do Tribunal da Relação e no recurso entretanto intentado sobre a nova sentença se voltam a repetir os mesmos fundamentos de alegada invalidade do ato decisório, nos termos do Art. 615.º nº 1 do C.P.C., mas agora relativamente à nova sentença, porquanto o objeto processual desse novo recurso é diverso, por incidir sobre um ato decisório novo.

2. Sem prejuízo, na parte em que a sentença recorrida em nada altera a sentença anterior, tal como na parte em que os fundamentos do recurso são mera repetição dos da anterior apelação, sem que assentem em qualquer alteração substantiva da decisão recorrida, nem se suscite qualquer questão nova relativamente àquelas que o anterior acórdão do Tribunal da Relação explicitamente já se pronunciou, impõem-se a repetição da mesma decisão anterior em respeito pela coerência interna do processo e pela autoridade do caso julgado.

3. O meio processual adequado, para reagir à situação de alegada omissão da

matéria de facto provada de factualidade que havia sido alegada pelas partes nos articulados, é a impugnação da decisão sobre a matéria de facto, nos termos do Art. 640.º do C.P.C., cumprindo pontualmente os ónus de impugnação aí concretamente previstos, sob pena de rejeição do recurso nessa parte.

4. O agente imobiliário pode “rescindir” o contrato que o vinculava à sociedade mediadora imobiliária para a qual prestava os seus serviços como angariador/vendedor, mas se não respeitar o prazo de pré-aviso, nem invocar justa causa, verifica-se apenas uma resolução do contrato sem justa causa, que sempre extinguirá a relação contratual, sem prejuízo do direito a indemnização pela parte contrária (cfr. Art. 32.º do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7).

5. O agente não perde o direito às comissões dos negócios que angariou para a empresa mediadora imobiliária para a qual prestava os seus serviços, só pelo motivo de ter resolvido o contrato com a mediadora sem invocação de justas causa.

6. Após o termo da relação contratual, se o agente imobiliário provar ter sido ele a negociar os contratos ou que os preparou, ficando a sua conclusão a dever-se, principalmente, à sua atividade, contanto que os contratos definitivos que obrigam ao pagamento da comissão venham a ser celebrados num prazo razoável, continua a ter direito à sua remuneração (cfr. Art. 16.º n.º 3 do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7).

7. Encontrando-se o direito de crédito relativo às comissões devidas ao agente imobiliário subordinado à condição de a empresa de mediação (aqui Ré) receber efetivamente dos seus clientes as comissões que a si lhe eram devidas, a não verificação dessa circunstância, porque funciona como facto impeditivo da obrigação de pagamento, deve determinar a absolvição da Ré do correspondente pedido, sem prejuízo do disposto no Art. 621.º do C.P.C., não sendo processualmente permitida a sua condenação a cumprir no momento em que se vier a verificar essa condição.

Texto Integral

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

I- RELATÓRIO

RCB intentou a presente ação de condenação, em processo declarativo comum, contra ME – Mediação Imobiliária, LDA., pedindo a condenação da R. no pagamento da quantia de €43.293,57, correspondente à remuneração devida pelos serviços prestados àquela, e nos juros vencidos desde a data da cessação do contrato até ao efetivo e integral pagamento, à taxa legal de 4%

ao ano, calculados sobre a quantia de €42.169,07.

Alegou, para tanto, e em síntese, que celebrou com a R. um contrato de prestação de serviços como técnico de mediação imobiliária ao abrigo do qual era remunerado com uma determinada percentagem do valor da comissão cobrada pela R. aos clientes quando fosse ele a angariar e/ou vender o imóvel. No entanto, o contrato cessou, por sua vontade, tendo ficado por receber, a esse título, a quantia peticionada.

A R. contestou, concluindo pela improcedência da ação e deduzindo pedido reconvenicional de condenação do A. a pagar a quantia de €100.000,00, acrescida de juros à taxa legal em vigor, até integral pagamento, contados desde a data da sentença, invocando, para tal, em síntese, a “ilicitude - resolução contratual infundamentada” e os prejuízos daí decorrentes.

O A. replicou concluindo pela improcedência do pedido reconvenicional. Foi realizada audiência prévia, admitido o pedido reconvenicional e, na sequência do despacho saneador, foi identificado o objeto do litígio, enunciados os temas da prova e agendada a audiência final.

Produzida a prova requerida e discutida a causa, veio a ser proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente e, em consequência, condenou a R. a pagar ao A. a quantia de €32.575,08, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até integral pagamento, julgando o pedido reconvenicional por improcedente.

A R. interpôs recurso de apelação dessa sentença pedindo a revogação da mesma e que em sua substituição fosse proferida decisão que julgasse a ação improcedente e procedente a reconvenção.

O A. respondeu ao recurso, deduzindo recurso subordinado, pedindo a improcedência da apelação principal e a procedência do recurso subordinado, substituindo-se a sentença por outra que condenasse a R. na totalidade do pedido do A..

Por acórdão desta Secção do Tribunal da Relação de Lisboa veio a julgar-se a apelação procedente, por provada, com fundamentos jurídicos diversos dos alegados pela Recorrente, determinando a anulação do julgamento e, consequentemente da sentença recorrida, no que se refere especificamente: *«a) Ao julgamento do facto constante do ponto 64 da sentença recorrida, por falta de fundamentação devida, e por obscuridade e contradição, determinando-se que o tribunal de 1.ª instância a fundamente, tendo em conta todos os depoimentos gravados ou registados que se debruçaram sobre essa matéria, bem como nos documentos que possam ser ponderados, explicitando o motivo pelo qual neles assentou a sua convicção e não nos outros que dele possam ser contraditórios, sem prejuízo de poder alterar a sua redação, na medida do esclarecimento que seja oportunamente feito, já que a*

fundamentação apresentada é deficiente, obscura e contraditória;

«b) Ao julgamento dos factos constantes dos pontos 56 e 57 dos factos provados e alínea g) dos não provados, por falta de fundamentação devida, e por ser deficiente e obscura a apresentada, determinando-se que o tribunal de 1.ª instância a fundamente, tendo em conta todos os depoimentos gravados ou registados que sobre ela se debruçaram, explicitando o motivo pelo qual neles assentou a sua convicção e não nos outros que deles possam ser contraditórios;

«c) Ao julgamento dos factos constantes dos pontos 32 a 42 dos factos provados, por falta de fundamentação devida, e por ser deficiente e obscura a apresentada, determinando-se que o tribunal de 1.ª instância a fundamente, tendo em conta todos os documentos e depoimentos gravados que sobre ela se debruçaram, explicitando o motivo pelo qual neles assentou a sua convicção e, muito particularmente, quanto aos valores que aí deu por provados;

«d) Mais se determina a ampliação do julgamento da matéria de facto por forma a aí se incluir o articulado em 99.º e 100.º da contestação da R., por forma a que esses factos sejam integrados no rol dos factos provados, ou não provados, de acordo com a convicção que sobre eles o Tribunal ficou, em função da prova produzida, fundamentando devidamente a sua convicção quanto a ela, em função da prova documental, por declarações de parte ou testemunhal registada, que possa ter sido produzida a seu respeito (cfr. Art. 662.º n.º 2 al. c) e d) do C.P.C.), devendo a sentença ser proferida pelo mesmo juiz, em respeito pelo princípio da imediação».

Regressados os autos ao Tribunal *a quo* veio aí a ser proferida de novo sentença que voltou a julgar parcialmente procedente a ação e, conseqüentemente, condenou a R. a pagar ao A. a quantia de €32.575,08, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até integral pagamento, mas julgou improcedente o pedido reconvençional.

É desta sentença que a R. volta a interpor recurso de apelação, apresentando agora as seguintes conclusões:

1. Não se descortina na fundamentação da sentença recorrida em que sentido o Tribunal recorrido interpretou e sopesou as provas em que se baseou para o apuramento da matéria provada.
2. A fundamentação da sentença deve permitir aos sujeitos processuais e ao Tribunal *ad quem*, apreender e compreender o processo lógico ou racional que esteve subjacente à decisão sobre a matéria de facto, como decorre do disposto no art.º 607.º n.º 4 do CPC.
3. No caso em apreço, isso não ocorreu, sendo a fundamentação da sentença exígua e obscura, pelo que se conclui que padece da nulidade prevista no art.º 615.º n.º 1 al. b) do CPC.

4. A sentença recorrida é igualmente nula, de harmonia com a previsão da al. c) do citado art.º 615.º n.º 1 do CPC, por padecer do vício de contradição insanável entre a fundamentação e a decisão.
5. Com efeito, o Tribunal recorrido não podia, por um lado, considerar provado que a cessação do contrato firmado entre A. e R. havia sido determinada por esta e, do mesmo passo, fundamentar a prova desse facto num acordo estabelecido entre ambos os contratantes.
6. Não sendo igualmente lógico e coerente que o A. tivesse enviado à R. a comunicação constante do documento n.º 1 junto à contestação poucas horas depois de ambos terem acordado na cessação do vínculo ou de a R. a ter determinado unilateralmente.
7. O que se afigura ainda mais obscuro e incompreensível considerando que o A., na sua P.I., não alegou nem o referido acordo, nem a resolução unilateral do contrato pela Ré.
8. Por outro lado, o Tribunal *a quo* também não se pronunciou sobre parte significativa da matéria de facto alegada pela recorrente na sua contestação.
9. Nomeadamente sobre a matéria constante dos artigos 24.º, 28.º, 33.º, 41.º (em parte), 42.º, 44.º, 45.º (em parte), 46.º (em parte), 57.º (em parte), 60.º, 68.º, 70.º, 76.º, 77.º, 78.º (em parte), 79.º (em parte), 80.º, 85.º (em parte), 86.º, 90.º, 92.º, 96.º, 97.º, 104.º, 107.º e 108.º do referido articulado.
10. Trata-se de matéria relevante e, parte dela, absolutamente central para a devida apreciação dos temas da prova.
11. Donde se conclui que o aresto sob censura enferma da nulidade, por omissão de pronúncia, prevista no art.º 615.º n.º 1 al. d) do CPC.
12. Aquando da prestação do depoimento de parte pelo legal representante da Ré, não foi dado cumprimento ao normativo constante do art.º 463.º n.º 1 do CPC, segundo o qual o tal depoimento *“é sempre reduzido a escrito, na parte em que houver confissão do depoente ou em que este narre factos ou circunstâncias que impliquem indivisibilidade da declaração confессória”*.
13. A omissão de tal procedimento gerou a convicção ao depoente e ao mandatário da Ré de que o Tribunal *a quo* considerava não ter existido qualquer declaração confessoria no depoimento em causa, sem prejuízo da matéria já aceite pela defesa.
14. Em consequência, o legal representante da R. e o seu mandatário foram privados da possibilidade de apresentarem quaisquer reclamações ou retificações à matéria em causa, a qual, obviamente, não teriam aceitado nos moldes que vieram a ser considerados provados.
15. Donde se conclui que o referido depoimento não possui o valor de prova plena previsto no art.º 358.º n.º 1 do Código Civil.
16. Devendo, por isso, ser devidamente reapreciado pelo Tribunal *ad quem* em

conjugação com toda a demais prova produzida em audiência de julgamento, que contraria as conclusões que o Tribunal *a quo* dele retirou.

17. Os pontos 25., 26. e 64. dos factos provados, bem como a alínea c) da matéria não provada foram incorretamente julgados pela instância recorrida.

18. Desde logo, foi o A., na sua PI, quem alegou que a relação contratual com a R. cessou por via da comunicação que enviou à R. em 24-01-2022 – cfr. artigos 25.º e 26.º da PI.

19. A Ré, na sua contestação, admitiu que o A. pôs termo ao contrato de prestação de serviços por via de tal comunicação, muito embora referindo que, na substância, a mesma constituía uma resolução unilateral e infundamentada do aludido contrato – cfr. artigos 10.º e 11.º.

20. Ao proceder como procedeu, o Tribunal *a quo* veio a considerar demonstrada uma versão dos factos que não corresponde nem ao alegado pelo A., nem ao alegado pela R..

21. Além disso, a referida versão é contrariada frontalmente pelas seguintes provas (todas as declarações foram registadas no sistema H@billus Média Studio em uso no Tribunal e ocorreram na única sessão do julgamento, realizada em 26-01-2024):

- declarações do legal representante da Ré, com início pelas 09:45:38 e final às 11:24:09 (cfr. mins. 18:30, 20:00, 37:20, 39:25 e 41:40);
- declarações da testemunha FP, com início pelas 11:24:51 e final às 11:59:10 (cfr. mins. 4:00 e 12:00);
- declarações da testemunha EA, com início pelas 15:44:25 e final às 16:21:52 (cfr. mins. 7:50 e 9:20, 11:00, 12:15, 14:45, 21:45, 25:20, 33:00 e 35:50);
- declarações da testemunha MIS, com início pelas 14:15:34 e final às 14:50:20 (cfr. mins. 21:20 e 32:30; e
- declarações da testemunha AC, com início pelas 14:50:22 e final às 15:30:12 (cfr. min. 18:50).

22. Bem como pelo teor dos documentos 5, 10 e 11, juntos à contestação, pela lógica da vida e pelas regras da experiência comum.

23. De tudo se conclui que a resposta à matéria de facto em causa deverá ser a seguinte:

- Em 24 de Janeiro de 2022, o Autor enviou à Ré um e-mail no qual comunicou que cessava o contrato de prestação de serviços que mantinha com esta.
- Nos termos da carta anexa ao referido e-mail, o Autor comunicou que “a rescisão do meu contrato produz efeitos a partir do próximo dia 23 de fevereiro de 2022 e após esse dia cessarei todas as minhas atividades laborais, cumprindo desta forma com o período de pré-aviso imposto no contrato, ou seja, de 30 dias”.
- O Autor aceitou deixar de prestar serviços à Ré desde o dia 24 de janeiro de

2022.

24. A recorrente pretende, igualmente, impugnar a matéria correspondente aos pontos 56. e 57. dos factos provados e alínea g) dos não provados.

25. As provas que impõem decisão diversa da tomada são as seguintes:

- declarações do legal representante da Ré, com início pelas 09:45:38 e final às 11:24:09 (cfr. min. 01:36:30); e
- declarações da testemunha AC, com início pelas 14:50:22 e final às 15:30:12 (cfr. min. 25:20).

26. Como decorre do teor de tais declarações, o A. solicitou a clientes a antecipação de comissões, contra os procedimentos da empresa e sem a anuência da R., que apenas autorizou o pagamento dos prémios ao A., a posteriori, como forma de o motivar comercialmente.

27. O que jamais teria feito se soubesse que o A., há já vários meses, tinha uma imobiliária constituída, preparava-se para cessar o vínculo contratual com a Ré e levar consigo toda a equipa que chefiava na loja das YY.

28. Assim, deve a matéria em causa ser corrigida nos seguintes termos:

- O Autor, à revelia da Ré, solicitou a clientes desta a antecipação de comissões que tais clientes apenas teriam de pagar aquando da celebração dos contratos definitivos.
- Com tal iniciativa, visou o Autor atingir os objetivos que lhe permitiriam obter o pagamento de prémios e comissões a que de outra forma não teria direito.
- A Ré aceitou pagar ao Autor as comissões correspondentes aos pagamentos assim antecipados, desconhecendo que o Autor já tinha a intenção de fazer cessar o contrato que mantinha com a Ré.

29. Também a matéria de facto constante do introito do ponto 75 dos factos provados deve ser alterada, nos moldes seguintes:

- Em 28/02/2022, a GB, Lda., através da sua colaboradora SC, enviou a um cliente e amigo pessoal de longa data do gerente da Ré a seguinte mensagem de correio eletrónico: (mantendo-se a transcrição da mensagem)

30. Eliminando-se, conseqüentemente a alínea o) dos factos considerados não provados.

31. Alteração que decorre do teor expresso do depoimento da testemunha AMM, gravado através do sistema H@billus Média Studio, com início pelas 15:30:14 e final às 15:44:23.

32. Finalmente, deve ser considerada não provada a matéria relativa ao valor das comissões a receber pelo Autor, constante dos pontos 32 a 42 da fundamentação, uma vez que, ao contrário do que foi erroneamente entendido pela instância recorrida, o legal representante da Ré não confessou tal matéria.

33. Na fase de saneamento da causa, o Tribunal recorrido devia ter logo julgado manifestamente improcedente a presente ação, no que se refere aos negócios que ainda não tinham sido concluídos, à data da sua propositura (artigos 14.º e seguintes da PI).
34. Pois que, nessa data, o A. não podia ainda ter direito ao recebimento da totalidade dos valores a que se arrogava, carecia de interesse em agir e desconhecia-se se viria a ter ou não direito a qualquer contraprestação pelos negócios em causa.
35. Ao proceder de tal forma, o Tribunal recorrido nem se apercebeu que condenou a Ré a proceder ao pagamento de juros moratórios a contar da citação, relativamente a comissões que apenas se podiam vencer após essa data.
36. Assim, a condenação no pagamento dos juros em causa afigura-se, nessa parte, manifestamente ilegal.
37. Do confronto dos pontos 5 e 6 com os pontos 31 a 34 e 36 a 42 da fundamentação e, ainda, com o ponto 64, resulta que o A. não prestou todos os serviços inerentes às suas funções, relativamente a esses negócios.
38. Como resultou demonstrado (cfr. artigos 67 e 68), esses serviços tiveram de ser executados por outros colaboradores da Recorrente, designadamente pelo seu legal representante e pela testemunha AC.
39. Pelo que jamais o Tribunal deveria ter reconhecido ao A. o direito a receber a totalidade das correspondentes comissões, como decorre da previsão do art.º 802.º n.º 1 do Cód. Civil.
40. Redução que podia e deveria ter feito, recorrendo, se necessário, a juízos de equidade, como permite o art.º 32.º do Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de Julho.
41. A provada conduta do A., retratada nos artigos 25, 26, 45, 46, 48, 58 a 66 e 69 a 76 da fundamentação, constituiu grave incumprimento das suas obrigações contratuais, conforme previsto no art.º 30.º do Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de Julho.
42. Assim, não fora a circunstância do A. ter posto termo ao contrato mediante o envio da comunicação junta como documento n.º 1 à contestação, à Reconvinte assistia o direito de o resolver, com justa causa.
43. De harmonia com a previsão do art.º 32.º do citado diploma legal, “independentemente do direito de resolver o contrato, qualquer das partes tem o direito de ser indemnizada, nos termos gerais, pelos danos resultantes do não cumprimento das obrigações da outra”.
44. Sendo que a resolução do contrato, com base na alínea b) do artigo 30.º confere o direito a uma indemnização segundo a equidade.
45. A conduta do recorrido, que decidiu constituir uma sociedade comercial

concorrente com a da Ré, convidou todos os elementos da loja da R., que chefiava, para irem trabalhar para a sua nova sociedade, fez convites e promoveu reuniões na loja da Ré, durante os períodos de laboração da referida loja, provocou o encerramento durante algumas semanas da loja em questão, não se coibiu de promover a venda de um imóvel através de uma sociedade terceira, que constituiu, que bem sabia ser propriedade de uma cliente “especial” da Ré, que havia conhecido por via das funções que desempenhava ao serviço desta, tudo à revelia da ora recorrente, constitui matéria vasta e suficiente para fundamentar a resolução do contrato de prestação de serviços pela Reconvinte.

46. Infringindo, aliás, flagrantemente, o princípio geral constante do art.º 6.º do já mencionado Decreto-Lei n.º 178/86, de 3 de Julho, que determina que o agente deve proceder de boa fé, competindo-lhe zelar pelos interesses da outra parte e desenvolver as atividades adequadas à realização plena do fim contratual.

47. Constitui, ainda, uma gritante violação do dever de exclusividade a que o A. estava vinculado por decorrência da cláusula 2.ª do contrato celebrado com a Ré e dos demais elementares ditames da boa fé.

48. A conduta do recorrido justifica, por isso, que seja reconhecido à recorrente o direito a ser indemnizada pelos prejuízos causados.

49. Os danos sofridos pela recorrente estão suficientemente plasmados na matéria provada – cfr. pontos 50 a 53 e 65 a 76 – apesar da omissão de pronúncia do Tribunal recorrido sobre muita da matéria por si alegada na contestação.

50. A realização de reuniões, promovidas pelo Reconvindo, durante os períodos de trabalho, nas instalações da Ré, o encerramento da sua loja durante algumas semanas, a contingência a que a Reconvinte foi sujeita de fazer deslocar uma equipa de colaboradores de outra sua loja para poder reabrir a loja encerrada, a necessidade de investir horas de trabalho a concluir e corrigir os assuntos que o A. deixou pendentes e, finalmente, a diminuição significativa, para cerca de metade, do volume de faturação da loja das YY consubstanciam danos efetivos sofridos pela Reconvinte em consequência da conduta do Reconvindo.

51. Deve, pois, ser julgado procedente o pedido reconvenicional e reconhecer-se à ora recorrente o direito a ser indemnizada pelo prejuízo que o A. lhe causou, indemnização que deverá ser fixada, se necessário, segundo juízos de equidade.

Pede assim que seja concedido provimento ao recurso e, em consequência, que seja revogada a sentença recorrida e proferida outra que julgue improcedente a ação e procedente a reconvenção.

O A. respondeu ao recurso e renovou a sua pretensão de interpor recurso subordinado, sobrelevando das suas contra-alegações as seguintes conclusões:

I - Por Acórdão proferido por Esta Relação já foi considerado não haver fundamento para alteração de parte da matéria de facto dada como assente;

II - No Douo Aresto é referido expressamente que *“qualquer decisão de anulação relacionada com a invalidade da decisão sobre a matéria de facto será eficaz e relevante apenas no que se refere aos concretos factos que foram objeto de impugnação pela Recorrente”* a verdade é que a recorrente volta a impugnar os mesmos pontos da fundamentação de facto adotados pela

sentença, em manifesta ofensa do caso julgado, que expressamente se invoca;

III - Pelo que, deverá nessa parte, o recurso ser rejeitado, atenta a invocada exceção dilatória de caso julgado.

IV - Caso não seja esse o entendimento, a matéria já aceite por Esta Relação constitui pressuposto ou condição da definição da relação ou situação jurídica que nesta é necessário regular e definir neste caso, definindo-se a concreta relação ou situação jurídica que corresponde ao seu objeto respeitando a apreciação nos termos em que foi definida pela primeira decisão;

V - O Acórdão proferido nos presentes autos concretizou a necessidade da sentença se pronunciar e dar melhor fundamentação pela sentença recorrida aos factos relativos à cessação do vínculo contratual entre A. e R., no quadro dos quais se impugnam os pontos 25, 26 e 64 dos factos provados e a alínea c) dos factos não provados;

VI - Ora, a questão suscitada foi agora amplamente respondida pela sentença recorrida que, de forma clara e concreta, considera que o ponto 64 dos factos provados em nada contraria, antes complementa, os pontos 25 e 26, dando a noção de que o período de pré-aviso não foi cumprido por indicação da Ré identificando precisamente as declarações do seu gerente e das colaboradoras MIS e AC, como razão de ciência da prova dos factos;

VII - Aliás, toda a alegação produzida pela Recorrente vai precisamente no sentido de existir uma absoluta incompatibilidade pessoal entre o gerente da Recorrente e o Recorrido e a absoluta impossibilidade de manutenção do contrato de prestação de serviços a partir do momento em que ambos conversaram sobre a saída deste e foi enviado o *email* a denunciar o contrato, apesar deste conferir um prazo de aviso prévio para a conclusão do contrato;

VIII - As dúvidas e omissões identificados no Acórdão relativos à antecipação de comissões pelo Recorrido à revelia da Recorrente, no quadro dos quais se impugnam os factos provados nos pontos 56 e 57 e a alínea g) dos factos não provados, a sentença é agora esclarecedora;

IX - Como consta da sentença recorrida tais factos provados resultam demonstrados pelo depoimento do legal representante da Recorrente, que deu

conta de tal pedido aos clientes ter sido feito pelo Recorrido, atitude com que concordou, entendendo que seria uma forma de motivação, pelo que nada foi feito à sua revelia, o que não se confunde com eventual “arrependimento” que o mesmo terá sentido quando, posteriormente, teve o conhecimento de que o Recorrido queria sair da sua empresa para constituir outra concorrente, o qual parece ser a posição expressa nas alegações ora deduzidas;

X - Na verdade, o que resultou também provado foi que tal pedido foi feito com o conhecimento e aceitação da Recorrente, ou seja, não à sua revelia mas antes com a sua concordância;

XI - Sendo certo que tal pedido de antecipação do pagamento das comissões ao Recorrente, foi precedido da antecipação do pagamento das comissões pelos próprios clientes, pelo que, na verdade, nem ocorreu qualquer contravenção das regras da empresa quanto ao momento em que as comissões seriam devidas - como decorre do resumo da Recorrente;

XII - No que ao valor das comissões diz respeito, no quadro dos autos se impugnam os factos provados nos pontos 32 a 42, que o Acórdão já havia concluído que existe uma evidente conexão entre os factos e a tabela junta sob o doc. n.º 5 com a p.i., cujos pressupostos, com referência ao tipo de intervenção, datas de reserva e escritura e valores, documento que foi “validado” pela funcionária da Recorrente e testemunha MIS, em conformidade com as “fichas” que ia recebendo nos serviços administrativos, e também reconhecido como “correto” pelo legal representante da Recorrente;

XIII - Pelo que, também nesta parte, o que faltava esclarecer nos termos estabelecidos pelo Acórdão e a razão que determinou e o enquadramento jurídico da sentença recorrida fez de acordo com as soluções plausíveis de acordo com o Direito aplicável ao caso concreto;

XIV - A Mm.ª Juiz “*a quo*” explicitou que a matéria de facto provada e não provada teve por base a confissão e a análise conjugada e crítica da prova produzida correspondente pontos 1.º a 25.º da matéria assente, decorrem da confissão aceite no art.º 1.º e 2.º da contestação ao alegado pelo recorrido nos art.º 1.º a 2.º da sua petição inicial e documentos juntos os quais, naturalmente, teriam que ser levados à fundamentação de facto, como assentes.

XV - Inexiste ainda a alegada omissão de pronúncia na sentença recorrida, quer sobre factos alegados pela recorrente, quer sobre questões relevantes por si identificadas nas suas alegações, tendo aquela se pronunciado sobre todas as questões suscitadas pelas partes, identificando a relevância probatória de cada um deles para a decisão e retirou as consequências jurídicas inerentes a todas as “questões” suscitadas;

XVI - Apurou-se que houve acordo entre recorrente e recorrido quanto à

cessação do contrato, e a predisposição daquela de não mais permitir que este continuasse a trabalhar ao seu serviço, que foi ordenado o encerramento da loja onde aquele trabalhava, que o gerente da recorrente aceitou as chaves das lojas que estavam e era usada pelo recorrido a elas aceder, e que o recorrente pretendia continuar a trabalhar por mais um mês para continuar a trabalhar, o que não foi aceite.

XVII - Assim, inexistente qualquer contradição na sentença recorrida quanto a esta matéria e, por via disso, a invocada nulidade;

XVIII - A recorrente, pedindo a alteração da fundamentação de facto adotada na sentença não cumpriu o estabelecido no art.º 640º, nº 1, als. a) e c) do CPC, devendo o recurso ser liminarmente rejeitado nessa parte;

XIX - Sendo certo que, atentos os depoimentos gravados, a começar do próprio gerente da recorrente, mas também das testemunhas identificados e indicados pela recorrente nas suas alegações como fundamento para a peticionada alteração, inexistente razão para a pedida alteração à matéria dada como assente por provada, assim como a dada como não provada;

XX - Outrossim, a apreciação de Direito adotada pela sentença recorrida não merece qualquer censura;

XXI - Com efeito, a decisão recorrida, de forma sumária, seguiu o entendimento segundo qual *“A contraprestação devida ao Autor/agente, na forma de comissão, foi acordada com base numa determinada percentagem, nascendo a obrigação da efetiva angariação dos clientes que, por sua vez, contratam a mediação imobiliária para a concretização do (seu) negócio (de compra e venda de imóveis). O seu pagamento é que fica “condicionado” ao efetivo recebimento pela Ré da remuneração que lhe é devida pelos clientes.”*

XXII - Outrossim, prevê o n.º 1, do art.º 611.º do CPC que, a sentença deve tomar em consideração *“os factos constitutivos, modificativos ou extintivos do direito que se produzam posteriormente à proposição da ação, de modo que a decisão corresponda à situação existente no momento do encerramento da discussão”* e o n.º 2, que são atendíveis os factos que, segundo o direito substantivo aplicável, tenham influência sobre a existência ou conteúdo da relação controvertida;

XXIII - Sendo certo que, o art.º 610.º do mesmo Código, inspirado numa lógica de justiça e procura da verdade material, prevê no seu n.º 1 que *“O facto de não ser exigível, no momento em que a ação foi proposta, não impede que se conheça da existência da obrigação, desde que o réu a conteste, nem que este seja condenado a satisfazer a prestação no momento próprio”*.

XIV - Ora, como supra se transcreveu, do próprio depoimento do gerente da Ré - que recorreu a apontamento de autoria próprio, a que chamou de sua *“cábula”* - para confirmar, no momento em que decorria a audiência de

juízo, que de todos os negócios invocados pelo recorrido, a sua representada apenas ainda não tinha recebido as comissões de dois deles;
XV - Pelo que, é inelutável que, à Mm.^ª Juiz “*a quo*” nada mais restava, face à prova produzida, que não fosse a condenação da recorrente a pagar o valor devido ao recorrido por todos negócios em que este teve intervenção e que ouve já recebimento da comissão por aquela;

XVI - Quanto aos juros, o credor terá direito à prestação devida e aos danos que lhe causa o retardamento da prestação, conforme disposto no art.º 804.º, n.º 1, do mesmo Código, e daí a sentença estar em conformidade com a lei;

XVII - Outrossim, não pode o devedor ser condenado numa prestação ou indemnização, quando a responsabilidade no não cumprimento é do próprio credor dessa mesma prestação.

XVIII - Assim, é absolutamente incoerente e infundado o alegado incumprimento contratual imputável ao recorrido, ou o pedido indemnizatório formalizado pela recorrente;

XIX- Não sobrevivendo das alegações de recurso da recorrente fundamentos de direito que justifiquem a alteração da solução jurídica adotada pela Mm.^ª Juiz “*a quo*”, na decisão das questões suscitadas pelas partes neste pleito;

DO RECURSO SUBORDINADO:

XX - O recorrido, agora recorrente subordinado, não se conforma com a parte da sentença recorrida de fls. , que absolveu a recorrente, agora recorrida subordinada, no pagamento àquele valor de 3.900,00€, acrescido de IVA do negócio do cliente VR, e em igual valor no negócio do cliente CP, no total com IVA de 9.594,00€ e respetivas custas, assente na falta de prova da realização das escrituras respetivas e receção das respetivas comissões;

XXI - A própria sentença considera que a obrigação de pagamento da comissão ao recorrente subordinada da efetiva angariação dos clientes que, por sua vez, contratam a mediação imobiliária para a concretização do (seu) negócio (de compra e venda de imóveis);

XXII - Ficando “condicionado” ao efetivo recebimento pela Ré da remuneração que lhe é devida pelos clientes;

XXIII - Clarificando a sentença recorrida que “com a celebração do contrato de mediação, a reserva e o CPCV, a obrigação da Ré para com o Autor mostra-se certa e líquida ficando apenas a sua exigibilidade condicionada ao efetivo recebimento da remuneração por parte da Ré, o qual, em regra, ocorre após a realização das escrituras de compra e venda”;

XXIV - Ora, nos termos previstos no artigo 615.º, n.º 1, al. c), do Código de Processo Civil, a sentença padece de nulidade nesta parte na medida em que, o entendimento expendido - aliás, em linha com os mencionados pontos 12 e 13 da matéria assente -, e verificada a prova dos factos sob os pontos 29 e 30

quanto à intervenção do recorrente subordinado nos descritos negócios, está em contradição a absolvição decidida, a final, na sentença recorrida;

XXV - Com efeito, secundado o duto aresto da Desta Relação de Lisboa, no Acórdão proferido no Proc.º n.º 331/12.2TVLSB.L1-8, proferida em 22-01-2015, deverá a sentença ser revogada na parte em que absolveu a recorrida subordinada, e substituída por outra que condene na totalidade do pedido do recorrente subordinado, ficando condicionado ao pagamento pelos clientes da respetiva comissão.

Pede assim que o recurso principal seja julgado não provido, por não provado, e o recurso subordinado procedente por provado, substituindo-se a sentença por outra que condene a R. na totalidade do pedido do A..

Não houve resposta ao recurso subordinado por parte da R., aqui Recorrente. Sendo certo que o Tribunal *a quo* voltou a não cumprir o disposto no Art. 617.º n.º 1 do C.P.C. relativamente às alegadas nulidades da sentença, cumprirá dizer que no quadro do anterior recurso de apelação anterior, após despacho do Relator para suprimimento dessa falta, foi deixado consignado a esse propósito o seguinte:

«Em cumprimento do determinado pelo V. Tribunal da Relação de Lisboa e do disposto no art. 617º do Cód. Proc. Civil, apreciando as invocadas “nulidades”, relativamente às quais se reconhece não ter havido pronuncia expressa, pelo que me penitencio, não se vê, desde logo, que a fundamentação da sentença seja “exígua e obscura” nem que exista “contradição insanável entre a fundamentação e a decisão”.

«Contrariamente ao invocado, não foi dado como provado “que a cessação do contrato firmado entre A. e R. havia sido determinada por esta” mas antes e tão só que o Autor deixou de prestar serviços em 24 de janeiro de 2022, ou seja, sem cumprir o período de pré-aviso, por indicação da Autora (pontos 25, 26 e 64 dos Fundamentos de facto).

«Relativamente à “matéria de facto alegada pela recorrente na sua contestação” que, alegadamente, sendo relevante, não foi considerada pelo Tribunal, refira-se que:

«- a matéria dos artigos 24, 28 e 33 que, com relevância, ficou demonstrada, encontra-se plasmada nos pontos 4, 5, 6 e 7 dos Fundamentos de facto;

«- a matéria vertida no artigo 41, com exceção da alegação de ter sido “à revelia da Ré” (provado em contrário, ou seja, que foi com a sua concordância) encontra-se no ponto 56 dos Fundamentos de facto;

«- quanto ao artigo 42: a alegação da antecipação prende-se, precisamente, com a referência à data da celebração dos contratos definitivos, independentemente da data em concreto;

«- o artigo 44 mostra-se conclusivo, sem prejuízo da demonstrada

concordância da Ré, e o artigo 45 mostra-se vertido no ponto 57 dos Fundamentos de facto;

«- o teor do artigo 46, sem prejuízo do que resulta dos pontos 56 e 57 dos Fundamentos de facto, não releva para a decisão da causa, na medida em que não estão em causa, nem na Petição nem na Reconvenção, os concretos valores pagos antecipadamente;

«- os artigos 57, 68 e 70 encontram-se plasmados nos pontos 49 e 58 dos Fundamentos de facto;

«- o artigo 60 é meramente instrumental;

«- os artigos 76, 77, 78, 79 e 80 estão refletidos, na medida do que resultou provado, nos pontos 59, 60, 61, 62, 63 e 65 dos Fundamentos de facto;

«- o alegado no artigo 85, na medida do que resultou provado, mostra-se vertido no ponto 66 dos Fundamentos de facto;

«- os artigos 86, 90, 92, 96 e 97, para além do que resulta repetido, mostram-se conclusivos, sendo irrelevante consignar os nomes em concreto dos funcionários;

«- os artigos 99 e 100 mostram-se instrumentais e, em rigor, não relevam para a causa, na medida em que não se traduziram sequer na alegação de um concreto negócio;

«- os artigos 104 e 107 respeitam à matéria vertida nos pontos 71, 72, 73 e 74 dos Fundamentos de facto;

«- o artigo 108 é meramente instrumental e irrelevante para a decisão da causa».

Em face disso, porque as questões se repetem nos mesmos termos nesta nova apelação, afigura-se-nos inútil mandar baixar os autos para suprir a falta verificada, tendo em atenção o disposto no Art. 617.º n.º 5 “*a contrario*” do C.P.C..

Cumprindo ainda referir que foi ordenado o cumprimento do contraditório, nos termos do Art. 655.º n.º 2 do C.P.C., quanto à questão da rejeição parcial do recurso de apelação, tal como suscitada pela primeira vez pelo Recorrido nas suas contra-alegações, sendo que a Recorrente nada veio dizer aos autos a esse respeito e o Relator deixou consignado que essa questão deveria ser apreciada oportunamente no âmbito do presente acórdão.

*

II- QUESTÕES A DECIDIR

Nos termos dos Art.s 635.º n.º 4 e 639.º n.º 1 do C.P.C., as conclusões delimitam a esfera de atuação do tribunal *ad quem*, exercendo uma função semelhante à do pedido na petição inicial (vide: Abrantes Geraldês in “Recursos no Novo Código de Processo Civil”, Almedina, 2017, pág. 105 a 106).

Assim, em termos sucintos, as questões essenciais a decidir são:

- a) A rejeição do recurso por força da procedência da exceção do caso julgado;
- b) As nulidades da sentença recorrida;
- c) A impugnação da matéria de facto;
- d) O mérito da condenação da R. no pedido relativo à remuneração devida pela angariação de clientes pelo A.;
- e) O mérito da decisão de absolvição do A. do pedido de indemnização deduzido em reconvenção;
- f) O mérito da absolvição parcial da R. relativamente a parte das comissões devidas por aquela ao A. (recurso subordinado); e
- g) As custas.

Corridos que se mostram os vistos, cumpre decidir.

*

III- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A sentença sob recurso considerou como provada a seguinte factualidade:

1. O A. celebrou com a R. um “contrato de prestação de serviços”, datado de 02 de janeiro de 2017, nos termos do qual o A. se obrigou a prestar à R., em regime de exclusividade, “as funções inerentes à atividade de mediação imobiliária, previstas na Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro”.
2. No exercício das referidas funções, o A. fazia trabalho de prospeção de negócios sobre imóveis, isto é, recolhia informações com vista a encontrar proprietários ou usufrutuários de bens imóveis interessados em realizar negócios sobre os mesmos, designadamente, venda, permuta ou arrendamento, ou sobre outros direitos reais que dispusessem.
3. O A. tinha ainda a seu cargo a promoção dos negócios sobre imóveis angariados por si, no exercício das supra descritas funções de prospeção, e de todos os demais angariados por colegas de trabalho a prestar igual serviço à R., e que compunham o acervo de bens que esta dispunha para realização desses negócios, divulgando-os e publicitando-os, nas redes sociais, no site da R., no próprio imóvel e nos demais locais de estilo.
4. Outrossim, ao serviço da R., o A. procurava e recebia potenciais interessados em realizar os mencionados negócios sobre os imóveis, qualificando-os de acordo com as pretensões e interesses manifestados, como sejam tipologia, local, intervalo de preços, entre outros.
5. No exercício das suas funções, era o A. quem recebia e apresentava as propostas e comunicava às partes a sua aceitação ou rejeição, transmitia as contrapropostas e condições das mesmas, acompanhando os clientes e destinatários nas visitas que faziam aos imóveis.
6. O A. marcava e acompanhava reuniões com clientes e destinatários,

recolhia documentos e remetia os mesmos aos serviços administrativos da R., que os organizava para a celebração de contratos-promessa, escrituras públicas e documentos particulares autenticados.

7. Era ainda o A. quem informava e negociava com os clientes a remuneração devida à R. pela prestação dos seus serviços de mediação imobiliária e promovia a titulação deste serviço através do contrato de mediação imobiliária.

8. Nos termos do referido contrato, a R. obrigou-se a pagar ao A. uma percentagem do valor da remuneração efetivamente por si recebida dos clientes, a qual se fixava, por acordo, entre 10% e 20%, em função da natureza e condições de cada contrato de mediação imobiliária celebrado.

9. Ao referido valor percentual apurado acresceria o respetivo IVA, calculado à taxa legal aplicável.

10. A liquidação do valor devido pela R. ao A. era apurado pelos serviços administrativos daquela.

11. O pagamento era feito no final do mês em que fosse efetivamente recebida pela R. a remuneração que lhe era devida pelos clientes.

12. A. e R. acordaram em alterar o acordo no que diz respeito à remuneração, passando a fixar a remuneração de acordo com objetivos fixados por aquela para cada ano e repartindo o valor da remuneração devida ao mediador imobiliário tendo em consideração a sua intervenção no negócio.

13. Assim, a R. remunerava o A. tendo em consideração se teria sido ele apenas a angariar o imóvel, se tinha sido ele a encontrar um destinatário para o negócio ou se teve intervenção em ambos esses momentos.

14. A R. cobrava aos seus clientes uma comissão que, em grande parte das situações se fixava em cerca de 3%, mais IVA, do valor do negócio de venda do imóvel, embora fosse algo negociado com aqueles e nem sempre igual.

15. Desde 2019, as condições de remuneração do A. correspondiam a 19% do valor da comissão cobrada pela R. quando fosse aquele a angariar o imóvel.

16. Caso fosse o A. a encontrar o destinatário do negócio entregue pelo cliente, a R. pagar-lhe-ia o correspondente a 20% do valor da sua comissão.

17. Caso o A. conseguisse angariar o imóvel para o negócio e encontrasse o destinatário, auferiria, cumulativamente, a soma das descritas percentagens, ou seja, o correspondente a 39% do valor da comissão cobrada pela R. ao cliente.

18. Como meio de motivar os seus angariadores/mediadores, a R. fixou como objetivo ao A. e restante equipa a contratação do valor dos serviços de mediação por uma comissão de 5%, mais IVA, do valor do negócio caso este fosse superior a €100.000,00€ (cem mil euros), e sendo de €5.000,00, acrescido de IVA, se o valor do negócio fosse inferior àquele valor, em vez dos

habituais 3% do valor do negócio.

19. Assim, sempre que o A. conseguisse celebrar um contrato de mediação em que as condições de retribuição correspondessem à percentagem supra referida a sua remuneração passaria a ser de 24% do valor da comissão cobrada pela R. pela angariação do imóvel.

20. Caso se tratasse de uma situação em que fosse o A. que encontrasse o destinatário do negócio entregue pelo cliente, a R. pagar-lhe-ia o correspondente a 25% do valor da sua comissão.

21. Se o A. conseguisse angariar o imóvel para o negócio e encontrasse o destinatário, auferiria 49% do valor da comissão cobrada pela R. ao cliente.

22. Às mencionadas remunerações, a R. comprometeu-se a pagar ao A. um acréscimo à referida remuneração base de 19% na angariação e 20% na venda, correspondente a de 2,5% a partir do momento em que o valor da sua faturação no ano ultrapassasse os €50.000,00 e de 5% caso o valor dessa faturação ultrapassasse os €100.000,00.

23. Uma vez alcançados os mencionados patamares de faturação no ano, o A. passaria assim a ser remunerado em 21,5% ou 24%, na angariação do imóvel e 24% e 25%, na venda, respetivamente, em função de alcançarem a faturação superior a €50.000,00 ou €100.000,00.

24. Os mencionados acréscimos apenas vigorariam até ao final do ano civil em que foi alcançada a faturação acumulada que serviu para a definição dos descritos objetivos.

25. Em 24 de janeiro de 2022, o A. enviou à R. um e-mail nos termos do qual enviou em anexo a sua “rescisão”, assim como a “listagem dos negócios” que tinha a correr, informando estar “disponível para o acompanhamento dos processos e manter ao corrente de todos os desenvolvimentos”.

26. Nos termos da carta anexa ao referido e-mail, o A. declarou que a “rescisão” do contrato “produz efeitos a partir do próximo dia 23 de fevereiro de 2022 (...) cumprindo desta forma com o período de pré-aviso imposto no contrato (...)”, agradecendo “a confirmação (...) da aceitação do período de pré-aviso” e referia os valores a receber por referência aos negócios em curso, por si angariados e/ou “vendidos”.

27. O A. interveio como “vendedor” no negócio dos clientes P e SC, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 21 de fevereiro de 2020, e em que a escritura se realizou em 09 de março de 2022, pelo valor de €340.000,00, sendo devido uma comissão à R. no valor de € 11.250,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €2.250,00, acrescido de IVA.

28. O A. interveio como “angariador”, com a colaboração da colega ... - e com esta dividiu a sua remuneração - no negócio do cliente ..., de compra e venda,

em que a reserva do imóvel ocorreu em 27 de fevereiro de 2020, e em que a escritura se realizou entre fevereiro e março de 2022, pelo valor de €377.500,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €13.590,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €1.291,05, acrescido de IVA.

29. O A. interveio como “angariador”, no negócio do cliente PF, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 27 de setembro de 2019, e em que a escritura se realizou entre fevereiro e março de 2022, pelo valor de €490.000,00, sendo devido uma comissão à R. no valor de €12.000,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de € 2.280,00, acrescido de IVA.

30. O A. interveio como “angariador e vendedor” responsável pela venda, no negócio do cliente VR, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 07 de julho de 2020, pelo valor de €365.000,00, sendo devido uma comissão à R. no valor de €10.000,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €3.900,00, acrescido de IVA.

31. O A. interveio como “vendedor” responsável pela venda, no negócio do cliente Z, Lda., de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 18 de março de 2021, e em que a escritura se realizou julho de 2022, pelo valor de €312.500,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €9.375,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €1.875,00, acrescido de IVA.

32. O A. interveio como “angariador e vendedor” responsável pela venda, no negócio do cliente NB e CS, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 19 de fevereiro de 2021, e em que a escritura se realizou em 31 de março de 2023, pelo valor de €760.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €10.000,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €3.900,00, acrescido de IVA.

33. O A. interveio como “angariador e vendedor” responsável pela venda, no negócio dos clientes FA e AM, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 28 de janeiro de 2021, e em que a escritura se realizou em julho de 2022, pelo valor de €350.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €5.000,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €1.950,00, acrescido de IVA.

34. O A. interveio como “angariador e vendedor” responsável pela venda, no negócio do cliente CC, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 9 de janeiro de 2021, e em que a escritura se realizou entre junho e julho de 2022, pelo valor de €250.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €5.000,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €1.950,00, acrescido de IVA.

35. O A. interveio como “angariador e vendedor” responsável pela venda, no negócio dos clientes CP e SP, de compra e venda, em que a reserva do imóvel que ocorreu em 26 de janeiro de 2021, pelo valor de €382.500,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €10.000,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €3.900,00, acrescido de IVA.
36. O A. interveio como “vendedor” responsável pela venda, no negócio da cliente AF, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 04 de agosto de 2020, e em que a escritura já se realizou, pelo valor de €320.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €6.000,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo ao A. de €1.200,00, acrescido de IVA.
37. O A. interveio como “angariador”, no negócio do cliente Pontos na P, Lda., de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 08 de abril de 2021, e em que a escritura se realizou entre fevereiro e março de 2022, pelo valor de €117.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €4.000,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €760,00, acrescido de IVA.
38. O A. interveio como “angariador”, no negócio do cliente LM, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 16 de novembro de 2020, e em que a escritura se realizou em 05 de agosto de 2022, pelo valor de €385.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €11.550,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €2.194,50, acrescido de IVA.
39. O A. interveio como “angariador”, no negócio do cliente FF, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 12 de setembro de 2021, e em que a escritura se realizou entre julho e agosto de 2022, pelo valor de €187.500,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €5.625,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €1.068,75, acrescido de IVA.
40. O A. interveio como “angariador”, no negócio dos clientes H e M, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 12 de outubro de 2021, e em que a escritura se realizou em 31 de maio de 2022, pelo valor de €420.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €12.600,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €2.394,00, acrescido de IVA.
41. O A. interveio como “vendedor” responsável pela venda, no negócio do cliente PR, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 27 de novembro de 2021, e em que a escritura já se realizou, pelo valor de €310.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €10.8500,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €2.441,25, acrescido de IVA.

42. O A. interveio como “vendedor” responsável pela venda, no negócio do cliente GG, de compra e venda, em que a reserva do imóvel ocorreu em 14 de julho de 2021, e em que a escritura se realizou em 05 de setembro de 2023, pelo valor de €270.000,00, sendo devida uma comissão à R. no valor de €9.450,00, acrescido de IVA, sendo a comissão a receber pelo A. de €2.126,25, acrescido de IVA.

43. A R. já recebeu a comissão que lhe era devida nos negócios referidos supra em que a respetiva escritura foi já realizada.

44. Por conta dos referidos negócios, a R. já efetuou o pagamento ao A. da quantia de €1.472,31.

45. Nos termos da Cláusula 3ª, nº 1, do contrato, o mesmo foi celebrado pelo período de 12 meses, contados desde a data da sua assinatura, renovando-se por iguais períodos, *“caso não seja denunciado por qualquer das partes, com 30 dias de antecedência sobre o seu termo ou de qualquer das suas renovações”*.

46. Nos termos da Cláusula 6ª, nº 1, foi estipulado que toda a informação recebida pelo A., durante a execução do contrato, seja de que natureza for, não poderá ser utilizada, nem disponibilizada a favor de terceiros, sem consentimento prévio e escrito da R., mesmo após a cessação do contrato.

47. E nos termos do nº 2 da mesma Cláusula, aquando da cessação do contrato, toda a informação documentada (incluindo cópias), propriedade da R. ou conexas com a atividade por si exercida, deverá ser-lhe restituída.

48. Nos termos da Cláusula 9ª, o A. comprometeu-se a *“manter total confidencialidade e a não tirar partido, direta ou indiretamente, dos conhecimentos e informações a que tenha acesso no exercício das suas funções”*, relativos à R. ou aos clientes desta, durante a vigência e após a cessação do contrato.

49. A R. decidiu abrir uma loja em XX, a denominada loja das “YY”.

50. O A. foi convidado para ser o responsável da referida loja, o que aceitou.

51. A partir de então, passou liderar a equipa de colaboradores que a R. selecionou para a referida loja.

52. No ano de 2021, os resultados decorrentes da atividade comercial exercida na loja foram progressivamente melhorando.

53. A R. tinha a expectativa, para o ano de 2022, de um crescimento da faturação naquela loja.

54. A R. estabeleceu, com a concordância do A. e da equipa de consultores que liderava, várias regras de comissionamento para o ano de 2021, na loja das YY.

55. De acordo com essas regras, o A. teria direito a várias comissões e prémios, caso fossem alcançados os correspondentes objetivos:

- caso atingisse o objetivo individual anual de €125.000,00 de faturação,

decorrente de angariações e vendas por si realizadas, teria direito a 5% do valor desse objetivo, ou seja, o montante de €6.250,00;

- caso a loja atingisse um volume de faturação, no mês de Dezembro de 2021, superior a €30.000,00, o A. teria direito a 4 % do valor total faturado e cobrado, tendo apenas direito a 2% de prémio, caso esse volume de faturação ultrapassasse a quantia de €17.500,00 mas ficasse aquém de €30.000,00;

- além disso, tinha ainda direito a um prémio individual, no valor de 2,5%, calculado sobre a faturação anual da referida loja das YY, a receber no final do ano de 2021.

56. O A., com a concordância da R., solicitou a clientes desta a antecipação de comissões que tais clientes apenas teriam de pagar aquando da celebração dos contratos definitivos.

57. Com tal iniciativa, visou o A. atingir os objetivos que lhe permitiriam obter o pagamento de prémios e comissões.

58. Em 15/09/2021, o A. constituiu uma sociedade de mediação imobiliária, denominada “GB - Mediação Imobiliária, Lda.”, com o NIPC ... e sede na Rua ..., n.º ..., ..., em Lisboa.

59. O A. fez saber a todos os elementos da equipa que liderava na loja das YY da sua intenção de abrir uma empresa de mediação imobiliária, convidando-os a serem seus colaboradores, assim como a um outro colaborador da R. que prestava funções na loja da Ramada.

60. Todos os “convites” foram feitos à revelia da R..

61. Os “convites” foram feitos durante os períodos de trabalho em que o A. e os demais colaboradores da R. se encontravam na loja “YY”.

62. O A. prometeu o pagamento de comissões superiores às praticadas pela R..

63. Todos os elementos que integravam a loja das YY puseram termo à relação contratual que mantinham com a R..

64. O A. deixou de prestar serviços à R. desde o dia 24 de janeiro de 2022 por indicação desta.

65. A loja das YY ficou sem a equipa de colaboradores que ali desempenhavam funções há cerca de 2 anos, o que determinou o seu encerramento durante algumas semanas.

66. A R. fez deslocar da sua loja da KK consultores que já aí colaboravam.

67. Houve necessidade de fazer um aditamento a um contrato promessa no âmbito dos negócios supra referidos, perante a necessidade de alteração da data de celebração do respetivo contrato definitivo.

68. No caso em que dois negócios estavam “interligados”, houve necessidade de proceder à sua “coordenação”.

69. No ano de 2021, a faturação da loja “YY” cifrou-se em €199.333,96.

70. No ano de 2022, até outubro, foi faturado o montante de €85.705,16.

71. No período em que exerceu funções ao serviço da R., por via das mesmas, o A. acedeu ao contacto de CS.

72. No ano de 2021, CS, notária, com a qual a R. habitualmente “trabalha”, sempre que necessita de serviços de notariado, contactou a R. por estar interessada na aquisição de uma moradia angariada e promovida pelo ora A..

73. Na sequência disso, NB, marido de CS, solicitou ao A. que promovesse a venda da sua atual casa de habitação.

74. O A. aceitou promover a venda do aludido imóvel através da GB, Lda., em regime de exclusividade.

75. Em 28/02/2022, a GB, Lda., através da sua colaboradora SC, enviou a um amigo pessoal do gerente da R. a seguinte mensagem de correio eletrónico:

“Boa tarde Exmo. Sr. M....

“Na sequência do meu contacto telefónico, o meu nome é SC e sou comercial da imobiliária BG, nas YY, Odivelas.

“A BG, é uma imobiliária com uma equipa com profissionais com mais 20 anos de experiência na atividade.

“O nosso objetivo é trabalhar consigo a nível individual de forma a satisfazer as suas necessidades e a fornecer um serviço de primeira classe, na promoção e venda do seu imóvel.

“As condições de remuneração por parte da BG, são bastante aliciantes face ao que o atual mercado das imobiliárias pratica:

“- Em caso de contrato em NÃO EXCLUSIVO, será de 4% de comissão, acrescido do IVA à taxa legal de 23%.

“- Em caso de contrato em EXCLUSIVO, será de 3,5% de comissão, acrescido do IVA à taxa legal de 23%.

“De referir, que em ambas as formas de contrato, a BG partilha o negócio com todas as imobiliárias.

“Ficaremos a aguardar o seu parecer,

“Com os melhores cumprimentos”

76. O A. acedeu ao contacto do Sr. M... no período em que exerceu funções ao serviço da R. e por via dessas funções, tendo aquele prestado serviços de publicidade e decoração da loja das YY.

*

O Tribunal julgou ainda por não provados os seguintes factos:

- a) Foram já realizadas as escrituras relativas aos negócios referidos nos pontos 30 e 35 dos fundamentos de facto;
- b) A R. já recebeu a comissão que lhe era devida em todos os negócios em que o A. interveio como “angariador” e/ou “vendedor;
- c) O A. colocou-se na impossibilidade de cumprir as suas obrigações;
- d) A R. recebeu várias reclamações de clientes, devido a atrasos na marcação

- de escrituras, às quais teve de responder e solucionar;
- e) Muitos foram ainda os contactos telefónicos estabelecidos e as reuniões realizadas com as pessoas e entidades envolvidas em tais negócios imobiliários, em que os (outros) colaboradores da R. despenderam muitas horas de trabalho;
 - f) A R. teve de destacar outros profissionais ao seu serviço para realizar as mesmas tarefas;
 - g) O pedido do A. a clientes da R. para anteciparem remunerações foi feito à revelia da R.;
 - h) Durante o último trimestre de 2021, o A. propôs a todos os elementos da equipa que liderava na loja das YY que pusessem termo aos contratos que mantinham com a R.;
 - i) O A. solicitou “sigilo absoluto” sobre os “convites” por si feitos aos colaboradores da R.;
 - j) Os elementos que integravam a loja das YY, por sugestão do A., alegaram perante a R. vários “falsos pretextos” para deixarem de nela prestar serviços;
 - l) Em consequência da conduta do A., houve uma diminuição do volume de faturação da loja das YY em montante não inferior a 10%, equivalente a um prejuízo de €58.866,61;
 - m) A R. viu-se impedida de alcançar a tendência geral do mercado imobiliário de crescimento não inferior a 20% devido à conduta do A.;
 - n) O A., aquando da cessação da prestação de serviços, (não) restituiu a “informação documentada”;
 - o) O Sr. M... era cliente de longa data da R..

*

IV- FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Fixadas as questões que fazem parte do objeto da presente apelação, cumpre agora sobre elas nos debruçarmos, começando pela questão prévia da rejeição do recurso por força da alegada procedência da exceção dilatória do caso julgado.

1. Da rejeição do recurso por força da procedência da exceção dilatória do caso julgado.

O Recorrido, logo no início das suas contra-alegações, veio chamar a atenção para o facto de nos autos já ter sido proferido acórdão por este Tribunal da Relação de Lisboa, nos termos do qual se determinou a anulação de anterior sentença recorrida, mas restrita ao julgamento dos pontos 32 a 42, 56 e 57 e 64 da matéria de facto provada e alínea g) dos factos não provados, com vista ao tribunal de 1.^ª instância fundamentar a sua decisão, explicitando os motivos em que assentou a sua convicção, determinando ainda a necessidade

de ampliação da matéria de facto, mas logo deixando expresso não haveria fundamento para alteração da restante factualidade dada como assente, por não ter sequer sido objeto de impugnação pela Recorrente.

Sucedo que, no entender do Recorrido, a Recorrente ao voltar a impugnar os mesmos pontos da fundamentação de facto da sentença, ofende o caso julgado relativamente ao que já foi decidido pelo Tribunal da Relação no acórdão anterior. Pelo que, nessa parte, o recurso deveria ser rejeitado, por se verificar a exceção dilatória de caso julgado.

Cumprido o contraditório relativamente a esta concreta questão, a Recorrente nada veio dizer aos autos.

Apreciando, temos de referir que efetivamente houve um recurso de apelação anterior, interposto pela mesma parte, em que as alegações de recurso – tal como as contra-alegações, diga-se de passagem – são, no essencial, iguais às que agora foram apresentadas, repetindo-se fundamentalmente as mesmas questões, nomeadamente quanto às invocadas nulidades da sentença, à impugnação da matéria de facto e ao mérito da causa.

Na prática foram apenas aditados pequenos ajustes, em parte evidenciados com destaque, que refletem a constatação de que, na sequência do acórdão do Tribunal da Relação, o Tribunal *a quo*, entretanto, já procedeu a algumas alterações nos factos provados e não provados e pormenorizou alguns aspetos da sua fundamentação relativos à decisão sobre a matéria de facto.

O Recorrido apela aqui a uma alegada verificação da exceção dilatória do caso julgado. Mas, neste contexto, e antes de mais, importa ter em atenção que a doutrina distingue entre duas modalidades de caso julgado: o caso julgado formal e o caso julgado material.

A exceção dilatória do caso julgado material tem como requisitos de verificação necessária os previstos no Art. 581.º do C.P.C.. Ou seja, que haja identidade de sujeitos, pedido e causa de pedir. Ora, em face da natureza dos requisitos dessa exceção dilatória, torna-se claro que a mesma está essencialmente pensada para situações em que há repetição da mesma causa, pretendendo-se obstar a que o tribunal faça uma apreciação de mérito sobre uma mesma relação material controvertida que seja contraditória com a previamente decidida, em respeito pela estabilidade e segurança jurídica das decisões de que já não caiba recurso ordinário (cfr. Manuel de Andrade in “Noções Elementares de Processo Civil”, , pág. 305; Antunes Varela in “Manual de Processo Civil”, 2.ª Ed., pág. 307 e ss.; Ferreira de Almeida in “Direito Processual Civil”, vol. II, 2.ª Ed., pág. 446).

Já o caso julgado formal pressupõe somente a repetição de qualquer questão sobre a relação processual dentro do mesmo processo (cfr. Antunes Varela in Ob. Loc. Cit., pág. 308). O caso julgado formal obsta apenas à possibilidade de

ser impugnada ou alterada uma decisão, precludindo a possibilidade de recurso, mas não obsta a que a mesma matéria seja apreciada diversamente em novo processo ou por outro tribunal, funcionando como uma simples preclusão dentro do processo (cfr. Manuel de Andrade in Ob. Loc. Cit. pág. 304).

No caso, em causa estaria uma eventual situação de caso julgado formal, porquanto o acórdão anterior apenas se debruçou sobre aspetos da relação processual relacionados especificamente com a validade da sentença que anulou (cfr. Art. 620.º n.º 1 do C.P.C.).

Efetivamente, no anterior acórdão deste Tribunal da Relação, datado de 22 de outubro de 2024, determinou-se a anulação da sentença de 21 de fevereiro de 2024, por força da anulação do julgamento de vários factos que aí foram explicitamente identificados e da necessidade de serem aditados outros, tidos por omissos, mas relevantes segundo as várias soluções admissíveis em direito para a boa decisão da causa, tendo em vista ser devidamente fundamentada a decisão nessa parte, através duma apreciação completa e crítica da prova produzida sobre cada um deles (cfr. Art. 662.º n.º 2 al. c) e d) e n.º 3 al. c) do C.P.C.).

A anulação do julgamento dos factos, com esses fundamentos, arrastou consigo a anulação da sentença e prejudicou o conhecimento das demais questões suscitadas pela apelação anterior. O que significa que não foi apreciada a impugnação da decisão sobre matéria de facto, propriamente dita, nem nenhuma questão relativa ao mérito da causa.

As únicas questões que foram efetivamente apreciadas no acórdão anterior foram as relativas às nulidades da sentença, sendo que todas essas questões se repetem agora, nas alegações e contra-alegações de recurso, praticamente com os mesmos fundamentos do recurso de apelação anterior.

Sucede que, tendo sido anulada a sentença anterior, a sentença que veio a ser posteriormente proferida, na sequência do acórdão do Tribunal da Relação de 22 de outubro de 2024, é uma “nova sentença”, que pode, ela mesma, padecer dos mesmos vícios da sentença anterior, nada obstando, por isso, a que as partes contra ela reajam, no exercício legítimo dos seus direitos, invocando todas as nulidades que a mesma possa sofrer.

Mas, dito isto, tal não prejudica a conclusão necessária de que não poderá haver alteração das decisões tomadas pelo Tribunal da Relação na parte em que a sentença ora recorrida em nada altera a sentença anterior, tal como na parte em que os fundamentos do presente recurso são mera repetição dos da anterior apelação, sem que assentem em qualquer alteração substantiva da decisão recorrida, nem suscitem qualquer questão nova relativamente àquelas que o anterior acórdão do Tribunal da Relação explicitamente já nos

pronunciámos.

Em qualquer caso, há que ter em atenção que o acórdão desta Relação de 22 de outubro de 2024 apenas apreciou os vícios da sentença que lhe serviu de objeto, esgotando-se aí a extensão do julgado. Agora estamos perante um novo ato decisório, pelo que, em rigor, a presente apelação tem um objeto processual diferente da anterior.

É essa diferença de objeto (processual) que não nos permite concluir que no caso se verifica a “exceção dilatória” de caso julgado. Mas pode sustentar-se que continuam a existir razões de coerência interna, dentro do processo, que sempre justificariam o respeito pela autoridade do caso julgado.

A autoridade do caso julgado não tem como consequência legal que o tribunal se deva abster de conhecer de novas pretensões quando já tenham sido apreciadas outras semelhantes por decisões anteriores transitadas em julgado no processo. Pelo contrário, por força da autoridade do caso julgado, impõe-se que as novas questões devam ser julgadas e nos mesmos exatos termos da decisão anterior.

Ao contrário da exceção do caso julgado formal, que pressupõe o funcionamento necessário do princípio da preclusão, a mera verificação duma situação de autoridade do caso julgado pressupõe que a questão seja decidida em coerência com a decisão anterior.

Efetivamente, a Doutrina reconhece a distinção entre o efeito positivo e negativo do caso julgado. O efeito positivo, também denominado por “autoridade de caso julgado”, importa na conclusão de que uma decisão assim proferida vincula ou impõe ao tribunal uma determinada apreciação do mérito do objeto de outra decisão posterior. Já o efeito negativo, correspondente à verificação da “exceção de caso julgado”, determina uma proibição ou impedimento de o tribunal voltar a decidir, do mesmo modo ou de modo distinto, uma questão já decidida (vide, a propósito: Rui Pinto, in *Revista Julgar on line*, novembro 2018; Ac. do TRC de 20/10/2015, Proc. n.º 231514/11.3YIPRT.C1; e Miguel Teixeira de Sousa em anotação ao Ac. do TRP de 6/6/2016 - Proc. n.º 1226/15.8T8PNF.P1, disponível em <https://blogippc.blogspot.com>).

Estas duas vertentes do caso julgado têm consequências jurídicas diversas e sustentam-se em pressupostos não coincidentes.

O caso julgado, enquanto exceção dilatória nominada, pressupõe a verificação necessária da repetição da mesma causa, no pressuposto de que existe identidade das partes, do pedido e da causa de pedir, tendo como consequência legal a absolvição do R. da instância, devendo o tribunal, por força dela, abster-se repetir a mesma decisão (cfr. Art.s 577.º al. i), 578.º, 580.º e 581.º do C.P.C.). Nesta vertente negativa, o caso julgado funciona

como proibição de repetição da causa e como proibição de contradição (vide: João de Castro Mendes e Miguel Teixeira de Sousa in “Manual de Processo Civil”, Vol. I, AAFDL, 2022, pág. 641).

O mesmo não sucede exatamente com a vertente positiva do caso julgado, decorrente da verificação duma situação de respeito pela “autoridade do caso julgado”, que impõe a decisão judicial anterior no novo julgamento, condicionando o seu sentido, em situações em que não exista uma efetiva repetição da mesma causa, nomeadamente por não existir uma identidade absoluta das partes, do pedido ou da causa de pedir, mas pressupondo que haja uma relação de prejudicialidade, subsidiariedade legal ou de consunção entre o objeto de uma decisão anterior e o objeto da decisão posterior.

Neste sentido, veja-se, por exemplo o decidido pelo Supremo Tribunal de Justiça em acórdão datado de 20/12/2017 (Proc. n.º 2377/12.6TBABF.E1.S1 – Relatora: Fernanda Isabel Pereira, disponível em www.dgsi.pt): «I- Residindo o fundamento do caso julgado no prestígio dos tribunais e em razões de certeza e segurança jurídicas, vêm-se distinguindo na doutrina e na jurisprudência duas figuras: (i) a exceção dilatória do caso julgado; e (ii) a autoridade do caso julgado. II- Enquanto a exceção do caso julgado requer a verificação da tríplice identidade estabelecida no art. 581.º do CPC (de sujeitos, pedido e causa de pedir), a autoridade do caso julgado, segundo a doutrina e a jurisprudência atualmente dominantes, pode dela prescindir, estendendo-se a outros casos, designadamente quanto a questões que sejam antecedente lógico necessário da parte dispositiva do julgado, implicando o acatamento de uma decisão proferida em ação anterior, cujo objeto se inscreve, como pressuposto indiscutível, no objeto de uma ação posterior, obstando assim a que a relação jurídica ali definida venha a ser contemplada, de novo, de forma diversa».

Em suma, verificados os pressupostos duma situação em que se imponha o respeito pela “autoridade do caso julgado”, o Tribunal não se deve abster de decidir, devendo antes decidir e em conformidade com a decisão anterior transitada em julgado.

Julgamos que é isso mesmo que se verifica no caso dos autos, porquanto o objeto da presente apelação é objetivamente diferente do da apelação anterior, embora as questões processuais se repitam a propósito de um ato novo ato decisório, impondo-se que, na medida exata dessa repetição, de renove agora a decisão anterior em termos da sua apreciação em instância recursiva.

É assim, nestes termos, que nos propomos pronunciar sobre as alegadas nulidades da sentença aqui recorrida. Certamente, muitas vezes, por razões de evidente economia processual, por remissão para o que já decidimos no

acórdão anterior.

Julgamos, no entanto, que não nos podemos abster de conhecer desses fundamentos de recurso, por não se verificar a exceção dilatória do caso julgado, tal como alegado pelo Recorrido.

2. Das nulidades da sentença.

Visto isto, a Recorrente veio de novo alegar na presente apelação a nulidade da sentença, considerando que a fundamentação da decisão sobre a matéria de facto é exígua e obscura, não permitindo apreender o processo lógico que habilitou o seu julgamento, o que, no seu entendimento, constituiria uma violação ao disposto no Art. 651.º n.º 1 al. b) do C.P.C., tendo por referência o Art. 607.º n.º 4 do C.P.C., nomeadamente quanto ao que aí se estabelece quanto à fundamentação da matéria de facto. Também defendeu que a sentença era nula por haver contradição insanável entre a fundamentação e a decisão, quando aí se considera que o contrato que vinculava as partes cessou por iniciativa da R., fundamentando-se na prova de que haveria um acordo das partes nesse sentido, o que constituiria uma violação ao disposto no Art. 615.º n.º 1 al. c) do C.P.C.. Finalmente, veio sustentar que houve omissão de pronúncia relativamente a um conjunto de factos que, no seu entender seriam relevantes para o conhecimento das matérias que constavam dos temas de prova, o que determinaria igualmente a nulidade da sentença, nos termos do Art. 615.º n.º 1 al. d) do C.P.C..

Ao fazê-lo, repetiu praticamente “*ipsis verbis*” as alegações do recurso de apelação anterior, que tinha por objeto a sentença de 21 de fevereiro de 2024, fazendo agora pequenos aditamentos, sustentando que a nova sentença padece dos mesmos vícios, quer quanto à omissão de fundamentação, quer quanto à contradição insanável, quer quanto à omissão de pronúncia.

De referir que, o Recorrido, apesar de criticar essa repetição à Recorrente, nas suas contra-alegações também incorreu no mesmo vício, aí voltando a sustentar que a nova sentença seria nula, nos termos do Art. 615.º n.º 1 al. c) do C.P.C., porquanto os factos provados e a prova em que eles assentam deveriam conduzir à necessária procedência integral da ação, havendo assim contradição com a decisão final, na parte em que absolveu a R. parcialmente do pedido.

Apreciando, pelas razões que já deixámos expressas no ponto anterior, revela-se completamente despiciendo voltar a repetir tudo o que já deixámos expedido no acórdão anterior de 22 de outubro de 2024 deste mesmo coletivo da 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa. Por isso, damos aqui por reproduzido todo o enquadramento jurídico, doutrinário e jurisprudencial que aí deixámos consignado, repetindo que o Art. 615.º n.º 1 al. b) do C.P.C. apenas

tem aplicação nos casos de omissão absoluta dos fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão, sendo claro que, nem a sentença anterior, nem a aqui recorrida, sofrem desse vício, porque estão discriminados os factos provados e não provados e, bem assim, especificadas as razões que justificaram a convicção do tribunal *a quo* para decidir a matéria de facto num segmento da sentença destinado especificamente a esse propósito. Pelo que, não há omissão absoluta de fundamentação.

O que havia, mas só relativamente à sentença anterior, era uma situação em que a motivação da decisão de facto era claramente insuficiente, por não permitir às partes e ao tribunal de recurso, procederem ao reexame lógico e racional acerca das razões pelas quais o juiz decidiu num sentido e não noutro, impossibilitando a reconstituição do percurso lógico seguido pelo julgador, apoiado nos elementos de prova previamente indicados e devidamente explicados no texto da sentença, por forma a assim aferir do acerto e correção da decisão.

No entanto, como logo dito do acórdão anterior, essa situação, não se enquadrava no vício previsto na al. b) do n.º 1 do Art. 615.º do C.P.C., porque este preceito pressupõe a verificação duma omissão absoluta de fundamentação e não duma mera fundamentação insuficiente, que era o vício verificado na anterior sentença, que veio a justificar a sua anulação, nos termos do Art. 662.º n.º 2 al. c) do C.P.C..

A nova sentença, aqui sob recurso, corrigiu em larga medida os vícios apontados, explicitando a sua convicção relativamente aos factos que justificaram a anterior anulação. O que significa que, não só a nulidade do Art. 615.º n.º 1 al. b) do C.P.C. também não se aplica à nova sentença, como o vício que justificou a anulação da sentença anterior, entretanto, foi suprido.

Recorde-se ainda que no acórdão de 22 de outubro de 2024 também logo deixámos expresso que, uma vez que a Recorrente tinha impugnado a decisão sobre a matéria de facto circunscrita a concretos factos cujo julgamento especificadamente pôs em crise, daí decorreria que relativamente à demais factualidade existia consenso entre as partes sobre a correção do julgamento, em função da prova que sobre ela foi produzida e, portanto, por razões de economia processual e de respeito pela estabilidade das decisões já consensualizadas no processo, a anulação por invalidade da decisão sobre a matéria de facto apenas seria eficaz e relevante no que se referisse aos concretos factos que foram objeto de impugnação pela Recorrente, funcionando a regra da eficácia meramente parcial da invalidade declarada. Decisão que aqui se renova.

Renovamos também a apreciação feita sobre os 3 grandes temas em que se subdividia a impugnação da decisão sobre a matéria de facto apresentada pela

Recorrente e as razões então expedidas para justificar a anulação parcial do julgamento da matéria de facto restrita aos factos constantes dos pontos 64, 56 e 57, conjugados com a alínea g) dos factos não provados, e ainda dos pontos 32 a 42, verificando-se agora que a nova sentença apresenta uma fundamentação específica e mais desenvolvida relativamente a esses concretos pontos.

Quanto à contradição, obscuridade e ininteligibilidade da sentença, tendo em atenção o disposto na al. c) do n.º 2 do Art. 615.º do C.P.C., essa temática também é repetida. Renova-se aqui a conclusão expostas pela Recorrente de que existe uma contradição entre o passo em que a sentença afirma que «*do depoimento do legal representante da Ré - MDS - ... foi também confessado que logo no dia 24 de janeiro acordaram os dois a saída do Autor, que lhe entregou as chaves, e foi dada ordem por si para ser retirado o acesso aos clientes através do sistema da Ré...*» e o ponto 64 dos factos provados, onde se pode ler que: «*O A. deixou de prestar serviços à R. desde o dia 24 de janeiro de 2022 por indicação desta*».

Já no anterior acórdão anterior apontámos as deficiências da justificação dessa alegada contradição feita pelo Tribunal *a quo* ao abrigo do Art. 617.º n.º 1 do C.P.C., mas, entretanto, na nova sentença já foi feito um esforço para justificar o sentido da convicção do tribunal relativamente a essa concreta matéria. Portanto, neste momento, a questão resume-se à apreciação da questão em sede própria, que é do conhecimento das razões de mérito sobre a impugnação da decisão da matéria de facto, não se verificando contradição lógica pressuposta na previsão da al. c) do n.º 1 do Art. 615.º do C.P.C., com o sentido doutrinário e jurisprudencial que deixámos expresso no acórdão anterior.

Também repetimos aqui o entendimento de que, ao contrário do sustentado pelo Recorrido, nas contra-alegações, não existe contradição entre os fundamentos de facto (por se ter dado por provado o que consta nos pontos 12 e 13 da sentença) e a decisão de absolvição da R. relativamente ao pedido de condenação no pagamento de determinada verbas de remuneração que seriam devidas nesses precisos termos, acordados entre as partes, porque os fundamentos assim invocados traduzem apenas a eventual conclusão de que, em função do entendimento do Recorrido, existe aí um mero “erro de julgamento”, ou seja, uma desconformidade entre o direito aplicável e os factos dados por provados. O que é uma situação que nunca poderá em circunstância alguma preencher o vício estabelecido na al. c) do n.º 1 do Art. 615.º do C.P.C., sendo apenas motivo para eventual revogação da sentença, adequando a apreciação jurídica feita ao direito aplicável.

Finalmente, quanto à omissão de pronúncia, o acórdão anterior foi

suficientemente explícito sobre essa matéria, fazendo uma longa análise sobre os factos que alegadamente estariam omissos e que a Recorrente, através da impugnação da decisão sobre a matéria de facto, pretendia ver aditados. Em qualquer caso, nenhuma dessas situações preenche a previsão do Art. 615.º n.º 1 al. d) do C.P.C., porque o enquadramento processual adequado para reagir a esse tipo de vício é precisamente a impugnação da decisão sobre a matéria de facto (cfr. Art. 640.º do C.P.C.), especificando-se na alegações de recurso quais os factos que alegadamente estariam omissos na seleção dos factos tidos por relevantes na sentença recorrida, invocando o interesse que os mesmos têm para a resolução do mérito da causa e logo indicando quais os meios de prova produzidos que justificariam que os mesmos devessem ser julgados por provados.

Também damos aqui por reproduzidos todos os fundamentos que deixámos expostos no acórdão anterior relativamente a todos os factos que logo dissemos não estarem omissos, recordando-se que apenas foi julgado que se verificou semelhante omissão no que estritamente havia sido articulado em 99.º e 100.º da contestação, verificando-se que essa matéria consta agora da nova sentença no ponto 75 dos factos provados e da alínea o) dos factos não provados. Portanto, não só não se verifica a pontada nulidade, porque esse vício tem outro enquadramento jurídico-processual, como a omissão relevante identificada, que justificou a anulação da sentença anterior, com vista à ampliação da matéria de facto (cfr. Art. 662.º n.º 3 al. c) do C.P.C.), mostra-se corrigida.

Por todo o exposto, improcedem todas as conclusões que sustentam a nulidade da sentença recorrida, nos termos do Art. 615.º n.º 1 al.s b), c) e d) do C.P.C..

3. Da impugnação da matéria de facto.

A Recorrente veio impugnar a decisão sobre a matéria de facto, sustentando a incorreção do julgamento quanto aos pontos 25, 26, 32 a 42, 56, 57, 64 e 75 dos factos provados e às alíneas c), g) e o) dos factos não provados.

Em concreto agregou a impugnação apresentada em 4 grandes temas:

1.º Dos factos relativos à cessação do vínculo contratual entre A. e R., no quadro dos quais se impugna os pontos 25, 26 e 64 dos factos provados e a alínea c) dos factos não provados;

2.º Dos factos relativos à antecipação de comissões pelo A. à revelia da R., no quadro dos quais se impugna os factos provados nos pontos 56 e 57 e a alínea g) dos factos não provados;

3.º Dos factos relativos ao valor das comissões, no quadro dos quais se impugnam os factos provados nos pontos 32 a 42; e

4.º Dos factos relativos à reconvenção, no quadro dos quais impugna o ponto

75 e a alínea o) dos factos não provados.

Assim, quanto ao primeiro tema, considera que os factos provados não respeitam a alegação das partes e contradizem a prova produzida por declarações do legal representante da R. e das testemunhas FP, EA, MIS e AC, cujos segmentos relevantes transcreveu, bem como a que resulta da prova documental constante dos documentos n.º 5, 10 e 11 da contestação, concluindo que daí ficou provado que:

- em 24 de Janeiro de 2022, o Autor enviou à Ré um e-mail no qual comunicou que cessava o contrato de prestação de serviços que mantinha com esta.
- Nos termos da carta anexa ao referido e-mail, o Autor comunicou que “a rescisão do meu contrato produz efeitos a partir do próximo dia 23 de fevereiro de 2022 e após esse dia cessarei todas as minhas atividades laborais, cumprindo desta forma com o período de pré-aviso imposto no contrato, ou seja, de 30 dias”; e
- O Autor aceitou deixar de prestar serviços à Ré desde o dia 24 de janeiro de 2022.

Quanto ao segundo tema, entende que as declarações de parte do legal representante da R. e da testemunha AC, cujos segmentos relevantes identificou e transcreveu, levam a conclusão que se provou que:

- O Autor, à revelia da Ré, solicitou a clientes desta a antecipação de comissões que tais clientes apenas teriam de pagar aquando da celebração dos contratos definitivos.
- Com tal iniciativa, visou o Autor atingir os objetivos que lhe permitiriam obter o pagamento de prémios e comissões a que de outra forma não teria direito; e
- A Ré aceitou pagar ao Autor as comissões correspondentes aos pagamentos assim antecipados, desconhecendo que o Autor já tinha a intenção de fazer cessar o contrato que mantinha com a Ré.

Quanto ao terceiro tema, expressou o entendimento de que não houve confissão desses factos por parte do legal representante da R. e deve ser alterada a redação dos pontos 32 a 42 por forma a deles serem retiradas as referências ao valor da comissão a receber pelo A..

Finalmente, quanto ao último tema, tendo em atenção o depoimento da testemunha AMM, designadamente na parte que transcreveu, sugere eliminação da alínea o) dos factos não provados e a alteração da redação do introito do ponto 75 dos factos provados, por forma a que aí fique explicitado que:

- Em 28/02/2022, a GB, Lda., através da sua colaboradora SC, enviou a um cliente e amigo pessoal de longa data do gerente da Ré a seguinte mensagem de correio eletrónico: (mantendo-se a transcrição da mensagem).

Cumpra ainda dizer que a Recorrente voltou a sustentar que deveriam ser apreciados os factos por si alegados nos artigos 24.º, 28.º, 33.º, 41.º (em parte), 42.º, 44.º, 45.º (em parte), 46.º (em parte), 57.º (em parte), 60.º, 68.º, 70.º, 76.º, 77.º, 78.º (em parte), 79.º (em parte), 80.º, 85.º (em parte), 86.º, 90.º, 92.º, 96.º, 97.º, 104.º, 107.º e 108.º, todos da contestação, com vista à boa decisão da presente causa, mas sem explicitar em que medida os mesmos relevariam efetivamente para esse conhecimento de mérito, não indicando quais os meios probatórios produzidos em audiência que deveriam justificar a prova dos mesmos e sem indicar qual a redação que esses factos deveriam ter, em conformidade com a prova sobre eles produzida.

O Recorrido, por sua vez, limitou-se a sustentar a correção do julgamento de facto e a manutenção da decisão recorrida, considerando que não havia qualquer omissão na seleção da matéria de facto.

É de recordar que o Tribunal *a quo* já se havia pronunciado sobre a matéria da omissão da matéria de facto, quando proferiu despacho ao abrigo do Art. 617.º n.º 1 do C.P.C., e este Tribunal da Relação também já apreciou essa questão, no quadro das alegadas nulidades da sentença anteriormente recorrida e entretanto anulada.

Apreciando, estabelece o Art. 662º n.º 1 do C.P.C. que a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos por assentes, a prova produzida ou um documento superveniente, impuserem decisão diversa. Nos termos do Art. 640º n.º 1 do C.P.C., quando seja impugnada a matéria de facto deve o recorrente especificar, sob pena de rejeição, os concretos factos que considera incorretamente julgados; os concretos meios probatórios constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que imponham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida; e a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

Nos termos do n.º 2 do mesmo preceito concretiza-se que, quanto aos meios probatórios invocados incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição, indicar com exatidão as passagens da gravação em que funda o recurso. Para o efeito poderá transcrever os excertos relevantes. Sendo que, ao Recorrido, por contraposição, caberá o ónus de designar os meios de prova que infirmem essas conclusões do recorrente, indicar as passagens da gravação em que se funda a sua defesa, podendo também transcrever os excertos que considere importantes, isto sem prejuízo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal.

A lei impõe assim ao apelante específicos ónus de impugnação da decisão de facto, sendo o primeiro o ónus de fundamentar a discordância quanto à decisão de facto proferida, o qual implica a análise crítica da valoração da

prova feita em primeira instância, tendo como ponto de partida a totalidade da prova produzida em primeira instância.

Visto isto, diremos que, relativamente aos 4 grandes temas identificados na impugnação da decisão sobre a matéria de facto, foram genericamente cumpridos os ónus de impugnação estabelecidos na lei processual. Mas relativamente aos factos alegadamente omissos, sobre parte dos quais já nos pronunciámos no acórdão anterior, só nos resta dizer que, em qualquer dos casos, a Recorrente não cumpriu os ónus de impugnação previstos nas al.s b) e c) do Art. 640.º do C.P.C., o que é motivo justificativo para a rejeição do recurso que eventualmente tivesse por objeto semelhante pretensão.

Resta assim apenas tomar conhecimento da impugnação relativamente à factualidade efetivamente objeto de impugnação, respeitando-se na sua apreciação a ordem e a agregação apresentada pela Recorrente.

3.1. Dos factos relativos à cessação do vínculo contratual entre A. e R.

O primeiro conjunto de factos impugnados pela Recorrente são constantes dos pontos 25, 26 e 64 dos factos provados e a alínea c) dos factos não provados da sentença recorrida.

O que aí ficou provado foi o seguinte:

«25. Em 24 de janeiro de 2022, o Autor enviou à Ré um e-mail nos termos do qual enviou em anexo a sua “rescisão”, assim como a “listagem dos negócios” que tinha a correr, informando estar “disponível para o acompanhamento dos processos e manter ao corrente de todos os desenvolvimentos”.

«26. Nos termos da carta anexa ao referido e-mail, o Autor declarou que a “rescisão” do contrato “produz efeitos a partir do próximo dia 23 de fevereiro de 2022 (...) cumprindo desta forma com o período de pré-aviso imposto no contrato (...)”, agradecendo “a confirmação (...) da aceitação do período de pré-aviso” e referia os valores a receber por referência aos negócios em curso, por si angariados e/ou “vendidos”.

«64. O Autor deixou de prestar serviços à Ré desde o dia 24 de janeiro de 2022 por indicação desta».

Tendo ficado não provado que:

«c) o Autor colocou-se na impossibilidade de cumprir as suas obrigações».

O que a Recorrente pretende ver provado sobre esta factualidade é o seguinte:

- em 24 de Janeiro de 2022, o Autor enviou à Ré um e-mail no qual comunicou que cessava o contrato de prestação de serviços que mantinha com esta.
- Nos termos da carta anexa ao referido e-mail, o Autor comunicou que “a rescisão do meu contrato produz efeitos a partir do próximo dia 23 de fevereiro de 2022 e após esse dia cessarei todas as minhas atividades laborais, cumprindo desta forma com o período de pré-aviso imposto no contrato, ou

seja, de 30 dias”; e

- O Autor aceitou deixar de prestar serviços à Ré desde o dia 24 de janeiro de 2022.

Constata-se assim facilmente que o primeiro facto pretendido ver provado corresponde exatamente ao que ficou a constar do ponto 25 da sentença recorrida, com uma diferente redação, que em substância nada de novo e relevante trás. Pelo contrário, a redação do ponto 25 é mais precisa, porque reproduz o teor de segmentos do documento n.º 5 junto com a petição inicial, que lhe serve de suporte probatório. Nessa medida, não se justifica qualquer alteração.

Quanto ao segundo facto pretendido ver provado, corresponde ao ponto 26 da sentença recorrida, só que enquanto aqui a transcrição da comunicação aí em menção está segmentada, na redação proposta reproduz-se, em texto corrido, a parte relevante da carta. Na verdade, no final, as alterações propostas em nada acrescentam de relevante que já não constasse do ponto 26 dos factos provados e, por isso, julgamos que também nessa parte não se justifica qualquer alteração da redação.

Quanto ao terceiro facto proposto ver provado pela Recorrente, corresponde o mesmo ao ponto 64 dos factos provados na sentença recorrida, mas sem a parte final, donde resulta que teria sido por indicação da R. que o A. deixou de prestar os seus serviços e com a explicitação de que o A. aceitou que assim fosse.

A sentença agora sob recurso veio a explicitar que: *«O ponto 64 dos factos provados não contraria os pontos 25 e 26, dando antes a noção de que o período de pré-aviso não foi cumprido por indicação da Ré. Ou seja, foi o Autor que, em 24 de janeiro de 2022, enviou à Ré um e-mail com a sua “rescisão”, declarando que a mesma “produz efeitos a partir do próximo dia 23 de fevereiro de 2022 (...) cumprindo desta forma com o período de pré-aviso imposto no contrato (...)” mas, por indicação da Ré, o Autor deixou de prestar serviços logo no dia 24 de janeiro de 2022. Tal resultou inequivocamente do depoimento do legal representante da Ré e ainda do depoimento da testemunha AC»*.

A Recorrente não concordo com a conclusão de que foi a R. quem pôs termo à relação contratual estabelecida com o A., nem tal poderia resultar das declarações do legal representante da R., que nunca referiu ter posto termo ao contrato com o A., pois foi este quem lhe comunicou verbalmente que tinha intenção de deixar a empresa e abrir outra imobiliária (cfr. gravação aos min. 18:30, 20:00, 37:20 e 41:40), o que está em coerência com o alegado pelo A. na sua petição inicial, sendo que a R. apenas discutia o momento em que o A. fez cessar a relação contratual e a licitude da mesma. Pelo que, o Tribunal

julgo demonstrado algo que não foi alegado, nem confirmado por quaisquer testemunhas ou documentos.

Realça também o que a propósito decorreu dos depoimentos de FP (cfr. gravação aos min 4:00 e 12:00), EA (aos minutos 7:50 e 9:20, 11:00, 12:15, 14:45, 21:45, 25:20, 33:00 e 35:50) e MIS (aos min 21:20 e 32:30) e ainda o teor dos documentos 5, 10 e 11 juntos à contestação.

O Recorrido sustenta a manutenção da decisão recorrida.

Apreciando, temos de referir que nada se refere nas alegações relativamente à alínea c) dos factos não provados, centrando-se toda a argumentação da impugnação no ponto 64 dos factos provados.

O legal representante da R. foi efetivamente ouvido em declarações de parte, confirmando a receção do email de 24 de janeiro de 2022 (cfr. gravação aos minutos 15:10), referindo que, nessa sequência, teve de fechar a loja, que o A. passou a ser uma “pessoa não grata” e que, desde o dia em que saiu da empresa, o A. deixou de lhe prestar serviços, pois montou outra loja a 200 metros da que pertencia à R. (cfr. gravação aos minutos 16:00 a 16:44).

Também mencionou que o A. entregou as chaves da loja à R., deixando o A. de lhe prestar qualquer serviços e de ter acesso à loja da R. (cfr. gravação aos minutos 18:34 a 20:45). Mais à frente explicitou que os dois tinham acordado que não havia condições para o A. continuar a trabalhar e por isso este nunca mais compareceu na loja da R. (cfr. gravação aos minutos 39:50 a 40:45).

Os depoimentos das testemunhas FP, EA e MIS são completamente irrelevantes, por nada mais saberem além do facto de o A. ter montado outra loja do mesmo ramo, onde passou a trabalhar, confirmando apenas que ele deixou a empresa da R. em 24 de janeiro de 2022.

Quanto à prova documental, verificamos que o documento n.º 5 da contestação, que é uma repetição do documento n.º 5 da petição inicial, é a formalização da “rescisão” do contrato, por iniciativa do A., por email e carta anexa, datados de 24 de janeiro de 2022. O documento n.º 10 da contestação é a licença de mediação imobiliária emitida pela IMPIC em 10/10/2021 a favor da nova empresa constituída pelo A.. E o documento n.º 11 da contestação é uma listagem de faturação da loja da R. dos anos de 2021 e 2022, que pouco releva para esta factualidade em concreto.

Visto isto, a conjugação do documento n.º 5 (da contestação e da petição inicial) com as declarações de parte do legal representante da R., resulta claro que a iniciativa de pôr termo ao contrato foi do A., formalizada por escrito pelo email de 24 de janeiro de 2022 e carta a ele anexa, mas também em conversa verbal prévia entre o A. e o legal representante da R..

Não houve iniciativa relevante da R. que tivesse determinado a cessação da prestação de serviços pelo A.. Simplesmente, perante a iniciativa unilateral do

A., a R. passou a entender que o mesmo era “pessoa não grata” e não permitia que o A. continuasse a aceder à loja. Sendo certo que, considerando a forma como o A. decidiu sair e estabelecer-se por conta própria, noutra empresa concorrente que constituiu e instalou em loja ali próxima, ambas as partes estariam de acordo que não havia condições, nesses termos, para continuar a relação contratual que as vinculava até então.

Pelo que, o ponto 64 dos factos provados deve efetivamente ser alterado no sentido proposto pela Recorrente.

Já a matéria da alínea c) dos factos não provados é substancialmente conclusiva e, na conclusão que em si comporta, está em contradição com os pontos 25, 26 e 64 (este com a nova redação proposta), pois não se pode dar por não provado que foi o A. que se colocou voluntariamente na posição de impossibilidade de cumprir o contrato, quando foi o A. quem tomou a iniciativa de rescindir o contrato. Por isso, deve essa alínea ser eliminada.

Em face de todo o exposto, julgamos a impugnação parcialmente procedente nesta parte, determinando-se a eliminação da alínea c) dos factos não provados e a alteração do ponto 64 da sentença recorrida que passará a ter a seguinte redação:

«64- O A. aceitou deixar de prestar serviços à R. desde o dia 24 de janeiro de 2022».

3.2. Dos factos relativos à antecipação de comissões pelo A. à revelia da R.

De seguida a Recorrente pretende pôr em causa a correção do julgamento dos factos constantes dos pontos 56 e 57 da factualidade provada na sentença e da alínea g) dos factos não provados, todos relacionados com a temática da antecipação de comissões pelo A. à revelia da R..

Em causa está que ficou provado o seguinte:

«56. O A., com a concordância da R., solicitou a clientes desta a antecipação de comissões que tais clientes apenas teriam de pagar aquando da celebração dos contratos definitivos.

«57. Com tal iniciativa, visou o A. atingir os objetivos que lhe permitiriam obter o pagamento de prémios e comissões».

E não provado que:

«g) O pedido do A. a clientes da R. para anteciparem remunerações foi feito à revelia da R.».

A Recorrente pretende agora que fique provado que:

- O Autor, à revelia da Ré, solicitou a clientes desta a antecipação de comissões que tais clientes apenas teriam de pagar aquando da celebração dos contratos definitivos.

- Com tal iniciativa, visou o Autor atingir os objetivos que lhe permitiriam

obter o pagamento de prémios e comissões a que de outra forma não teria direito; e

- A Ré aceitou pagar ao Autor as comissões correspondentes aos pagamentos assim antecipados, desconhecendo que o Autor já tinha a intenção de fazer cessar o contrato que mantinha com a Ré.

Portanto, quanto ao ponto 56, a Requerente pretende que seja substituída a expressão «com a concordância da R.», pela expressão «à revelia da R.».

Quanto ao ponto 57, pretende que seja aditado apenas que «doutra forma não teria direito» a esses prémios e comissões. A alínea g) dos factos não provados corresponde à negação do facto pretendido ver provado no ponto 56, com a nova redação proposta, mas a Recorrente entende que deverá ser esclarecido que a R. aceitou pagar essas comissões, num momento em que desconhecia a intenção do A. de fazer cessar o contrato com a R..

Sustenta a Recorrente essas alterações nas declarações de parte do legal representante da R. (cfr. gravação aos minutos 01:36:3) e da testemunha AC (cfr. gravação aos minutos 25:20).

O Recorrido sustentou a decisão recorrida nos seus precisos termos.

A sentença recorrida fundamentou a sua convicção relativamente a estes factos nos seguintes termos:

«Quanto aos pontos 56 e 57 dos factos provados, os mesmos resultam demonstrados pelo depoimento do legal representante da Ré, que deu conta de tal pedido aos clientes ter sido feito pelo Autor, atitude com que concordou, entendendo que seria uma forma de motivação. Ou seja, nada foi feito à sua revelia, o que não se confunde com eventual “arrependimento”. (...)

«No que respeita à alínea g), sendo certo que resultou provado o pedido de antecipação de pagamento de comissões a clientes, ou seja, antes da celebração dos contratos definitivos, com vista a atingir objetivos que permitiriam obter o pagamento de prémios e comissões por parte da Ré (pontos 56 e 57), o que resultou também provado foi que tal pedido foi feito com o conhecimento e aceitação da Ré, ou seja, não à sua revelia mas antes com a sua concordância».

Apreciando, ouvida a gravação do depoimento do legal representante da R. temos de concordar com a valoração feita do mesmo pelo Tribunal *a quo*. É inquestionável que o legal representante da R. concordou com o procedimento do A., mesmo que se possa admitir que, se soubesse que este estaria a planear sair da empresa, não teria concordado com tal iniciativa. Consequentemente a redação do ponto 56 está correta, não carecendo de retificação, o mesmo se passando com a da alínea g) dos factos não provados.

Quanto ao aditamento proposto ao ponto 57 é, em si mesmo, irrelevante, considerando que o legal representante deu a sua concordância a essa

iniciativa e, por força disso, seriam devidas as comissões e prémios que foram pagos. Aliás, o depoente veio a confirmar isso mesmo quando prestou o seu depoimento.

Finalmente, quanto ao terceiro facto pretendido ver aditado, ele corresponde ao sentido das declarações do legal representante da R.. É um pormenor, cuja relevância pressupõe que existia um processo de “intenções” por parte do A., que no contexto temporal em que estes factos se inserem afigura-se nos ser real e efetivo, como decorre dos depoimentos das testemunhas FP, CZ, AC e EA que situaram no tempo a iniciativa do A. de vir a constituir outra empresa, já licenciada desde 1 de outubro de 2021 pelo IMPIC (cfr. “Licença” de 10-11-2022 – Ref.ª n.º 34127667 - p.e. – doc. n.º 10 da contestação).

Justifica-se assim o aditamento de um ponto 57-A com a seguinte redação:

«57-A A R. aceitou pagar ao A. as comissões correspondentes aos pagamentos assim antecipados, desconhecendo que o A. já tinha a intenção de fazer cessar o contrato que mantinha com a R.».

3.3. Dos factos relativos ao valor das comissões.

Impugna ainda a Recorrente os factos que constam dos pontos 32 a 42, onde estão arrolados vários negócios, nos quais o A. interveio como “angariador e/ou vendedor”, com especificação do cliente, data da reserva e da escritura, valor de venda e das comissões que seriam devidas à R. e ao A., acrescidas de IVA.

Em termos sucintos, entende a Recorrente que devem ser eliminados da redação de todos esses factos, ponto a ponto, todas as menções ao valor das comissões a receber pelo A., porquanto a sentença fundamentou a sua convicção nessa parte numa alegada confissão pela R., confissão essa que efetivamente não aconteceu. Por outro lado, a determinação das comissões a receber deveria resultar de cálculos aritméticos a realizar com base em factos alegados pelo A., uma vez que o ónus da prova a si incumbe.

O Recorrido veio sustentar a sentença recorrida, realçando que a prova desses factos não assentou apenas nas declarações de parte do legal representante da R..

A sentença recorrida explicitou a sua convicção sobre esta factualidade em concreto nos seguintes termos:

«No que respeita aos pontos 32 e 42 dos factos provados, os mesmos resultam (à semelhança dos pontos 27 e seguintes) da “tabela” junta aos atos, com referência ao tipo de intervenção, datas de reserva e escritura e valores, documento que foi “validado” pela funcionária da Ré e testemunha MIS, em conformidade com as “fichas” que ia recebendo nos serviços administrativos, e também reconhecido como “correto” pelo legal representante da Ré».

Apreciando, temos de referir que os factos provados nos pontos 32 a 42 assentam nos dados constantes da listagem junta pelo A. como documento n.º 6 com a petição inicial (cfr. “Tabela” de 29-09-2022 – Ref.ª n.º 33724362 - p.e.).

Foram confrontados com esse documento, quer o legal representante da R., quer a testemunha MIS.

O primeiro confirmou que esse mapa estava certo de acordo com o elaborado pela própria R. (cfr. gravação aos minutos 8:25), mas quando se procedia à conferência, negócio a negócio, sobre a “conclusões” dos mesmos e da “comissão” que seria devida (tendo o legal representante da R. chegado a confirmar, durante a sua inquirição, os dados do primeiro dos negócios dessa lista), o advogado da R. veio interromper a inquirição dizendo que esses factos já estavam confessados, tendo nessa sequência o legal representante da R. dito que confirmava que tinha recebido todos esses negócios, que as escrituras estavam feitas e as comissões recebidas pela R. (cfr. gravação aos minutos 9:14 a 11:00), ressaltando que apenas não estarem concluídos 2 negócios, os relativos a CP e VM (cfr. gravação aos minutos 11:00 a 11:50). Depois, assumiu que não tinha pago essas comissões apenas porque o A. desmanchou a equipa e reduziu a metade o volume de negócios dessa loja (cfr. gravação aos minutos 14:20). Mas, durante a sua inquirição, este tema voltou a repetir-se mais à frente e, aos minutos 46:10, o depoente já disse que não podia confirmar os valores constantes da listagem, porque quem faziam esse trabalho era a Sra. MIS. Ainda que depois retome a conclusão de que as contas das comissões deveriam estar certas e se elas estivessem erradas teria disso sido informado (cfr. gravação aos minutos 47:10 a 49:00).

Em suma, a hesitação do legal representante da R. foi patente e algo confusa neste ponto ao longo do seu depoimento.

Mas, se dúvidas houvessem, a testemunha MIS, seria a pessoa indicada para as tirar, por ser a pessoa que estava encarregue, no quadro da R., de fazer a conferência dos valores dos contratos e comissões devidas aos colaboradores da R.. Ora, esta testemunha, confrontada com o documento n.º 6 em menção, esclarecendo previamente quais os pressupostos aritméticos do cálculo das comissões devidas, veio dizer que essa tabela foi originalmente elaborada pela própria e, portanto, foi-lhe fácil validar os valores dela constantes (cfr. gravação aos minutos 1:17 a 9:13), tendo também referido, a final, que recebeu instruções da gerência da R. para não pagar as comissões do A. (cfr. gravação aos minutos 31:40).

Assim sendo, independentemente das hesitações das declarações de parte do legal representante da R., o conjunto da prova assim sumariado, permite-nos ter por correto o julgamento dos factos provados de 32 a 42.

Sem prejuízo, não podemos deixar de notar, no entanto, que no ponto 28, que se refere a um negócio pelo qual seria devida apenas uma comissão de “angariação” – portanto, de 19% sobre o valor indicado ter sido recebido pela R. (€11.250,00) – sendo o resultado dessa operação de €2.137,50 ($11.250 \times 19\% = 2.137,50$) e não os €1.291,05 que estão mencionados na factualidade provada.

Em todo o caso, como aí está em causa uma comissão partilhada com uma colega do A., presume-se que o valor reclamado, de montante mais reduzido, corresponderá ao resultado dessa partilha acordada. Pelo que, deve subsistir o valor aí indicado pelo A., até por ser inferior ao que pela regra lhe seria devido.

Também não podemos deixar de realçar que os negócios dos pontos 41 e 42 parecem pressupor aplicação de comissões de venda “bonificadas”, pela circunstância de terem sido atingidos resultados de faturação anual, nos termos expostos nos pontos 22 e 23 da factualidade provada.

Efetivamente, os cálculos das comissões apresentados na tabela relativamente a esses dois últimos negócios (v.g. dos pontos 41 e 42) são o resultado da aplicação dum percentagem de 22,5%, que só seria devida se, nesse concreto ano de 2021, tivessem sido alcançados níveis de faturação anual superior a 500 mil Euros, que justificariam a bonificação de 2,5% sobre a comissão apenas relativa à “venda” (20%).

Também podemos constatar que nesse ano de 2021 a faturação da loja cifrou-se em €199.333,96 (cfr. facto provado 69), sendo que a “fatia de leão” dessa faturação, de acordo com a prova produzida, seria da responsabilidade principal do A., sendo por isso perfeitamente admissível que relativamente a esses dois últimos negócios do ano de 2021 tivesse já direito à bonificação de 2,5% no cálculo da sua comissão.

Na verdade, a R. também não pôs em causa que a esses dois concretos negócios se aplicaria a bonificação e a testemunha MIS disse ter conferido todos os dados da listagem apresentada pelo A.. Pelo que, motivos não vemos para a deixar de considerar como certa e devida.

Certo é que, apesar do exposto, existe um erro de cálculo no ponto 23 dos factos provados, pois a soma de 20% com 2,5% dá 22,5% – que é precisamente o valor da comissão que o A. reclama relativamente aos negócios dos pontos 41 e 42 –, sendo nesse ponto dos factos provados, por manifesto lapso, se menciona a percentagem de 24%.

Feitas estas precisões, a impugnação da decisão da matéria de facto improcede nessa parte.

3.4. Dos factos relativos à reconvenção.

Finalmente, vem a Recorrente impugnar os factos constantes do ponto 75 da factualidade provada e a alínea o) dos factos não provados, que resultaram de aditamento decorrente da ampliação da matéria de facto determinada pelo acórdão deste Tribunal da Relação de 22 de outubro de 2024, com relevância para a apreciação do pedido reconvenicional da R..

Entende a Recorrente que deve ser eliminada a al. o) dos factos não provados e, no introito do ponto 75, em vez da redação aí constante, de onde se pode ler: «75. Em 28/02/2022, a GB, Lda., através da sua colaboradora SC, enviou a um amigo pessoal do gerente da R. a seguinte mensagem de correio eletrónico», deveria passar a constar que: «Em 28/02/2022, a GB, Lda., através da sua colaboradora SC, enviou a um cliente e amigo pessoal de longa data do gerente da Ré a seguinte mensagem de correio eletrónico». Ou seja, pretende-se dar por provado que a pessoa a quem foi dirigido o email era “cliente” da R. e amigo “de longa data” do gerente da R., o que contraditaria diretamente o facto não provado na al. o) da sentença recorrida, onde foi dado por não provado precisamente esse facto.

A sentença recorrida fundamentou a sua convicção relativamente a estes factos nos seguintes termos:

«Os pontos 75 e 76 que agora se acrescentam resultam da prova documental (e-mail junto) e do depoimento da testemunha AM. (...) «Quanto à alínea o), a própria Ré alega que o Sr. AM era seu amigo e prestador de serviços (de publicidade e decoração), ou seja, era a Ré que era cliente do Sr. M e não o inverso, sendo que este, no seu depoimento, não deu conta de ter sequer a pretensão de recorrer aos serviços de mediação da Ré».

A Recorrente contrapõe que o Tribunal não escutou com atenção o que a testemunha AM declarou no seu depoimento, pois aos minutos 01:05 a 03:40 da gravação do seu depoimento, referiu que conhecia o legal representante da R. há 40 anos, que prestava serviços à R., mas também foi cliente dessa empresa, porque trataram da mediação da compra da casa dessa testemunha e ainda da venda da casa da sua atual mulher, em negócios que ocorreram em 2021.

O Recorrido limitou-se a realçar que esses factos não tem a relevância pretendida, porque o Sr. AM foi cliente do legal representante da R. em loja diversa daquela para a qual o A. trabalhou para a R., como resultou dos segmentos do depoimento que transcreveu.

Apreciando, independentemente do que consta ter sido articulado a este propósito e de ser evidente que o Sr. AM ter uma empresa prestou serviços à R. na área dos reclamos luminosos e da promoção das lojas (cfr. gravação aos minutos 1:54 a 2:50), a verdade é que essa testemunha referiu também que foi cliente da R. (cfr. gravação aos minutos 1:54 e 12:20), tendo-se mostrado

surpreendido com o contacto de que foi alvo através do email de 9 de março de 2022, a que se reporta o documento n.º 14 da contestação (cfr. gravação aos minutos 5:00 a 10:55). O que é motivo mais que suficiente para se justificar a procedência da impugnação nesta parte.

Em conformidade, deve ser eliminada a al. o) dos factos não provados e a redação do ponto 75 passar a ser a seguinte:

«75. Em 28/02/2022, a GB, Lda., através da sua colaboradora SC, enviou a um cliente e amigo pessoal de longa data do gerente da Ré, a seguinte mensagem de correio eletrónico:

“Boa tarde Exmo. Sr. M....

“Na sequência do meu contacto telefónico, o meu nome é SC e sou comercial da imobiliária BG, nas YY, Odivelas.

“A BG, é uma imobiliária com uma equipa com profissionais com mais 20 anos de experiência na atividade.

“O nosso objetivo é trabalhar consigo a nível individual de forma a satisfazer as suas necessidades e a fornecer um serviço de primeira classe, na promoção e venda do seu imóvel.

“As condições de remuneração por parte da BG, são bastante aliciantes face ao que o atual mercado das imobiliárias pratica:

“- Em caso de contrato em NÃO EXCLUSIVO, será de 4% de comissão, acrescido do IVA à taxa legal de 23%.

“- Em caso de contrato em EXCLUSIVO, será de 3,5% de comissão, acrescido do IVA à taxa legal de 23%.

“De referir, que em ambas as formas de contrato, a BG partilha o negócio com todas as imobiliárias.

“Ficaremos a aguardar o seu parecer,

“Com os melhores cumprimentos”

3.5. Da retificação oficiosa de lapsos.

Aqui chegados e tendo em atenção o que já expusemos na parte final do ponto 3.3., cumpre desde já, ao abrigo do Art. 249.º do C.C., corrigir o apontado erro de escrita/cálculo no ponto 23 dos factos provados.

De facto, como fizemos notar, a soma de 20% com 2,5% dá 22,5% e não 24%, como aí é mencionado, por manifesto lapso que decorre do contexto da declaração.

Assim, deverá apenas ser feita a retificação desse lapso de cálculo e o ponto 23 dos factos provados deve passar a ter a seguinte redação:

«23. Uma vez alcançados os mencionados patamares de faturação no ano, o A. passaria assim a ser remunerado em 21,5% ou 24%, na angariação do imóvel, e 22,5% e 25%, na venda, respetivamente, em função de alcançarem a

faturação superior a €50.000,00 ou €100.000,00».

3.6. Da ampliação oficiosa da matéria de facto.

Nos termos do Art. 662.º n.º 1 do C.P., a Relação pode alterar a matéria de facto se os factos tidos por assentes, a prova produzida ou documento impuserem essa decisão.

No caso, afigura-se-nos de todo o interesses para a concretização da matéria de facto já dada por provada nos pontos 69 e 70 da sentença recorrida, que aí devam constar também os resumos de faturação da loja das YY referentes aos 2 anos aí considerados, com menção aos resultados parcelares mensais, pois esses dados resultam de documento n.º 11 junto com a contestação (cfr. “documentos bancário” de 10-11-2022 – Ref.ª n.º 34127667 - p.e.), que foi o que claramente esteve na base do julgamento desses dois factos, tal como consta da sentença recorrida, e dá-lhes uma materialidade objetiva da maior relevância para o conhecimento do mérito da causa.

3.7. Da conclusão final da impugnação da matéria de facto.

Em face de todo o exposto, resta dizer que a impugnação da decisão sobre a matéria de facto é julgada parcialmente procedente, procedendo-se, em conclusão, às seguintes alterações:

I- Alteram-se as redações dos pontos 23, 64, 69, 70 e 75 dos factos provados, que passam a ser as seguintes:

«23. Uma vez alcançados os mencionados patamares de faturação no ano, o A. passaria assim a ser remunerado em 21,5% ou 24%, na angariação do imóvel e 22,5% e 25%, na venda, respetivamente, em função de alcançarem a faturação superior a €50.000,00 ou €100.000,00».

«64- O A. aceitou deixar de prestar serviços à R. desde o dia 24 de janeiro de 2022».

«69. No ano de 2021, a faturação da loja “YY” cifrou-se em €199.333,96, conforme o seguinte resumo:

RESUMO 2021 FATURAÇÃO

Janeiro 0,00 €

Fevereiro 4 650,00 €

Março 15 000,00 €

Abril 15 184,96 €

Maió 1 050,00 €

Junho 39 424,00 €

Julho 9 000,00 €

Agosto 38 175,00 €

Setembro 24 200,00 €

Outubro 0,00 €
Novembro 2 700,00 €
Dezembro 49 950,00 €
TOTAL 199 333,96 €

«70. No ano de 2022, até outubro, foi faturado o montante de €85.705,16, conforme seguinte resumo:

RESUMO 2022 FATURAÇÃO

Janeiro 0,00 €
Fevereiro 0,00 €
Março 5 065,04 €
Abril 0,00 €
Maio 31 395,12 €
Junho 0,00 €
Julho 10 395,00 €
Agosto 12 600,00 €
Setembro 700,00 €
Outubro 25 550,00 €
TOTAL 85 705,16 €

e

«75. Em 28/02/2022, a GB, Lda., através da sua colaboradora SC, enviou a um cliente e amigo pessoal de longa data do gerente da Ré a seguinte mensagem de correio eletrónico:

“Boa tarde Exmo. Sr. M....

“Na sequência do meu contacto telefónico, o meu nome é SC e sou comercial da imobiliária GB, nas YY, Odivelas.

“A GB, é uma imobiliária com uma equipa com profissionais com mais 20 anos de experiência na atividade.

“O nosso objetivo é trabalhar consigo a nível individual de forma a satisfazer as suas necessidades e a fornecer um serviço de primeira classe, na promoção e venda do seu imóvel.

“As condições de remuneração por parte da GB, são bastante aliciantes face ao que o atual mercado das imobiliárias pratica:

“- Em caso de contrato em NÃO EXCLUSIVO, será de 4% de comissão, acrescido do IVA à taxa legal de 23%.

“- Em caso de contrato em EXCLUSIVO, será de 3,5% de comissão, acrescido do IVA à taxa legal de 23%.

“De referir, que em ambas as formas de contrato, a GB partilha o negócio com todas as imobiliárias.

“Ficaremos a aguardar o seu parecer,

“Com os melhores cumprimentos”

II- É aditado aos factos provados um ponto 57-A, com a seguinte redação:
«57-A A R. aceitou pagar ao A. as comissões correspondentes aos pagamentos assim antecipados, desconhecendo que o A. já tinha a intenção de fazer cessar o contrato que mantinha com a R.».

III- São eliminadas as alíneas c) e o) dos factos não provados (cfr. pontos 3.1.e 3.4. do presente acórdão).

4. Da remuneração devida ao A. pela angariação de clientes.

Passando agora à apreciação das questões relacionadas com o mérito da causa, recordamos que o A. propôs a presente ação contra a R. tendo em vista a condenação desta a pagar-lhe a quantia de €42.169,07, que corresponderia à soma das remunerações devidas pelos serviços que lhe prestou e a que acresceriam juros de mora.

Essa pretensão assentava na celebração entre as partes de um contrato de prestação de serviços, ao abrigo do qual o A. era remunerado com uma determinada percentagem do valor da comissão cobrada pela R. aos seus clientes de mediação imobiliária, quando fosse o A. a angariar e/ou a vender os imóveis.

A sentença aqui recorrida julgou a ação parcialmente procedente condenando a R. a pagar ao A. apenas a quantia de €32.575,08, acrescida de juros de mora desde a citação.

A R. veio no presente recurso de apelação sustentar que deveria ser absolvida de todo o pedido formulado pelo A., porquanto as comissões reclamadas se reportariam a negócios ainda não concluídos quando o A. saiu da empresa, sendo que alguns deles também ainda não estariam sequer concluídos à data da propositura da ação, não tendo por isso o A. direito ao recebimento da totalidade dos valores peticionados, o que deveria determinar a improcedência da ação nessa parte, logo na fase do saneamento dos autos.

Apreciando, importa ter em atenção que A. e R. eram partes num contrato, identificado como “contrato de prestação de serviços”, datado de 2 de janeiro de 2017, o qual foi celebrado por escrito que se mostra junto como documento n.º 1 com a petição inicial (cfr. “Contrato” de 29-09-2022 – Ref.ª n.º 33724362 - p.e.).

Nos termos desse contrato, o A. obrigou-se a prestar à R., em regime de exclusividade, “as funções inerentes à atividade de mediação imobiliária, previstas na Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro” (cfr. cit. doc. cláusula 2.ª), mediante o pagamento pela R. duma percentagem do valor da remuneração efetivamente recebida por força de contratos de mediação imobiliária por si celebrados (cfr. cláusula 4.ª).

Nos termos da sua cláusula terceira, o contrato foi celebrado pelo prazo de 12

meses, contados da data da sua assinatura (v.g. 2 de janeiro de 2017), renovando-se por iguais períodos, caso não fosse denunciado por qualquer das partes com 30 dias de antecedência sobre o termo inicial ou de qualquer das suas renovações (cfr. cit. doc.).

Este tipo de contrato, tal como referido na sentença, segue o modelo dos contratos de agência, definidos como «*o contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover por conta da outra a celebração de contratos, de modo autónomo e estável e mediante retribuição, podendo ser-lhe atribuída certa zona ou determinado círculo de clientes*» (cfr. Art. 1.º do Dec. Lei n.º 178/86, de 3/7, alterado pelo Dec. Lei n.º 118/93, de 13/4).

Como foi estabelecido um prazo de 1 ano, renovável, o contrato estava sujeito ao regime dos contratos com prazo, não se lhe aplicando o disposto no n.º 2 do Art. 27.º do Dec. Lei n.º 118/93 de 13/7, com a redação do Dec. Lei n.º 118/93 de 13/4, nem o Art. 28.º do mesmo diploma legal, que apenas estabelece o regime jurídico da denúncia relativamente a contratos por tempo indeterminado. Pelo que, havendo estipulação contratual em sentido contrário, deveria ser respeitado o que explicitamente havia sido acordado entre as partes (cfr. Art. 405.º n.º 1 e 406.º n.º 1 do C.C.).

Ocorre que, no caso, esse contrato foi “rescindido” por iniciativa do A., por carta de 24 de janeiro de 2022, remetida por email à R., na mesma data (cfr. doc. n.º 5 da petição inicial – “Denúncia” de 29-09-2022 – Ref.ª n.º 33724362 - p.e.). Muito embora, de acordo com essa comunicação, fosse intenção do A. que essa “rescisão” apenas produzisse efeitos em 23 de fevereiro de 2023 (cfr. cit. doc.).

Há que dizer que a lei não prevê a figura da “rescisão” como causa de extinção ou cessação do contrato de agência (cfr. Art. 24.º do Dec. Lei n.º 178/86 de 3/7). Por outro lado, em 24 de janeiro de 2022 (data da comunicação da “rescisão”), o contrato já se havia renovado, vigorando por mais um ano, contado desde 2 de janeiro de 2022 (v.g. cláusula terceira n.º 1 do contrato – cfr. cit. doc.). Pelo que, pretendendo-se pôr termo ao contrato, sem respeito pelo prazo de aviso prévio, só poderia ser entendido como uma resolução do contrato sem invocação de justa causa, por não respeitar o disposto no Art. 31.º do Dec. Lei n.º 178/86 de 3/7.

De facto, o A. quis por termo ao contrato que o vinculava à R., sem invocar qualquer justa causa, como resulta claramente do teor da carta pela qual pretendia “rescindir” o contrato. Embora deva reconhecer-se que essa carta também tinha por fito, aí expressamente explicitado, que a R. dissesse, por escrito e no prazo de 5 dias úteis a contar da “rescisão”, se confirmava essa rescisão e aceitava o período de pré-aviso.

Por outras palavras, de forma ínvia, pretendia-se que fosse formalizado por

escrito um “acordo” de extinção do contrato, nos termos propostos pelo A.. Ocorre que, não houve resposta, nem por escrito, nem por qualquer outra forma, a essa interpelação e com esse propósito. Sendo que, no caso, não há lugar à consideração da existência duma declaração tácita de aceitação da proposta assim feita unilateralmente pelo A., atendo ao disposto no Art. 217.º ou no Art. 218.º do C.C..

Pelo que, não podemos concluir que houve “acordo revogatório”, que é uma outra das formas legais de cessação do contrato (cfr. Art. 24.º al. a) do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7). Por isso não podemos concordar com a sentença recorrida, que nos parece ter seguido esse entendimento, assente fundamentalmente no ponto 64 dos factos provados, nomeadamente no segmento final da redação do mesmo, que foi alterada neste acórdão, conforme ponto 3.1. *supra*.

Em consequência, estamos perante um contrato que foi “resolvido” sem justa causa, por iniciativa unilateral do A. e fora das situações legais previstas nos Art.s 30.º e 31.º do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7.

A consequência da resolução do contrato sem justa causa é, sem prejuízo do direito a indemnização pela parte contrária, que a relação contratual se extinga, por não fazer qualquer sentido a sua manutenção, quebrada que se mostra a confiança mútua entre as partes (cfr. António Pinto Monteiro in “Contrato de Agência”, 7.ª Ed., pág. 139 e RLJ ano 130.º, pág. 128, citando em seu abono Ac. TRP de 13/3/1997 in CJ, Tomo II, pág. 196; Ac TRL de 30/6/2004 - Proc. n.º 3334/02, Relator: Torres Vouga e Ac. TRL de 6/5/2008 - Proc. n.º 2010/08 - Relatora: Maria Amélia Ribeiro, ambos disponíveis em www.dgsi.pt). Portanto, é nestas condições que o contrato se mostra extinto.

Em todo o caso, a resolução do contrato, mesmo sem justa causa, não implica só por si a necessária conclusão de que não sejam devidas todas as remunerações resultantes do cumprimento do contrato, enquanto o mesmo foi vinculativo para ambas as partes.

Nos termos do Art. 16.º n.º 1 do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7, o agente tem direito a uma comissão pelos contratos que promoveu e, pelos contratos concluídos com clientes por si angariados, desde que concluídos antes do termo da relação de agência. Mas o n.º 3 do mesmo preceito esclarece que: *«O agente só tem direito à comissão pelos contratos celebrados após o termo da relação de agência provando ter sido ele a negocia-los ou, tendo-os preparado, ficar a sua conclusão a dever-se, principalmente, à atividade por si desenvolvida contanto que em ambos os casos sejam celebrados num prazo razoável subsequente ao termo da agência»*.

Trata-se do reconhecimento da subsistência de um necessário equilíbrio económico das contraprestações principais devidas pelas partes com repercussão para lá da vigência contratual, quando essas prestações são

realizadas, pelo menos em parte, durante a vigência do contrato, respeitando-se assim a existência duma certa forma de corresponsabilidade interna entre elas. Nestas condições, o crédito relativo à remuneração devida ao agente angariador é plenamente justificável, quanto mais não fosse, pelas regras do enriquecimento sem causa.

No caso, todos os negócios que justificaram a condenação da R. na sentença aqui recorrida, já se mostram efetiva e definitivamente concluídos, sendo certo que alguns deles, como decorre da matéria de facto provada nos pontos 27 a 29, 31 a 34 e 36 a 42, apenas foram concluídos somente depois da data da propositura da ação em 29 de setembro de 2022 (cfr. “Petição” de 29-09-2022 - Ref.^a n.º 33724362 - p.e.), mas as escrituras de todos eles são de data posterior à resolução do contrato dos autos (sem justa causa) por iniciativa do A. (v.g. carta de 24 de janeiro de 2022).

Seja como for, em todos esses negócios o A. teve, comprovadamente, intervenção direta na sua angariação para a R., o que levou à posterior conclusão dos mesmos com a celebração da escritura de compra e venda.

Veja-se que:

No negócio provado em 27, no qual o A. interveio apenas como “vendedor”, a reserva do imóvel ocorreu em 21 de fevereiro de 2020 e a escritura realizou-se em 09 de março de 2022.

No negócio do ponto 28, no qual o A. interveio apenas como “angariador”, a reserva do imóvel ocorreu em 27 de fevereiro de 2020 e a escritura realizou-se entre fevereiro e março de 2022.

No negócio do ponto 29, em que o A. interveio apenas como “angariador”, a reserva é de 27 de setembro de 2019 e a escritura foi celebrada entre fevereiro e março de 2022.

No negócio do ponto 31, em que o A. interveio apenas como “vendedor” responsável pela venda, a reserva do imóvel ocorreu em 18 de março de 2021 e em que a escritura em julho de 2022.

No negócio provado no ponto 32, no qual o A. interveio na qualidade de angariador e vendedor, a reserva do imóvel ocorreu em 19 de fevereiro de 2021, mas a escritura só veio a celebra-se em 31 de março de 2023.

Em iguais condições, no negócio provado em 33, a reserva ocorreu em 28 de janeiro de 2021 e a escritura consumou-se em julho de 2022. E no do ponto 34 a reserva do imóvel é de 9 de janeiro de 2021 e a escritura realizou-se entre junho e julho de 2022.

No negócio do ponto 36, o A. só interveio como vendedor, tendo a reserva do imóvel ocorrido em 4 de agosto de 2020 e a escritura já se realizou, embora não tenha sido apurado em que data concreta.

No negócio do ponto 37, o A. só interveio como angariador, tendo a reserva do

imóvel ocorrido em 8 de abril de 2021 e a escritura realizou-se entre fevereiro e março de 2022. O que igualmente aconteceu com o negócio do ponto 38, em que a reserva ocorreu a 16 de novembro de 2020 e a escritura a 05 de agosto de 2022; no negócio do ponto 39, em que a reserva é de 12 de setembro de 2021 e a escritura realizou-se entre julho e agosto de 2022; e no negócio provado no ponto 40, em que a reserva é de 12 de outubro de 2021 e a escritura de 31 de maio de 2022.

Finalmente, nos negócios do ponto 41 a reserva do imóvel ocorreu em 27 de novembro de 2021 e a escritura realizou-se em data não apurada, mas a R. já recebeu a comissão devida pelo cliente (cfr. factos provado em 43). E no do ponto 42, a reserva é de 14 de julho de 2021 e escritura celebrada em 5 de setembro de 2023.

Apenas relativamente aos negócios referidos nos pontos 30 e 35 não se provou que a escritura tivesse sido celebrada, como decorre da sua redação e ainda das alíneas a) e b) dos factos não provados.

Por outro lado, há que ter em consideração os termos que estavam acordados entre as partes para ser devida a remuneração ao agente angariador.

Conforme decorre dos factos provados, a R. cobrava aos seus clientes uma comissão, normalmente de 3% do valor de venda acrescidos de IVA (cfr. facto provado 14), sendo que, desde 2019 as condições de remuneração do A. eram as seguintes:

- 19% do valor da comissão cobrada pela R., quando fosse o A. a angariar o imóvel (cfr. facto provado 15);
- 20 % caso fosse o A. a encontrar o comprador interessado (cfr. facto provado 16); e
- 39% (portanto, a soma das duas parcelas anteriores) se o A. fosse, simultaneamente, o angariador e o agente que encontrou o comprador interessado, assegurando assim a venda do imóvel (cfr. factos provado 17).
- A esses valores acresceria um “bónus” de 2,5% ou 5%, a partir do momento em que o valor da faturação no ano ultrapassasse os €50.000,00 ou os €100.000,00, respetivamente (cfr. factos provados 22 e 23).

Em todos os negócios mencionados nos pontos 27 a 42 da matéria de facto, o A. foi o angariador e/ou responsável por encontrar o comprador interessado com o qual veio a ser celebrada a respetiva escritura definitiva, ressalvando-se apenas os negócios referidos em 30 e 35, cujas respetivas escrituras ainda não foram celebradas.

A angariação, que justificava o pagamento da comissão de 19% pela R., correspondia, nos termos acordados, à formalização da “reserva” do imóvel para venda.

A “venda”, que justificava o pagamento da outra comissão de 20%,

corresponderia à vinculação de um concreto comprador à aquisição do imóvel, normalmente através da celebração de um contrato-promessa.

Qualquer desses dois tipos de comissão apenas seria devido pela R. (ao angariador e/ou ao vendedor) assim que a própria R. recebesse dos seus clientes a comissão que lhe fosse devida (cfr. facto provado 11). Pressuposto que já se verificou relativamente a todos os negócios provados nos autos (cfr. facto provado no ponto 43), com exceção dos mencionados nos pontos 30 e 35. No caso, em todos esses negócios, verificou-se que a sua conclusão é consequente da atividade e serviços prestados pelo A. para a R., quer como angariador, por ter assegurado a reserva do imóvel, quer como vendedor, assegurando que determinado comprador se vinculava à aquisição do imóvel. Muito embora o A. já não tenha tido qualquer intervenção no momento da celebração das escrituras, porquanto já havia resolvido o contrato com a R.. Nessa medida a matéria de facto permite concluir que o A. foi o principal responsável pela realização de todos esses negócios, mesmo que a R. tenha vindo a assegurar a sua posterior conclusão efetiva, com a celebração das escrituras, já sem a colaboração do A..

Pode admitir-se que possam ter existido alguns problemas que tivessem ficado pendentes de resolução. A R. alegou isso mesmo e a prova produzida em audiência de julgamento também se referiu a essa matéria, o que veio a ficar refletido no dado por provado nos pontos 67 e 68 da matéria de facto da sentença recorrida.

Admite-se também que possa bem ter sucedido que a resolução desses problemas tenha condicionado o modo e tempo da realização das escrituras outorgadas já sem qualquer a colaboração do A..

No entanto, a verdade é que a R., sem querer menosprezar o trabalho que tal possa ter implicado, tinha interesse direto na conclusão desses negócios e para isso era remunerada de forma substancialmente superior à dos seus colaboradores que angariavam clientes através da reserva de imóveis e celebração de contratos-promessa.

Por isso, a circunstância de ter sido a R. a conduzir o final dos processos pendentes até à celebração das escrituras, porque nisso tinha interesse com vista a receber a respetiva comissão dos seus clientes, não impede a conclusão necessária de que o trabalho principal, que era a “angariação” (consumada com a reserva do imóvel) e a “venda” (decorrente da vinculação da pessoa interessada na compra) já havia sido realizada pelo A.. Por isso, justificava-se plenamente que fossem devidas as comissões reclamadas nesta ação (cfr. Art. 16.º n.º 3 do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7).

Temos, no entanto, que realçar que o A. pedia o pagamento do valor de €42.169,07, que alegadamente corresponderia à soma das remunerações

devidas pelos serviços que prestou à R., mas a sentença apenas condenou a R. ao pagamento da quantia de €32.575,08, considerando que a R. apenas recebeu dos seus clientes comissões a que equivaleria o valor de €34.047,39, a que teria de se deduzir a quantia de €1.472,31, que a R. já havia pago por conta ao A..

Verificamos que as comissões devidas são as seguintes:

- 1- Ponto 27 (só como “vendedor”: comissão de 20% sobre a comissão da R. de €11.250,00) - $(11.250 \times 20\% = 2.250,00)$ - comissão devida ao A.: €2.250,00, acrescidos de IVA. (Saldo: 2.250)
- 2- Ponto 28 (só como “angariador”: comissão de 19% sobre a comissão paga à R. de €13.590,00) - $(13.590 \times 19\% = 2.582,10)$ - mas como a comissão é partilhada, o crédito do A. é apenas de: €1.291,05, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 3.541,05).
- 3- Ponto 29 (só como “angariador”: comissão de 19% sobre a comissão da R. de €12.000,00 - $(12.000 \times 19\% = 2.280)$ - comissão do A.: €2.280,00, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 5.821,05).
- 4- Ponto 30 (comissão completa, como “angariador” e “vendedor”, de 39% sobre a comissão da R. de €10.000,00) - $(10.000 \times 39\% = 3.900)$ - comissão do A.: €3.900,00, acrescido de IVA, mas neste caso não se provou que já tivesse sido celebrada a escritura. (Saldo acumulado: 9.721,05).
- 5- Ponto 31 (só como “vendedor”: comissão de 20% sobre a comissão da R. de €9.375,00) - $(9375 \times 20\% = 1.875)$ - comissão do A.: €1.875,00, acrescido de IVA. (saldo acumulado: 11.596,05).
- 6- Ponto 32 (comissão completa de 39% sobre a comissão da R. de €10.000,00) - $(10.000 \times 39\% = 3.900)$ - comissão do A.: €3.900,00, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 15.496,05).
- 7- Ponto 33 (comissão completa de 39% sobre a comissão da R. de €5.000,00) - $(5.000 \times 39\% = 1.950)$ - comissão do A.: €1.950,00, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 17.446,05).
- 8- Ponto 34 (comissão completa de 39% sobre a comissão da R. de €5.000,00) - $(5.000 \times 39\% = 1950)$ - comissão do A.: €1.950,00, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 19.396,05).
- 9- Ponto 35 (comissão completa de 39% sobre a comissão da R. de €10.000,00) - $(10.000 \times 39\% = 3.900)$ - comissão do A.: €3.900,00, acrescido de IVA, mas neste caso também não se provou que já tivesse sido celebrada a escritura. (Saldo acumulado: 23.296,05).
- 10- Ponto 36 (só como “vendedor”: comissão de 20% sobre a comissão da R. de €6.000,00) - $(6.000 \times 20\% = 1.200)$ - comissão do A.: €1.200,00, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 24.496,05).
- 11- Ponto 37 (só como “angariador”: comissão de 19% sobre a comissão da R.

de €4.000,00) - (4.000 x 19% = 760) - comissão do A.: €760,00, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 25.256,05).

12- Ponto 38 (só como “angariador”: comissão de 19% sobre a comissão da R. de €11.550,00) - (11.550 x 39% = 2.194,5) - comissão do A.: €2.194,50, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 27.450,55).

13- Ponto 39 (só como “angariador”: comissão de 19% sobre a comissão da R. de €5.625,00) - (5.625 x 19% = 1.068,75) - comissão do A.: €1.068,75, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 28.519,30).

14- Ponto 40 (só como “angariador”: comissão de 19% sobre a comissão da R. de €12.600,00) - (12.600 x 19% = 2.394) - comissão do A.: €2.394,00, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 30.913,30).

15- Ponto 41 (só como “vendedor”, mas com bónus de 2,5%: comissão de 22,5% sobre a comissão da R. de €10.850,00) - (10.850 x 22,5% = 2.441,25) - comissão do A.: €2.441,25, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 33.354,55).

16- Ponto 42 (só como “vendedor”, mas com “bónus” de 2,5%: comissão de 22,5% sobre a comissão da R. de €9.450,00) - (9450 x 22,5% = 2.126,25) - comissão do A.: €2.126,25, acrescido de IVA. (Saldo acumulado: 35.480,80).

Portanto, a soma dessas 16 parcelas de comissões dá €35.480,80, mas aí estão incluídas duas comissões relativamente a negócios em que as escrituras ainda não foram celebradas e, portanto, a R. ainda não recebeu a respetiva comissão dos seus clientes (cfr. factos provados 30 e 35 e factos não provados nas al.s a) e b) da sentença recorrida).

A soma desses 2 negócios (v.g. os dos pontos 30 e 35) ascende a €7.800,00 (2 x 3.900), tendo a sentença recorrida excluído os mesmos da condenação de que a R. foi alvo. Esse será, aliás, o tema da última parte deste acórdão, relativo ao recurso subordinado do Recorrido. Pelo que, nesta fase, porque apenas estamos a discutir a justiça da condenação da R. na parte em que a sentença julgou a ação por procedente, limitar-nos-emos a tomar boa conta do mérito dessa condenação.

Portanto, por ora, reconhecemos que o A. tinha pelo menos direito, por força dos negócios referidos nos pontos 27 a 29, 31 a 34 e 36 a 42, ao pagamento de comissões no valor de €27.680,80 (€35.480,80 - €7.800,00).

A esse valor há ainda que deduzir os €1.472,31 que o A. logo reconheceu terem sido já pagos pela R. por conta dessa dívida (cfr. facto provado 44). O que dá €26.208,49 (27.680,80 - 1.472,31 = 26.208,49).

Julgamos por isso dever ser feita a correção da sentença recorrida, por forma a que a R. seja condenada ao pagamento desse valor, a título de capital.

Improcedem, por isso, as conclusões que sustentam posição diversa da exposta, devendo a sentença ser confirmada, com esta correção, na parte que condenou a R. pelo capital devido a título de comissões.

Questão bem diversa tem a ver com o crédito a título de juros.

Nessa parte, assiste alguma razão à Recorrente, porque a sentença entendeu condenar a R. no pagamento de juros a contar da citação (cfr. Art. 805.º n.º 1 do C.C.), sendo certo que aquela recebia a comissão devida pelos seus clientes apenas depois de celebrada a escritura definitiva de compra e venda e algumas das escrituras provadas foram celebradas já depois de instaurada a presente ação e da R. ter sido aqui citada.

De facto, a ação foi instaurada em 29 de setembro de 2022 (cfr. “Petição de 29-09-2022 – Ref.ª n.º 33724362 - p.e.”) e a R. veio a ser citada em 10 de outubro de 2022 (cfr. “Aviso de Recepção” de 12-10-2022 – Ref.ª n.º 33832167 - p.e.), sendo que relativamente aos negócios provados nos pontos 30 e 35, não se provou que ainda tenha sido celebrada a escritura; quanto aos negócios dos pontos 36 e 41 não se sabe quando foi feita a escritura; já no negócio do ponto 32 sabemos que a escritura somente veio a ser celebrada em 31 de março de 2023; e no negócio do ponto 42 a escritura também só veio a ser celebrada em 5 de setembro de 2023.

Ora, nos termos convencionados na cláusula quarta n.º 3 do “Contrato de Prestação de Serviços” junto (cfr. “Contrato” de 29-09-2022 – Ref.ª n.º 33724362 - p.e. – doc. n.º 1 junto com a petição inicial), a comissão apenas deveria ser paga ao agente angariador no final do mês em que o cliente da R. tivesse pago a remuneração devida a esta última. Portanto, sem receção pela R. da comissão a si devida, esta não estaria obrigada a pagar a remuneração devida ao A. pela angariação e/ou responsabilidade pela venda dos imóveis. Está claro que, se a obrigação principal ainda não poderia ser exigida à R., por motivo de ainda não se verificar essa condição à data da sua citação para esta ação, também não era exigível a obrigação acessória de juros.

A circunstância de a obrigação ainda não ser devida, nem se ter vencido antes da citação da R., não tem como consequência a absolvição desta última do respetivo pedido, ao contrário do sustentado pela Recorrente nas suas alegações de recurso. Até, porque alguns dos créditos ainda não vencidos à data da citação da R., entretanto – embora nalguns casos em data não concretamente apurada, mas certamente anterior à conclusão da discussão da causa em 1.ª instância –, ter-se-ão efetivamente vencido, nos termos que estavam convencionados (cfr. Art. 805.º n.º 2 al. a) do C.C.), pois foi julgado por provado que as escrituras já foram celebradas (v.g. factos provados 32, 36, 41 e 42) e a R. já recebeu as respetivas comissões dos seus clientes (cfr. facto provado 43).

Nos termos do Art. 610.º n.º 1 do C.P.C., a circunstância de a obrigação não ser exigível à data da propositura da ação, não impede que se conheça a sua existência, desde que o R. a conteste, como foi o caso, não impedindo também

que o R. seja condenado a satisfazê-la no momento próprio, logo que verificada a condição de que dependia.

Por outro lado, nos termos do Art. 611.º n.º 1 do C.P.C., o tribunal está obrigado a conhecer de todos os factos de verificação superveniente à propositura da ação, nomeadamente aqueles que se reportam a condições da causa de pedir, de modo a que a decisão corresponda à situação efetivamente existente no momento do encerramento da discussão da causa. Embora a relevância dessa factualidade superveniente possa ser atendida de forma particular em sede de condenação em custas (cfr. Art. 611.º n.º 3, 535.º n.º 2 al. b) e 536.º do C.P.C.).

Como referido, julgamos que o A., apesar de ter resolvido o contrato sem justa causa, não deixa de ter direito à remuneração que lhe seria devida por força da angariação e promoção da venda, por ter sido em consequência principal da sua atividade que as escrituras vieram a ser celebradas e a R. recebido dos seus clientes (angariados pelo A.) a respetiva comissão convencionada nos vários contratos de mediação imobiliária. Isto, sem prejuízo do eventual direito a indemnização que possa assistir à R. sobre o A., decorrente dos danos causados pela resolução injustificada do contrato que vinculava ambas as partes.

Julgamos assim que a sentença recorrida deve ser alterada na parte que condenou a R. no pagamento de juros de mora, nomeadamente no que se refere aos negócios provados nos pontos 32, 36, 41 e 42, porque comprovadamente não era exigível a obrigação de pagamento de juros a contar da citação, pois essas concretas obrigações não se haviam ainda vencido nessa data.

Os juros de mora apenas seriam devidos, à taxa legal (cfr. Art.s 804.º, 805.º n.º 2 al. a) e 806.º do C.C., conjugados com o Art. 559.º do C.C. e Portaria n.º 291/2003 de 8/4), a partir das seguintes datas:

- 1- Dos negócios dos pontos 27, 28, 32 e 37: a partir de 31 de março de 2022;
- 2- Do negócio do ponto 40: desde 31 de maio de 2022;
- 3- Dos negócios dos pontos 31, 33 e 34: a partir de 31 de julho de 2022;
- 4- Dos negócios dos pontos 38 e 39: a partir de 31 de agosto de 2022;
- 5- Do negócio do ponto 32: desde 31 de março de 2023;
- 6- Do negócio do ponto 42: desde 30 de setembro de 2023; e
- 7- Dos negócios dos pontos 29, 36 e 41: os juros apenas serão devidos a contar do final do mês seguinte ao encerramento da discussão da causa em primeira instância, ocorrido em 26 de janeiro de 2024 (cfr. "Ata" de 26-01-2024 - Ref.ª n.º 432385204 - p.e.), ou seja deverão ser contabilizados a partir do dia 31 de janeiro de 2024, e não antes por se desconhecer a data efetiva da celebração dessas escrituras.

8- Relativamente aos negócios constantes dos pontos 30 e 35, como não se provou que as escrituras definitivas de compra e venda já foram celebradas, nem que a R. já tenha recebido desses clientes a respetiva comissão que lhe será devida, o A. não pode reclamar ainda o pagamento de juros, porque a corresponde obrigação ainda não é exigível (cfr. Art.s 762.º n.º 1, 406.º n.º 1 e 805.º n.º 2 al. a) do C.C.).

Temos, no entanto, de realçar que, como já referimos, a sentença apenas condenou a R. no pagamento de juros a contar da sua citação, sendo que o A. pedia a condenação em juros a contar da data da cessação do contrato que o vinculava à R. (cfr. “Petição” de 29-09-2022 – Ref.ª n.º 33724362 - p.e.). Por outro lado, o A. aqui Recorrido, nem na motivação geral das contra-alegações, nem na parte que especificamente dedicou ao recurso subordinado, pôs em causa a decisão recorrida relativamente ao momento a partir do qual seriam devidos juros. Por outro lado ainda, é a R., aqui Recorrente, que impugna a sentença recorrida no segmento relativo à condenação no pagamento de juros, no sentido de sustentar que não poderia por eles ser condenada quando a obrigação principal ainda não estaria vencida. Pelo que, alterar a sentença, nesta parte, no quadro da apreciação dos fundamentos do recurso interposto pela Recorrente, em prejuízo desta última, constituiria inevitavelmente uma “*reformatio in pejus*”, que afronta diretamente o princípio ínsito no disposto no Art. 635.º n.º 5 do C.P.C..

Por esse motivo, não poderemos modificar a sentença, na parte em que apenas condenou a R. ao pagamento de juros a partir da sua citação, quando estes poderiam ser exigíveis em data anterior, como ficou concretizado *supra* (v.g. quanto aos negócios dos pontos 27, 28, 31 a 34 e 37 a 40).

A sentença apenas pode ser alterada, no sentido que é possível atender em favor da Recorrente, quanto aos juros relativos aos negócios dos pontos 29, 32, 36, 41 e 42.

Já relativamente aos negócios constantes dos pontos 30 e 35, a sentença absolveu a R. do correspondente pedido e, apesar desse tema estar relacionado com a apreciação do recurso subordinado, poderemos desde já adiantar que, em circunstância alguma poderia a R. ser condenada no pagamento da obrigação de juros relativamente a uma obrigação principal que nem sequer se mostra vencida.

É neste sentido que procedem parcialmente as conclusões de recurso da Recorrente.

5. Do pedido indemnizatório reconvenicional.

Aqui chegados, passamos então à apreciação do pedido reconvenicional, do qual o A. foi absolvido pela sentença recorrida, por se sustentar o

entendimento de que a “rescisão” do contrato por iniciativa do A., em 24 de janeiro de 2022, foi acompanhada pela interpelação à R. no sentido desta confirmar a aceitação do período de pré-aviso aí estabelecido, sendo que o A. acabou por deixar de exercer funções para a R. por indicação desta última (cfr. facto do ponto 64, com a redação aí então dada por provada). Por isso, defendeu-se na sentença que os danos que pudessem resultar da cessação imediata da atividade pelo A. não radicariam em qualquer comportamento ilícito deste.

Também se sustentou que não estaria em causa o impacto na quebra de receitas da R., porque ter-se-ia verificado apenas a necessidade de “reorganização” da sua estrutura, sendo que os únicos prejuízos sofridos seriam os decorrentes de não ter havido possibilidade de preparar convenientemente para a extinção do vínculo, para o que teria sido imposta a observância de um prazo de pré-aviso. No entanto, como o A. se disponibilizou para continua a prestar serviços à R., o que se verificou foi que foi esta última que impôs a saída imediata do A. da empresa.

Por outro lado, quanto aos danos decorrentes do uso de informação da R. pelo A., entendeu-se que não se alegaram, nem provaram, os concretos danos que a R. sofreu, nem que concreta utilização de informação foi feita.

Ainda se defendeu que, no estabelecimento do regime de um pacto de não concorrência, é o agente que tem direito a uma compensação pela obrigação de não concorrência após a cessação do contrato (cfr. Art. 13.º al. g) da Lei do Contrato de Agência). Pelo que, também por isso improcederia o pedido reconvenicional.

A Recorrente veio agora, nas alegações de recurso, expressar o entendimento que teria direito a indemnização, nos termos previstos no Art. 32.º do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7, pelos danos resultantes do não cumprimento das obrigações do A., segundo juízos de equidade, tendo em atenção os 50 a 53 e 65 a 76 da matéria provada.

Desde logo, porque entende que o A. se aproveitou de informação obtida no âmbito do negócio estabelecido com a Sr.ª Notária CS e seu marido para fazer a promoção, em regime de exclusividade, da venda do imóvel de que estes eram proprietários, através da “GB” que o A. constituiu para o efeito.

Por outro lado, porque o A. convidou, à revelia da R., todos os elementos da equipa que liderava na loja das YY para serem seus colaboradores, ao serviço da “GB”, promovendo o pagamento de comissões superiores às praticadas pela R., tendo a loja desta ficado sem colaboradores, determinando o seu encerramento durante algumas semanas, obrigando a R. a deslocar outros colaboradores para poder reabrir a loja das YY.

A tudo acresce que a faturação da loja da R. teve uma acentuada redução de

€199.333,96, em 2021, para €85.705,16, em 2022.

A conduta do A. teria por isso sido ilícita, porque violadora do princípio geral da boa-fé, ínsito no Art.º 6.º do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7, e dos deveres de exclusividade a que estava vinculado (cfr. cláusula 2.ª do contrato celebrado com a R.), de reserva de informação (cfr. cláusula 6.ª do contrato) e de confidencialidade (cfr. cláusula 9.ª), não compreendendo a Recorrente o motivo pelo qual não são indemnizáveis os danos verificados.

O Recorrido sustentou a decisão recorrida nesta parte.

Apreciando, nos termos do Art. 32.º n.º 1, qualquer das partes, independentemente do direito a resolver o contrato, tem direito a ser indemnizada, nos termos gerais, pelos danos resultantes do não cumprimento das obrigações pela outra.

Em termos gerais, o devedor que faltar culposamente ao cumprimento das suas obrigações, torna-se responsável pelo prejuízo que causar ao credor (cfr. Art. 798.º do C.C.), sendo que o culpa presume-se, competindo ao devedor o ónus de prova de que o incumprimento não procede de culpa sua (cfr. Art. 799.º do C.C.).

São assim pressupostos da responsabilidade civil contratual: a) o facto objetivo do não cumprimento duma obrigação por parte do devedor; b) a ilicitude; c) a culpa; d) o prejuízo sofrido pelo credor; e e) o nexó de causalidade entre o facto e o prejuízo (Vide: Antunes Varela in “Das Obrigações em Geral”, Vol. II, 4ª Ed., pág. 90 e ss.).

Já vimos, no ponto anterior desta acórdão, que o A. resolveu o contrato que o vinculava à R. sem invocar qualquer justa causa, não respeitando também minimamente o prazo de antecedência prévia para o poder legitimamente denunciar, nos termos convencionados na cláusula terceira.

Visto isso, inquestionavelmente que o A. violou o contrato, não só nesta vertente da resolução unilateral infundada, com ainda, porque, durante a vigência da relação contratual com a R., constituiu uma empresa concorrente, para o exercício da mesma atividade (cfr. facto provado 58), tendo convidado todos os colaboradores da R. na Loja das “YY”, à revelia da própria R., para que passarem a trabalhar para essa nova empresa, com condições mais favoráveis (cfr. factos provados 59 a 62), o que levou à debandada integral do pessoal da loja da R., com o conseqüente encerramento desse estabelecimento durante algumas semanas (cfr. factos provados 63 e 65). O que obrigou a R. a realocar outras pessoas, doutra loja, para aquele estabelecimento (cfr. facto provado 66).

Por outro lado, também se provou que a loja da R. teve uma efetiva quebra de faturação, pois no ano de 2021, tinha um volume de vendas de €199.333,96 (cfr. facto provado 69) e no ano da saída do A., até outubro de 2022, apenas

faturou apenas €85.705,16 (cfr. facto provado 70).

A proximidade temporal dessa quebra de receita com o momento da saída inopinada do A., em 24 de janeiro de 2022, em conjunto com os colaboradores da R. que laboravam nessa loja, não deixa de nos permitir a conclusão legítima de que essas duas realidades estão conexas entre si.

Também é evidente que o A. teve acesso, por força das suas funções para a R., a vários contactos com clientes desta, sendo que depois terá tentado cativar alguns desses clientes para a nova empresa que constituiu (cfr. factos provados 71 a 75). No entanto, nesta parte, desconhece-se se tirou algum proveito efetivo dessa situação, nomeadamente nos dois casos que a matéria de facto provada permitiu identificar.

Portanto, o A. violou o prazo de vigência do contrato e a antecedência por aviso prévio para a sua denúncia (cfr. cláusula 3.^a do contrato); não respeitou a obrigação de não utilização de informação obtida por força do exercício das suas funções na R. (cfr. cláusula 6.^a do contrato); fez uso dela em proveito próprio, no interesse da empresa concorrente que constituiu, não respeitando a cláusula 9.^a e colocando-se como um concorrente direto da R. e, muito em particular, da loja para a qual foi convidado como principal responsável (cfr. factos provados 50 e 51), a qual vinha tendo um grande crescimento, com expectativa de melhoras para o ano de 2022 (cfr. factos 52 e 53), que evidentemente não se concretizaram, porque o A. conseguiu dismantlar por completo a equipa que aí trabalhava (cfr. factos provados 60 a 66), com evidentes consequências na faturação (cfr. factos provados 69 e 70).

Diremos, por isso, que está provado que houve incumprimento de deveres estabelecidos no contrato, a que o A. estava vinculado cumprir, quer durante a vigência do mesmo (cfr. Art. 406.^o n.^o 1 do C.C.), quer por decorrência do cumprimento do princípio da boa-fé (cfr. Art. 227.^o e 762.^o n.^o 2 do C.C. e Art. 6.^o do Dec.Lei n.^o 178/86 de 3/7), mesmo depois de o contrato se mostrar findo.

Efetivamente, em termos gerais, decorre do Art. 762.^o n.^o 2 do C.C. que as partes devem proceder de boa-fé no cumprimento das suas obrigações e, bem assim, no exercício do direito correspondente.

Este normativo fornece o quadro legal próprio para as relações obrigacionais complexas, que se caracterizam por serem compostas por inúmeros tipos de prestações.

O contrato de agência prevê o estabelecimento duma relação jurídica duradoura, que importa um leque variado de deveres de conduta recíprocos para ambas as partes, tributários do princípio da boa-fé.

Assim, a par das obrigações principais desse contrato e das a elas acessórias, que constituem uma zona nuclear de qualquer relação jurídica obrigacional ou

contratual considerada, existem outro tipo de prestações, que se traduzem em regras e deveres de conduta, que esquematicamente se pode dizer que compõem uma zona periférica dessa relação jurídica.

É exatamente nesta zona periférica, dos deveres de conduta de lealdade, informação e esclarecimento, que a doutrina fala no princípio da boa-fé.

Recorde-se que o conceito de boa-fé aparece na nossa lei substantiva civil fundamentalmente em dois sentidos distintos, no sentido subjetivo e no sentido objetivo.

No sentido subjetivo a boa-fé é entendida como o comportamento psicológico de determinado sujeito por conhecer, ou não, determinado facto (v.g. Art.s 243º e 291º do C.C.). No sentido objetivo, fala-se então de princípio da boa-fé, que expressa a existência de deveres de conduta honesta, correta e leal impostos aos sujeitos de determinada relação jurídica (v.g. Art. 227º e 762º do C.C.).

Citando Larenz: «O princípio da boa-fé significa que todos devem guardar “fidelidade” à palavra dada e não frustrar ou abusar daquela confiança que constitui a base imprescindível das relações humanas» (Citação da tradução constante das lições de “Direito das Obrigações” do Prof. Rui de Alarcão, Coimbra, 1983, pág. 110).

Num sentido moderno, o princípio da boa-fé obriga não só que as partes se devam abster de ter comportamentos desonestos, incorretos e desleais (vertente negativa), como impõe a obrigação de cooperação, de proteção, de esclarecimento e de lealdade (vertente positiva). Ou seja, as partes devem-se mutuamente os comportamentos necessários para que o fim contratual se realize, devendo prestar as informações que se imponham, manter a fidelidade à palavra dada, e colaborar na medida em que tal seja normal e razoável esperar (vide: Pires de Lima e Antunes Varela in “Código Civil Anotado”, Vol. II, 4ª Ed. Rev. e atualizada, pág. 1 e ss, v.g. pág. 3 onde menciona a posição de Larenz no “Lerrbuch des Schudrechts”, 12ª Ed., I § 10, pág. 106). É isso mesmo que consta, em forma de lei, no Art. 6.º do Dec.Lei n.º 178/86 de 3/7. Estes deveres de conduta nascem antes e independentemente dos deveres de prestação principais, e podem subsistir mesmo depois do cumprimento destas prestações.

Neste pressuposto, a violação desses deveres de conduta pode dar lugar à obrigação de indemnizar, mesmo que o contrato não se chegue a concretizar (fala-se então de responsabilidade civil pré-contratual – teoria da “*culpa in contrahendo*”), ou mesmo depois do contrato extinto pelo cumprimento (surge então o conceito de responsabilidade civil pós-contratual – teoria da “*culpa post pactum finitum*”) - Vide: Menezes Cordeiro, “Da Boa-fé no Direito Civil”, pág. 625 e ss.

No próprio contrato podem ser estabelecidos deveres de conduta a que as partes se vinculam observar após o termo da relação contratual, não deixando por isso de estar subordinados às regras gerais do Art. 406.º n.º 1 e Art. 762.º n.º 2 do C.C., com a conseqüente responsabilização pelos danos que possam emergir da sua violação culposa (cfr. Art. 798.º do C.C.).

É isso que se verifica no caso dos autos, sendo evidente que existiram incumprimentos de deveres de conduta especificamente previstos no contrato e também deveres de lealdade, correção e honestidade, devidos por força do princípio da boa-fé mesmo após o fim da relação contratual, os quais são ilícitos por não se verificar qualquer causa legítima de exclusão da sua ilicitude, sendo que a culpa se presume (cfr. Art. 799.º do C.C.).

Quanto aos danos, antes de mais temos de verificar que a R.-Reconvinte, apesar de indicar, na contestação, alguns elementos objetivos que poderiam servir de critérios quantificáveis para a fixação duma indemnização em quantia certa, opta por formular um pedido “genérico” de €100.000,00, que não tem nenhuma correspondência direta com os dados fornecidos no articulado em que é formulada a reconvenção, apelando ao recurso à equidade para determinação do *quantum* indemnizatório.

Parte da justificação dessa forma de apresentação do pedido poderia ser encontrada na circunstância de a R. não conseguir concretizar de forma perentória a imputação ao comportamento do A. dos danos patrimoniais que genericamente descreve.

Há danos, como os relativos à utilização de informação que o A. obteve no exercício das suas funções para a R., ou os relacionados com a violação do pré-aviso de denúncia, relativamente aos quais não houve um esforço mínimo de contabilização ou concretização económica. E, na verdade, desconhece-se por completo se houveram efetivas conseqüências patrimoniais para R. desse comportamento do A., apesar de tudo o que a propósito ficou provado. Por isso, não podemos deixar de aceitar o juízo que a propósito, deste e doutros danos, foi produzido na sentença recorrida, como já resumimos logo de início. Há, no entanto, um ponto em que existe uma materialidade económica, que foi alegada e dada por provada, que não pode deixar de estar conexionada com o comportamento de o A. relativo ao facto deste ter deixado de prestar serviços à R., passando a exercer a mesma atividade em concorrência direta com a loja das “YY”, levando consigo os funcionários ou colaboradores dessa loja para outra onde o A. passou a exercer o mesmo tipo de funções, através duma sociedade que para esse efeito constituiu.

Essa materialidade objetiva tem a ver com a queda abrupta do volume de faturação da loja da R., que teve de fechar durante algumas semanas, o que resultou inequivocamente de causas diretamente imputáveis ao A. (cfr. factos

provados 69 e70).

De facto, ficou provado que, também devido à iniciativa e empenho do A., no ano de 2021, a faturação da loja “YY” cifrou-se em €199.333,96 (cfr. facto provado 69). Mas no ano seguinte – relembrando que o A. “rescindiou” o contrato, sem justa causa, em 24 de janeiro de 2021 e, na prática, levou consigo os funcionários da loja da R. para a nova sociedade que constituiu –, o volume de faturação da R. desceu, até outubro de 2022, para apenas €85.705,16 (cfr. facto provado 70).

Estes dados permitem-nos concluir que, em média, por mês, a faturação da loja da R. era na ordem dos €16.600,00, no ano de 2021, e passou para €8.500,00 em 2022. Ou seja, sensivelmente cerca de metade.

O efeito da redução é tão imediato, que não pode deixar de estar relacionado diretamente com a saída do A. e todo o enquadramento que o seu comportamento comportou para a R..

Tendo por certo o “Resumo de Faturação da Loja das YY” junto como documento n.º documento n.º 11 com a contestação (cfr. “Documento bancário” de 10-11-2022 – Ref.ª n.º 34127667 - p.e.), que esteve na base da prova dos factos constantes dos pontos 69 e 70 da sentença, podemos claramente concluir que, pelo menos os primeiros meses do ano de 2022, de janeiro a abril, podem seguramente dever-se a dificuldades de reorganização da atividade dessa loja, que só se conseguem compreender como decorrência da ação do A., que abalou inequivocamente a estrutura da R., que demorou a arrancar de novo e a restabelecer a normalidade possível da sua atividade económica.

Veja-se ainda que, em maio de 2022, já aparece um primeiro resultado significativo de €31.395,12 de faturação da loja, que revela uma reação no sentido da retoma da atividade da R., ainda que não completamente consolidada, em face da verificação de um novo mês de junho em que a faturação voltou, por uma última vez, a “zeros”.

Diremos assim que não há como negar que o comportamento ilícito do A. teve seguramente consequência direta na ocorrência desses resultados menos conseguidos pela R. na exploração dessa concreta loja, independentemente de se poder admitir que eventualmente possam para tal ter concorridos outros fatores, por exemplo, relacionados com a sazonalidade da atividade.

Veja-se, por exemplo, que no mês de janeiro de 2021, ainda o A. estava à frente da loja da R., e o resultado da faturação desse estabelecimento também foi de “zero”.

Mas, se não existirem razões para fixar o valor exato dos danos, o Art. 566.º n.º 3 do C.C., permite ao tribunal fixar o *quantum* indemnizatório equitativamente, dentro dos limites do que tiver por provado.

Assim sendo, conjugando todos estes fatores, não podemos deixar de estabelecer umnexo causal entre a acentuada quebra de faturação da loja da R. e a ação desleal, ilícita e culposa do A., sendo por isso que julgamos dever fixar equitativamente uma indemnização pelos prejuízos para os quais a ação do A. inequivocamente contribuiu.

Na medida do que admitimos poder imputar diretamente ao seu comportamento, julgamos que esse prejuízo deverá corresponder à diferença entre a média da faturação por mês do ano de 2021 com a do ano de 2022, contabilizando apenas os primeiros 4 meses após a saída do A. da empresa da R., pois foi durante esse período que se fez especialmente notar a redução sensível da atividade nessa loja, certamente motivada pela saída do A. e da debandada de pessoal que este comprovadamente provocou.

Ou seja, julgamos arbitrar equitativamente a indemnização devida pelo A. à R. em €32.400,00 (€16.600,00 - €8.500,00 = €8.100,00 x 4 meses = €32.400,00), a que acrescem juros de mora, à taxa legal, contados da notificação ao A. da contestação-reconvenção (cfr. “Not Mandatário - contestação c/reconvenção” de 19-12-2022 - Ref.^a n.º 421587544 - p.e.).

Em função do exposto, julgamos revogar a sentença na parte que absolveu o A. do pedido reconvenicional, substituindo essa decisão pela de julgar a reconvenção parcialmente procedente por provada, condenando o A.-Reconvindo a pagar à R.-Reconvinte uma indemnização de €32.400,00, acrescida de juros de mora, à taxa legal, contados da notificação ao A. na contestação-reconvenção. Em conformidade, as conclusões de recurso apresentadas neste sentido merecem acolhimento parcial.

6. Do recurso subordinado.

O Recorrido, nas suas contra-alegações, veio ainda reagir à sentença na parte em que pela mesma não se condenou a R. no pagamento integral das quantias peticionadas.

Em causa, está, como já vimos, que a sentença não condenou a R. no pagamento do valor do capital devido a título de comissões pelos negócios que se mostram descritos nos pontos 30 e 35 da matéria de facto, relativamente aos quais não se provou que a escritura definitiva já tivesse sido outorgada e, conseqüentemente, que a R. já tenha recebido a respetiva comissão que lhe é devida pelos seus clientes (cfr. factos não provados a) e b) da sentença).

A esses dois negócios correspondem comissões no valor de €3.900,00, cada, entendendo o Recorrido que tem direito a esses montantes, acrescidos de IVA, por força do que ficou provado nos pontos 12 e 13 da matéria de facto, sustentando a esse propósito que a sentença seria nula, por contradição entre a decisão e os seus fundamentos (cfr. Art. 615.º n.º 1 al. c) do C.P.C.),

realçando que seria prática da R. pagar essas comissões, mesmo quando os angariadores saiam da empresa, conforme declarações de parte do legal representante da R. e depoimentos das testemunhas MIS e FP, que reproduziu.

Defendeu igualmente que nada obstaría à prolação de sentença condenatória, condicionando a realização da prestação devida à verificação do facto de a mesma está dependente (cfr. Ac. TRL de 22/1/2015 - Proc. n.º 331/12.2TVLSB.L1-8, Relatora: Catarina Arêlo Manso).

A Recorrente, como referido, nem sequer respondeu ao recurso subordinado. Apreciando, não há discussão sobre o facto de não se ter provado que, relativamente a este dois negócios, a escritura definitiva ainda não foi realizada. Tal como não há discussão sobre o facto de que a R. só estava obrigada ao pagamento da comissão devida ao A., pela angariação e venda, depois de ter recebido a comissão dos seus clientes, coisa que ainda não se verificou nestas duas apontadas situações.

O crédito do A. está, portanto, efetivamente dependente da verificação de um facto futuro e incerto (cfr. Art. 270.º do C.C.).

Trata-se duma típica condições suspensiva, mas que não deixa de ter consequências jurídicas relevantes, desde logo quando aos deveres de conduta do devedor (cfr. Art.s 272.º e 273.º “*ex vi*” 278.º do C.C.), que em princípio deverá realizar as diligências necessárias, que estejam ao seu alcance, para que essa condição se verifique.

Quanto à possibilidade de ser proferida sentença condenatória nestes casos, há que ter em conta que o Art. 610.º n.º 1 do C.P.C. estabelece que: «*1. O facto de não ser exigível, no momento em que a ação foi proposta, não impede que se conheça da existência da obrigação, desde que o réu a conteste, nem que este seja condenado a satisfazer a prestação no momento próprio*».

Acrescentando o n.º 2 desse mesmo preceito que: «*2. Se não houver litígio relativamente à existência da obrigação, observa-se o seguinte: a) O réu é condenado a satisfazer a prestação ainda que a obrigação se vença no decurso da causa ou em data posterior à sentença, mas sem prejuízo do prazo neste último caso*». E o n.º 3 cumina com a condenação do A. nas custas e a satisfazer os honorários do advogado do R..

Mas o Art. 621.º do C.P.C., por contraposição, estabelece que: «*(...) se a parte decaiu por não estar verificada uma condição, por não ter decorrido um prazo ou por não ter sido praticado determinado facto, a sentença não obsta a que o pedido se renove quando a condição se verifique, o prazo se preencha ou o facto se pratique*».

Pelo primeiro dos mencionados preceitos (v.g. Art. 610.º) parece ser processualmente admissível a sentença que reconhece a existência duma

obrigação ainda não exigível, permitindo-se a condenação do R. a satisfazer a prestação devida apenas no momento em que ela for exigível. Mas, os termos do segundo preceito (v.g. Art. 621.º), inculca a conclusão de que a sentença relativa a obrigação dependente de condição, uma vez provada a não verificação desta, deveria determinar a absolvição do R. do pedido, sendo que a exceção do caso julgado material não pode ser invocado, caso o A. venha a renovar esse pedido com fundamento na verificação dessa condição. Este tema entronca diretamente na problemática das “sentenças condicionais”.

Neste contexto, Lebre de Freitas (in “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. 2.º, 3.ª Ed., págs. 721 a 723) distingue entre a situação em que o R. nega a existência da obrigação dos casos em que tal não ocorra. Aí se defende que, no primeiro caso, o juiz tem de decidir da existência da obrigação, enquanto que, no segundo, aplicará o direito e caso não esteja verificada condição suspensiva, uma vez que a lei não admite a figura da condenação condicional «isto é, da condenação em que o direito reconhecido fica dependente da verificação de determinada condição, ainda não ocorrida à data do encerramento da discussão de facto», o R. deverá ser absolvido do pedido. Castro Mendes e Teixeira de Sousa (in “Manual de Processo Civil”, vol. I, 2022, AAFDL, pág. 625) sustentam que: «As decisões condicionais – isto é, as decisões cuja eficácia está sujeita a uma condição – não são admissíveis». Mas mais há frente explicitam que: «Em contrapartida, são admissíveis as decisões que reconhecem um direito condicional do demandante. Por exemplo: se o réu invocar uma exceção modificativa dilatória (como a condição suspensiva (...)) o réu só é condenado a realizar a prestação a que está obrigado se se verificar o facto que justifica a alegação daquela exceção».

Antunes Varela (in “Manual de Processo Civil”, 2.ª Ed., págs. 682 a 683), em nota de rodapé (anotação (1), pág. 683), não deixa de chamar a atenção para o seguinte: «Não deve confundir-se a sentença de condenação condicional, em que condicionado é o direito reconhecido na sentença, com sentenças condicionais, em que a incerteza recai sobre o sentido da própria decisão e que, em princípio, não são admitidas no nosso sistema». Mas a propósito deste tema, entendia este autor que: «No caso especial de a obrigação ainda não ser exigível no momento em que a ação foi proposta, mas a ação houver de prosseguir ou tiver prosseguido, pode bem suceder que a obrigação se não ache vencida, nem sequer no momento do encerramento da discussão. / Quando assim seja, por uma pura questão de economia processual, deve o juiz proferir sentença de condenação *in futurum*, ou seja, decisão condenando o réu a cumprir, mas só a partir do momento em que a obrigação se vencer (art. 662. N.º 1 e 2 a) [que corresponde ao Art. 610.º n.º 1 e 2 al. a) do C.P.C.

vigente]».

Jorge Pais de Amaral (in “Direito Processual Civil”, 14.^a Ed., pág. 403), na mesma linha, também admite as condenações *in futurum*, nos casos em que a obrigação reconhecida ainda não é exigível. Escreve a este propósito: «Por uma questão de economia processual, o juiz não pode deixar de condenar o réu ao cumprimento de certa obrigação que ainda não se venceu. A sentença tomará, porém, em consideração o momento do vencimento».

A questão está assim centrada na distinção entre a situação de mera inexigibilidade da obrigação decorrente da circunstância desta, apesar de já existir, ainda não se mostrar vencida, e as outras situações em que o próprio nascimento da obrigação está dependente de um facto futuro e incerto ainda não verificado. No primeiro caso, tendo o R. contestado a existência da obrigação, se se reconhecer a existência do correspondente vínculo obrigacional, pode ser proferida decisão condenatória a reconhecer a obrigação a cumprir logo que se verifique o vencimento, sendo que se se verificar que a obrigação entretanto se venceu na pendência da ação, o juiz pode legitimamente logo condenar no seu cumprimento (cfr. Art.s 610.^o e 611.^o do C.P.C.). No segundo caso, a própria existência da obrigação está condicionada por um facto futuro, pelo que, não se verificando essa condição, que assim funciona como facto impeditivo do direito pretendido fazer valer (cfr. Art. 342.^o n.^o 2 do C.C.), tal determina a absolvição do R. do correspondente pedido, sendo que semelhante decisão não constitui qualquer limitação, decorrente do caso julgado material, para uma futura ação pela qual o credor venha reclamar o pagamento do mesmo crédito, mas com fundamento no facto de que, entretanto, a condição já se verificou (cfr. Art. 621.^o do C.P.C.).

Como sustenta Lebre de Freitas (in Ob. Loc. Cit., pág. 755 a 757) o nosso sistema jurídico não admite a figura da condenação condicional, pelo que quando o juiz constate que a condição suspensiva estipulada pelas partes, ou estabelecida por lei, não se verifique, o direito não pode ser reconhecido e o R. deve ser absolvido do pedido. Nestes casos não existem razões de economia processual que justifiquem a condenação ao cumprimento, na condição de se verificar determinado facto futuro, porque semelhante pretensão deve ser formulada em ação onde se alegue e prove que, entretanto, essa condição já se verificou, sem que se possa opor ao credor a exceção do caso julgado (cfr. Art. 621.^o do C.P.C.).

No caso, a obrigação de pagamento da comissão ao A., no quadro legal do n.^o 3 do Art. 16.^o do Dec.Lei n.^o 178/86 de 3/7, ainda não existia à data da propositura da ação e continua a não existir, porque estava sujeita à verificação duma condição suspensiva que ainda não se verificou, pois até ao

encerramento da discussão da causa em 1.^a instância esse facto não se provou que já se tivesse verificado. Logo, a R. não está obrigada ao pagamento dessa prestação, porque inexistente essa obrigação, não podendo ser condenada a cumpri-la, no que estritamente se refere aos negócios a que se reportam os pontos 30 e 35 da matéria de facto provada.

Improcede, portanto, o recurso subordinado e as conclusões que o sustentam.

7. Das custas.

Resta apreciar a responsabilidade tributária das partes em matéria de custas do recurso.

Quanto à responsabilidade por custas, temos de dizer, antes de mais, que, apesar das referências que foram sendo feitas ao longo do acórdão sobre a possibilidade de aplicação ao caso do disposto nos Art. 610.^o n.^o 3 e 611.^o n.^o 3 do C.P.C., porquanto o A. formulou pedidos de condenação relativamente a obrigações cujo vencimento é posterior à propositura da ação, temos de concluir agora que nenhum desses preceitos se aplicam ao caso concreto, pela simples razão de a R., na sua contestação, ter sempre posto em causa a própria existência da obrigação pretendida ver reconhecida. Ora, nessas concretas circunstâncias, a regra de custas só pode ser a da causalidade e conseqüente decaimento, na proporção em que cada parte foi objetivamente vencida (cfr. Art. 527.^o n.^o 1 e n.^o 2 do C.P.C.).

*

V- DECISÃO

Pelo exposto, acorda-se em julgar a apelação parcialmente procedente, por provada, nos seguintes termos:

a) Alteramos a sentença recorrida na parte que condenou a R. a pagar ao A. a quantia de €32.575,08, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até integral pagamento, a qual é substituída pela decisão de condenar a R. a pagar à A. a quantia de €26.208,49, a que acrescerá IVA, referente ao valor do capital das comissões devidas pelos negócios a que se reportam os pontos 27 a 29, 31 a 34 e 36 a 42 da matéria de facto provada, já deduzido do pagamento parcial provado no ponto 44 e a que acrescem juros de mora, à taxa legal de 4% (cfr. Portaria n.^o 291/2003 de 8/4), contados:

- desde a citação da R., ocorrida em 10 de outubro de 2022 (cfr. “Aviso de Recepção” de 12-10-2022 – Ref.^a n.^o 33832167 - p.e.), quanto às comissões dos negócios mencionados nos pontos 27, 28, 31, 33, 34 e 37 a 40;
- desde 31 de março de 2023, quanto ao negócio referido do ponto 32;
- desde 30 de setembro de 2023, quanto ao negócio referido no ponto 42; e
- desde 31 de janeiro de 2024, quanto aos negócios referidos nos pontos 29, 36 e 41;

b) Revogar a sentença recorrida na parte que absolveu o A. do pedido reconvençional, substituindo essa decisão pela de condenar o A.-Reconvindo a pagar à R.-Reconvinte uma indemnização no valor de €32.400,00; a que acrescem juros de mora, à taxa legal de 4%, contados da notificação ao A. da contestação-reconvenção (cfr. “Not Mandatário - contestação c/reconvenção” de 19-12-2022 - Ref.ª n.º 421587544 - p.e.), até integral pagamento; Mais se julga o recurso subordinado improcedente por não provado, mantendo-se a sentença na parte que absolveu a R. do pedido relativo ao valor das comissões devidas por referência aos negócios mencionados nos pontos 30 e 35 da matéria de facto.

- Custas pela Apelante e pelo Apelado, na medida do decaimento respetivo (cfr. Art. 527º n.º 1 e n.º 2 do C.P.C.).

*

Lisboa, 13 de janeiro de 2026

Carlos Oliveira

Alexandra de Castro Rocha

Paulo Ramos de Faria (com declaração de voto anexa)

A declaração de voto:

“Voto a decisão, apenas ressaltando, quanto à fundamentação subsidiária desenvolvida no ponto “2. Das nulidades da sentença”, que mantenho a posição defendida no Ac. do TRL de 08-04-2025 ([19415/19.4T8LSB.L1-7](#)) PRF”.