

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 26892/22.4T8LSB.L1-6

Relator: GABRIELA DE FÁTIMA MARQUES

Sessão: 29 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

DEPOIMENTO INDIRECTO

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REMUNERAÇÃO

REPARTIÇÃO

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

Sumário

Sumário (elaborado pela relatora):

- I. É de admitir depoimentos indirectos, pois num sistema de livre apreciação como o nosso, não podem existir exclusões apriorísticas de meios de prova. Quanto à questão da credibilidade de tais testemunhos, é certo que a narração da mesma é de segundo grau, porém, na valoração haverá que atender às singularidades do caso concreto e as máximas da experiência convocáveis.
- II. O acordo estabelecido entre mediadoras não é um contrato de mediação imobiliária, pois não se prende com as relações que cada uma delas estabelece por força desse acordo com os referidos clientes ou interessados, este sim sujeito ao regime jurídico da mediação imobiliária.
- III. Para que ocorra entre mediadoras a repartição da remuneração devida pelo cliente, a par do acordo entre as mesmas, o qual pode ser verbal, terá de existir nexos causal entre a actividade destas e a conclusão do negócio. Sendo a remuneração una, competia à Autora provar que relativamente ao negócio que veio a singrar, existiu a sua intervenção prévia, na angariação ou colaboração nesta, juntamente com as demais mediadoras envolvidas.
- IV. A simples cessão da posição contratual por parte de um promitente comprador, este angariado com o acordo de várias mediadoras, não determina, por si só, que seja devida a remuneração entre as mesmas

entidades mediadoras relativamente ao contrato definitivo que adveio de tal cessão contratual.

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I. Relatório:

BARUXANS – MAGNAMENT SERVICES, S.L. intentou a presente acção declarativa sob a forma comum contra, GLORYDOMUS INVESTMENTS, LDA, e TRAVESSIAZUL – MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA, pedindo: A condenação das Rés a pagar à A. a quantia de 81.250€ acrescida de juros de mora vencidos desde 19.10.2022 até integral e efectivo pagamento.

Alega que celebrou um contrato de mediação relativamente a um imóvel que identifica, argumentando que tendo este sido vendido é devida a comissão estabelecida.

A 2ª Ré impugna os factos alegados, refere que o pagamento da comissão nunca recairia sobre si pelo que a acção é manifestamente inviável. Mais deduz incidente de intervenção principal provocada da seguradora Una Seguros, S.A.

A 1ª Ré alega que não celebrou qualquer contrato com a A. e, caso se entenda que o contrato existe, o mesmo seria nulo por falta de observância da forma escrita. Sem prescindir, impugna a factualidade invocada.

Foi admitida a intervenção principal da Una Seguros, S.A. que apresentou contestação defendendo-se por excepção invocando a ilegitimidade da 2ª Ré e da interveniente, a nulidade do contrato e a manifesta improcedência da acção. Impugna os factos alegados pela A.

Realizou-se a Audiência prévia, tendo sido elaborado despacho saneador que fixou o objecto do litigio e enunciou os temas da prova.

Procedeu-se à realização da audiência final e na sequencia desta foi proferida sentença que julgou a acção improcedente e absolveu as rés dos pedidos formulados.

Inconformada veio a Autora recorrer, formulando as seguintes conclusões:

« A. Não se conforma o recorrente com a sentença recorrida por considerar que a mesma faz uma errada apreciação da prova dando como provados factos interpretação dos factos julgados provados, fazendo uma errada aplicação do Direito aos factos provados e não se pronunciando sobre questões de que devia ter conhecido, verificando-se dessa forma um erro de julgamento e erro – vício;

B. Nos termos do artigo 640.º, n.º 1, al. a) do C.P.C., a recorrente considera

que o Tribunal a quo julgou erradamente como provados os factos abaixo discriminados, porque são dados como provados factos que os próprios documentos, descritos e enumerados na sentença recorrida, nomeadamente as actas das assembleias de condóminos da autora, impunham uma decisão diversas;

C. Não aceita a recorrente que se dê como provado que - facto provado número 25. - “A Hosteria de Almonacid SL, veio a ser indicada posteriormente ao gerente da 1ª R. por parte do Sr. AA sem qualquer intervenção do Sr. BB ou da ora A., sendo que entre ambos já não havia qualquer sociedade ou parceria nos negócios.”,

C.1. pois assente na prova testemunhal referenciada em I, que, para cumprimento do n.º 1 do art. 640.º do C.P.C., se pede vénia para dar como reproduzida, que, além de se tratar de depoimento indirecto, e insuficiente, colide com o regime consagrado quanto à força probatória que a literalidade de um documento autêntico revela - art.s 371.º e 396.º ambos do C.C.-,

C.2. devendo, pois, ser eliminado o facto provado sob o n.º 25 dos factos provados.

D. Pelas razões indicadas em I b) acima, onde se faz referência dos elementos de prova que respeita à matéria do facto provado sob o n 26:” -

“Decorreu um novo período de negociações, de verificação e fixação de novas condições contratuais, inclusive com novo processo de due diligence”, também considera a ré não existir nos autos prova que permita tal conclusão.

D.1. Há antes, insuficiência probatória e motivação genérica quanto ao facto 26, que não podendo suportar - se em qualquer prova documental demais que é a literalidade do contrato de cessão de posição contratual a demonstrar que não se faz qualquer alteração ao clausulado do inicial contrato promessa de compra e venda, quanto aos elementos de preço e forma de pagamento, os relevantes para obrigação de pagamento de comissão

D.2. Há, pois que considerar eliminado o facto dado como provado, com a redacção acima

E. A recorrente considera incorrectamente julgada provada a matéria do n.º 37 dos factos provados, indicando para o mesmo, nos termos da al. c) do no 1 do artigo 640.º do C.P.C., antes a seguinte redacção,

“37. Em resultado desse aditamento e revisão da clausula 5ª do contrato de mediação imobiliária, ficou previsto que a 1ª R. pagaria uma comissão de 2% à 2ª R. e de 3 % à sociedade Titiero, S.L, que por sua vez pagaria 1% ao Senhor CC / Option House, Lda.”.

As razões em que assenta a sua razão de discordância são a prova documental até da contestação da 2.º Ré e os depoimentos prestados e identificados acima em 1.c) que se pede vénia em dar aqui por reproduzido;

F. A recorrente considera ainda que, pelos elementos documentados e da prova testemunhal referenciada em I A) e I B) acima, é que se pede vénia para dar por reproduzidos, devem ser aditados aos factos dados como provados os seguintes dois factos:

F.1. “A autora solicitou à 1ª ré que fosse incluída, assim como a sua parceira de negócio, no contrato promessa de compra e venda que iria ser celebrado com a referida empresa por si agenciada”, e

F.2. “O acordo de parceria celebrado entre a BARUXANS, a ré TRAVESSIAZUL, a empresa denominada TITIERO, S.L., e a empresa OPTIONHOUSE, representada pelo Sr. CC nunca foi resolvido ou denunciado por qualquer uma das partes.”;

G. Verifica-se existir uma contradição na sentença pois se na página 18 se afirma expressamente que “... a relação entre a BARUXANS e a TRAVESSIAZUL não está sujeita ao RJAMI, mas sim ao regime geral do art.º 405.º do Código Civil (liberdade contratual)”, na página 21 da mesma sentença, se fundamenta a recusa da remuneração da autora aplicando o art.º 19.º da Lei n.º 15/2013 (RJAMI);

G.1. Trata-se de uma contradição insanável entre os fundamentos de facto e de direito, nos termos do art.º 615.º, n.º 1, al. c) do CPC, e configura um vício de julgamento de direito.

G. O contrato de parceria celebrado entre as empresas mediadoras, e atrás referidas, está sujeito ao regime geral previsto no Código Civil para os contratos, sendo que desse facto resulta claramente que o contrato é válido, porquanto não sendo um contrato sujeito a forma especial pode ser celebrado verbalmente –artigo 219.º do C.C. – e sendo um contrato validamente celebrado tem de ser escrupulosamente cumprido, dentro do princípio da liberdade contratual, até que cesse os seus efeitos – artigo 406.º do C.C.

H. O contrato de parceria celebrado entre a A e as RR - que é conexo, mas não é o contrato de mediação celebrado entre as RR e o interessado vendedor - nunca foi denunciado ou resolvido por qualquer umas das partes contratantes, pelo que nunca cessou os seus efeitos, estando as partes obrigadas a cumpri-lo integralmente;

I. Além de, não ser conforme à verdade o excerto da douda sentença recorrida, onde se lê que “... a promitente compradora, para cuja angariação o A. deu o seu contributo, pôs termo ao contrato promessa celebrado.”, pois não houve qualquer cessação do contrato promessa de compra e venda, aliás é o próprio contrato definitivo de compra e venda que o confirma quando se refere expressamente ao contrato promessa de compra e venda!

J. Aliás, mesmo inexistente, essa possível revogação - a ter existido! - nunca interferiria na relação entre as RR e a A, pois esta era “res inter alios” em

relação aos outorgantes no contrato de parceria;

K. Entender que o contrato de cessão de posição contratual extingue o contrato inicial, quando, antes, o absorve, é fazer errada interpretação e aplicação daquela figura de transmissão de obrigações, em bloco - arts 424.º e seguintes do C.C.;

L. Considerar que a alteração subjectiva do promitente comprador, em virtude da cessão da posição contratual no contrato promessa, demais quando esse contrato em nada contraria, aditada ou altera os termos do contrato transmitido, é ofensa, até lógica, ao respectivo regime jurídico;

M. E a prova está em que se deu como provado que, apesar da dita cessão, e de se ter feito consignar - e percebe-se porquê! - que o contrato de cessão de posição contratual não teve a intervenção de qualquer mediador imobiliário, a Ré Travessiazul não deixou de receber a comissão desde sempre prevista e que repartiu, mas não como o previsto e assumido para com a A!!

N. Está dado como provado, e assim, efectivamente aconteceu, que a autora teve um papel importante na angariação de interessados na aquisição do imóvel, tendo inclusivamente um deles outorgado o contrato promessa de compra e venda que culminou com a celebração do contrato definitivo de compra e venda;

O. A alteração subjectiva do promitente comprador, em virtude da cessão da posição contratual no contrato promessa por parte do promitente comprador, não extingue o contrato promessa nem constitui um novo contrato;

P. Não se tendo extinguido o contrato promessa de compra e venda mediado pela autora e não se tendo extinguido o contrato parceria celebrado entre a autora e ré Travessiazul com vista à venda do imóvel, o direito da autora à sua quota-parte na comissão também não se extinguiu;

Q. Tendo a ré Travessiazul decidido dividir a comissão de forma diferente daquela que havia sido acordada com a autora e demais mediadoras incumpriu com o contrato que havia celebrado, fazendo nascer na sua esfera jurídica a obrigação de indemnizar a autora pelos danos sofridos,

R. Ao não reconhecer o direito que para a Autora advinha do contrato de parceria que celebrara com a Ré Travessiazul, Lda, violou-se o regime dos artigos 405.º, 406.º, 762.º, 798.º todos do C.C.; e

S. Ao não atribuir à A os danos peticionados é comprovados de € 65.000,00 (sessenta e cinco mil euros), correspondente à quota-parte que a mesma tinha direito pelos serviços prestados mediação do imóvel da 1ª ré, e melhor identificado na petição inicial, violou-se o regime dos art.s 562.º e 563.º do C.C.;

Há, pois que, na procedência do recurso:

a) ser alterada a matéria de facto, por eliminação, correcção de redacção e

aditamento de factos pertinentes e essenciais, nos termos acima descritos;
e, em qualquer caso,

b) porque, superada a contradição *in terminis* da douda sentença, a matéria provada documentalmente consagra a pretensão da A, e ser a Ré Travessiazul - Mediação Imobiliária, Lda, tão somente, condenada no pagamento à autora da quantia de € 65.000,00(sessenta e cinco mil euros), acrescida dos juros vencidos desde a data de propositura da presente ação.».

A ré (2ª ré) Travessiaazul- mediação imobiliária, Lda apresentou contra alegações, nas quais concluiu pela improcedência do recurso.

Admitido o recurso e colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Questões a decidir:

O objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (art.ºs 5.º, 635.º n.º3 e 639.º n.ºs 1 e 3, do CPC), para além do que é de conhecimento oficioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, ele é delimitado pelo conteúdo da decisão recorrida.

Face a tal princípio identificam-se as seguintes questões:

- Aferir da modificação dos factos, eliminando-se os pontos 25., 26., alterando-se o ponto 37. e aditando-se dois novos factos;
- Apreçar se se verifica a nulidade da sentença por contradição insanável entre os fundamentos de facto e de direito, nos termos do art.º 615.º, n.º 1, al. c) do CPC;
- Analisar se a alteração subjectiva do promitente comprador, em virtude da cessão da posição contratual no contrato promessa por parte do promitente comprador, não determinou a extinção do contrato promessa mediado pela recorrente e, logo, assiste à A. o direito à sua quota-parte na comissão pela 2ª ré, dado que também não se extinguiu.

*

II. Fundamentação:

No Tribunal recorrido foram considerados provados os seguintes Factos:

1. A autora é uma sociedade comercial de direito espanhol que no exercício da sua actividade, entre outros, se dedica à actividade da mediação imobiliária em Espanha e Portugal.
2. A autora está inscrita no Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção como prestadora de serviços ocasionais e esporádicos desde 07/02/2019 (documento n.º 1).
3. A 1ª ré é uma sociedade comercial que no exercício da sua actividade se dedica à compra, venda e revenda de imóveis.
4. A 2ª ré é uma sociedade comercial que no exercício da sua actividade se

dedica à mediação imobiliária, sendo titular da Licença AMI n.º 8671 (doc. 1 e 2)

5. A 1.ª ré era dona e legítima proprietária do prédio urbano composto por edifício de cave, rés-do-chão, três andares e sótão, destinado a serviços e habitação, sito na Rua 1, descrito na C.R.P. da Lisboa sob o n.º ... da freguesia de São José, e inscrito na matriz sob o artigo da actual freguesia de Santo António, conforme resulta da certidão permanente e caderneta predial que se junta e se dá por reproduzida (doc. 2 e 3)

6. Após ter decidido vender o imóvel, a 1ª R. celebrou um contrato de mediação imobiliária com a 2ª R., com cláusula de exclusividade, contra o pagamento de uma comissão fixada em 5% sobre o valor da venda do imóvel a serem pagos por efeito da concretização da mesma. (doc. 1 da contestação da 1ª R. que aqui se dá por reproduzido)

7. Em 08 de Maio de 2019, o Senhor CC, Consultor Imobiliário e colaborador da sociedade comercial Option House – Mediação Imobiliária, Lda, contactou com o gerente da autora, BB, e o Senhor AA, gerente da empresa Titiero, S.L., dando conhecimento que tinha em carteira o imóvel da 1ª R., para que estes pudessem tentar comercializar o imóvel também em Espanha.

8. Das conversações que a partir daí existiram com o Senhor CC, a Dra. DD, colaboradora da 2ª ré, o gerente da A. e o seu parceiro AA, acordaram todos os envolvidos que estabeleciam uma parceria entre todos com vista à comercialização do imóvel identificado no artigo 5.º desta petição pelo valor de € 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil euros).

9. Ficou definido que, no pagamento dos 5% da remuneração, caberia 1% ao Sr. CC, 2% à Travessiazul e 2% aos dois cidadãos espanhóis, BB e AA, sendo que a parte de 1% do Sr. CC seria paga (0,5% + 0,5%) pela Travessiazul.

10. O acordo de parceria não foi reduzido a escrito.

11. Para efeito da autora, e seu parceiro de negócio, comporem o dossier referente ao imóvel, a 1.ª ré enviou à autora os códigos de acesso às certidões permanentes do imóvel e da sociedade 1ª ré, tudo conforme mail datada de 03/07/2019, conforme resulta do mail que se junta como documento n.º 8.

12. E, em 05/07/2019, lograram inicialmente obter uma proposta de aquisição por parte de uma empresa de direito de espanhol denominada “CASUAL HOTELES”, que ofereceu o valor de € 6.500.000,00, conforme carta de intenções que se junta como documento n.º 9 e que foi enviada à 1ª ré.

13. Mas que acabou por retirar a proposta de aquisição, do que a autora deu imediato conhecimento ao referido CC e à 1ª ré, por mails datados de 12/07/2019, que aqui se juntam e se dão por reproduzidos – documento n.º 10

14. De imediato a autora e seu parceiro encetaram novos contactos com outras empresas espanholas e lograram agenciar a sociedade espanhola

denominada “ROOM007 Hotels & Hostel” e seu investidor “PROMOTORA INVERSIONES ALCALÁ 504, S.L.”, com sede em Madrid, que mostrou interesse na aquisição do imóvel.

15. A referida sociedade “Promotora de Inversiones Alcalá 504, S.L acabou por fechar negócio com a 1ª ré, acordando na compra do imóvel pelo valor de € 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil euros).

16. No dia 29/07/2019, foi celebrado entre a 1ª ré e a sociedade de direito espanhol “PROMOTORA INVERSIONES ALCALÁ 504, S.L.”, o contrato promessa de compra e venda com eficácia real junto como documento n.º 12 da PI que aqui se dá por reproduzido

17. Consta da cláusula vigésima desse CPCV que “ambas as contratantes declaram que o presente negócio teve a intervenção da(s) empresa(s) de mediação imobiliária TRAVESSIAAZUL- mediação imobiliária, L.da, Licença AMI8671”.

18. Na assinatura do contrato promessa, a 1ª ré foi representada pelo seu advogado, que para tal estava mandatado.

19. A autora e demais parceiros continuaram a acompanhar o desenvolvimento do negócio, quer através de conversações entre si e com as promitentes vendedora e compradora (doc. 5, 6 e 7).

20. A A. manteve contactos periódicos com os referidos DD e CC para acompanhar o desenrolar do processo de obras e licenciamento pela Câmara Municipal de Lisboa.

21. Em 31 de Maio de 2021, a autora questionou a 1.ª ré sobre como estava o processo de licenciamento na Câmara Municipal de Lisboa, com vista à assinatura do contrato prometido – documento n.º 13.

22. Em Novembro de 2021, estando ainda o processo de licenciamento do hotel por concluir, a promitente compradora “PROMOTORA INVERSIONES ALCALÁ 504, S.L.” manifestou a vontade de não celebrar o contrato de compra e venda definitivo.

23. Entre a 1ª R. e a referida promitente compradora, foram analisadas as várias formas de pôr termo ao contrato de forma consensual e negociada, entre as quais surgiu a possibilidade de ser feita uma cedência de posição contratual da promitente compradora.

24. No seguimento dessa informação o Sr. AA, entrou em contacto com o Sr. EE, informando-o que tinha conhecimento de tal intenção da referida promitente compradora, mas que estaria em condições de indicar nova entidade para assumir o negócio, assumindo a posição contratual da promitente compradora em condições que teriam ainda de ser definidas.

25. A Hosteria de Almonacid SL, veio a ser indicada posteriormente ao gerente da 1ª R. por parte do Sr. AA sem qualquer intervenção do Sr. BB ou da

ora A., sendo que entre ambos já não havia qualquer sociedade ou parceria nos negócios.

26. Decorreu um novo período de negociações, de verificação e fixação de novas condições contratuais, inclusive com novo processo de due diligence, (doc. 5 a 12).

27. Até Maio de 2022, altura de assinatura do contrato de cessão de posição, foram desenvolvidas entre as partes inúmeras diligências de verificação das condições do prédio, da empreitada, do processo de licenciamento, da situação da empresa vendedora, aqui 1ª R., e até da empresa construtora/empreiteira e respectivos fornecedores de equipamentos, conforme os documentos n.ºs 26 a 28, juntos com a contestação da 1ª R. que se dão por reproduzidos.

28. E, em 10/05/2022, a promitente compradora “PROMOTORA DE INVERSIONES ALCALÁ 504, S.L.”, com o consentimento da 1ª ré, cedeu a sua posição contratual no Contrato Promessa de Compra e Venda celebrado em 29/07/2019 com a 1ª ré, à sociedade comercial de direito espanhol denominada “HOSTERIA DE ALMONACID, S.L.”, conforme contrato de cedência de posição contratual que se junta como documento n.º 13-1, que aqui se dá por integralmente reproduzido.

29. A autora teve conhecimento que a escritura prometida de compra e venda iria ser celebrada em 11/10/2022, pelo que por intermédio do seu mandatário, em 07/10/2022, enviou uma carta registada com aviso de recepção a todas os intervenientes no negócio e, em 10/10/2022, enviado uma mensagem electrónica a todos, conforme os documentos 16 e 17 da PI que aqui se dão por reproduzidos.

30. Em 11/10/2022, no Cartório Notarial do Dr. FF, sito na Av. ..., n.º ..., 1.º Fte., ... Lisboa, foi celebrada a escritura publica de compra e venda entre a 1ª ré e a “HOSTERIA ALMONACID, S.L.”, mediante o qual esta, na sequência do contrato promessa de compra e venda, identificado no artigo 32.º (documento n.º 12), e cessão de posição contratual, (documento n.º 13-1), comprou à 1ª ré o imóvel identificado no artigo 5.º pelo preço de € 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil euros), tudo conforme resulta da certidão da escritura cujo código de acesso é CN-E24C659F-...-...-...- CD3FDECAE66B, e da qual se junta uma impressão – documento n.º 18

31. Tendo sido já requerido o registo da referida aquisição conforme resulta da certidão permanente com o código de acesso GP-...-...-...-000570, de que se junta uma impressão obtida em 14/11/2022 – documento n.º 19.

32. Tendo o contrato de compra e venda sido celebrado, a autora, por intermédio do seu mandatário, interpelou as duas rés por mail, enviado em 19/10/2022, no sentido de reclamar a comissão que entende lhe ser devida,

bem como a indicação dos dados da entidade a quem a respectiva factura deveria ser emitida, tudo conforme documento n.º 20, que aqui se dá por reproduzido.

33. A esta comunicação apenas respondeu a 1.ª ré, alegando que apenas tinha contrato de mediação imobiliária assinado com a 2.ª ré, e que apenas com esta havia assumido o compromisso de pagamento da comissão, pelo que apenas com a autorização daquela poderá pagar o que quer que seja, tudo conforme mail que aqui se junta e se dá por reproduzido - documento 21.

34. A 2ª R. deu instruções claras à 1ª R. que a comissão inicialmente acordada no contrato de mediação imobiliária seria para dividir entre si, e a empresa Titiero, S.L., que por sua vez a dividiria com a empresa Option House - Mediação Imobiliária Lda, às quais estão precisamente ligados os Srs. AA e CC, respectivamente.

35. Em face dessa indicação, e também já confrontada com uma interpelação a si dirigida por parte da A., a 1ª R solicitou à 2ª R. que esta lhe formalizasse essa indicação, nomeadamente que de forma concreta lhe comunicasse por escrito a quem deveria pagar a comissão, por que valores e sob que forma de facturação, (cfr.doc. n.º. 17 da contestação da 1ª Ré)

36. A 2ª R. acabou por formalizar junto da 1ª R um aditamento ao contrato de mediação imobiliária, onde revia a sua cláusula 5ª, que regulava o regime de comissão a ser paga pelos serviços de mediação prestados.

37. Em resultado desse aditamento e revisão da clausula 5ª do contrato de mediação imobiliária, ficou previsto que a 1ª R. pagaria uma comissão de 2% à 2ª R. e de 3 % à sociedade Titiero, S.L,

38. A 1ª R. acabou por concretizar os pagamentos da mediação nos termos assumidos no contrato de mediação imobiliária e respectivo aditamento e conforme as facturas emitidas por cada uma das entidades, conforme documentos n.º 19 a 22 juntos com a contestação da 1ª Ré que se dão por reproduzidos para todos os efeitos legais.

39. A 1ª Ré exigiu, em face da situação criada com a interpelação enviada pela A., que a Option House e a Titiero, S.L emitissem uma declaração conjunta confirmando que os referidos valores de comissão apenas a si seriam devidos, (conforme docs. n.ºs 23 a 25 que se dão por reproduzidos)

40. À data dos factos, a 2ª R. tinha celebrado com a UNA SEGUROS, S.A. e mantinha em vigor desde 01/04/2019 um seguro de responsabilidade civil profissional, titulado pela apólice n.º 013/.../100131, sendo o montante do capital coberto de 150.000,00 €, com uma franquia de 10% do valor da indemnização (Docs. 3 e 4).

*

Receberam-se os autos com os seguintes factos não provados:

- a. que a A. tenha acordado o pagamento de uma comissão de 6% que seria dividida entre todos os mediadores imobiliários, da seguinte forma: 2,5% para a 2ª ré, 2,5% para a autora e seu parceiro (1,25% para cada um), e 1% para o referido CC ou empresa em que colaborava, a referida Option House, lda,
- b. A autora continuou a acompanhar o desenvolvimento do negócio tendo acompanhado os trabalhos de Due Diligence levados a cabo pela promitente compradora.
- c. O contrato celebrado em 22/05/2022, foi, também, mediado pela aqui autora.

*

Da impugnação dos factos:

A recorrente Autora alicerça primeiramente o seu recurso no incorrecto julgamento quanto aos seguintes factos provados:

O número 25. - “A Hosteria de Almonacid SL, veio a ser indicada posteriormente ao gerente da 1ª R. por parte do Sr. AA sem qualquer intervenção do Sr. BB ou da ora A., sendo que entre ambos já não havia qualquer sociedade ou parceria nos negócios.” -

O do número 26 - “Decorreu um novo período de negociações, de verificação e fixação de novas condições contratuais, inclusive com novo processo de due diligence;”

O número 37 - “Em resultado desse aditamento e revisão da clausula 5ª do contrato de mediação imobiliária, ficou previsto que a 1ª R. pagaria uma comissão de 2% à 2ª R. e de 3 % à sociedade Titiero, S.L.”

Em relação aos dois primeiros no sentido de serem eliminados. E quanto ao terceiro que deveria ter a seguinte redacção: “37. Em resultado desse aditamento e revisão da clausula 5ª do contrato de mediação imobiliária, ficou previsto que a 1ª R. pagaria uma comissão de 2% à 2ª R. e de 3 % à sociedade Titiero, S.L, sendo que, até então, a quota parte desta serviria para pagar 1% ao Senhor CC / Option House, Lda.

E considera ainda que deveria ter sido dado como provado que:

- A autora solicitou à 1ª ré que fosse incluída, assim como a sua parceira de negócio, no contrato promessa de compra e venda que iria ser celebrado com a referida empresa por si agenciada;
- O acordo de parceria celebrado entre a BARUXANS, a ré TRAVESSIAZUL, a empresa denominada TITIERO, S.L., e a empresa OPTIONHOUSE, representada pelo Sr. CC nunca foi resolvido ou denunciado por qualquer uma das partes.

A impugnação dos factos tal como está prevista no âmbito do recurso, tem subjacente o cumprimento do disposto no artº 640.º do C.P.C. Logo, em caso de impugnação da decisão sobre a matéria de facto, o recorrente deve

identificar os pontos de facto que considera incorrectamente julgados, não podendo limitar-se a indicar os depoimentos prestados e a listar documentos, sem fazer a indispensável referência àqueles pontos de facto, especificando os concretos meios de prova que impunham para cada um desses pontos de facto fosse julgado provado ou não provado. A apresentação das transcrições globais dos depoimentos das testemunhas não satisfaz a exigência determinada pela al. a) do n.º 2 do art. 640.º do C.P.C. (Cfr. Acs. do S.T.J. de 19.02.2015, Proc. n.º 299/05.6TBMGD.P2.S1 e Proc. n.º 405/09.1TMCBR.C1.S1, ambos in www.dgsi.pt).

Saliente-se ainda que o S.T.J. “tem vindo a sedimentar como predominante o entendimento de que as conclusões não têm que reproduzir (obviamente) todos os elementos do corpo das alegações e, mais concretamente, que a especificação dos meios de prova, a indicação das passagens das gravações e mesmo as respostas pretendidas não têm de constar das conclusões, diversamente do que sucede, por razões de objectividade e de certeza, com os concretos de facto sobre que incide a impugnação.”(Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Sousa, Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, Almedina, 2018, p. 771; cfr. ainda os Acs. do S.T.J. citados pelos Autores).

Acresce que se o recorrente impugna determinados pontos da matéria de facto, mas não impugna outros pontos da mesma matéria, estes não poderão ser alterados, sob pena de a decisão da Relação ficar a padecer de nulidade, nos termos do art. 615.º, n.º 1, al. d), 2ª parte, do C.P.C. É, assim, dentro destes limites objectivos que o art. 662.º do C.P.C. atribui à Relação competências vinculadas de exercício oficioso quanto aos termos em que pode ser feita a alteração da matéria de facto, o mesmo é dizer, quanto ao *modus operandi* de tal alteração.

Por fim, qualquer alteração pretendida pressupõe em comum um pressuposto: a relevância da alteração para o mérito da demanda, neste sentido Acórdão do STJ de 17/05/2017, proc. nº 4111/13.4TBBERG.G1.S1, disponível em www.dgsi.pt, no qual se expõe que: “O princípio da limitação de actos, consagrado no artigo 130º do Código de Processo Civil para os actos processuais em geral, proíbe a sua prática no processo – pelo juiz, pela secretaria e pelas partes – desde que não se revelem úteis para este alcançar o seu termo.

Trata-se de uma das manifestações do princípio da economia processual, também afluído, entre outros, no artigo 611º, que consagra a atendibilidade dos factos jurídicos supervenientes, e no artigo 608º n.º 2, quando prescreve que, embora deva resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, o juiz não apreciará aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.

Nada impede que também no âmbito do conhecimento da impugnação da decisão fáctica seja observado tal princípio, se a análise da situação concreta em apreciação evidenciar, ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito, que desse conhecimento não advirá qualquer elemento factual, cuja relevância se projecte na decisão de mérito a proferir.”.

Posto isto e face a tal princípio, resulta desde logo evidente a ausência de relevância na pretendida alteração do ponto 37., pois nada releva considerar uma terceira entidade, cujo alegado acordo de pagamento de comissão já decorreria também de uma entidade também terceira aos autos. Tanto basta para não considerar tal alteração, dada a ausência de importância para a demanda.

Não será, igualmente, de considerar o aditamento pretendido quanto à ausência de resolução ou denuncia do acordo de parceria, pois tal aditamento é meramente conclusivo e nem a A. alicerçava em concreto o seu pedido em tal ausência, mas sim na circunstância de ter actuado juntamente com o seu colaborador, AA, na comercialização do imóvel que identifica, indicando o facto de ter angariado um cliente que acabou por celebrar um contrato promessa de compra e venda relativo ao mesmo imóvel. Por fim, alega que ocorreu a desistência desse cliente e que existiu uma mera cedência de posição contratual no contrato promessa de compra e venda inicialmente celebrado, também mediado pela aqui autora, concluindo que a autora tinha direito a uma comissão correspondente a 1,25% do valor da venda (cf. artº 34º a 45º da petição inicial). Logo, competia à mesma provar que não obstante a desistência do primitivo cliente teria, por um lado, também tido intervenção na angariação da segunda, ou, em segundo lugar, que se considerou uma mera cedência contratual com manutenção da parceria anterior.

Também o segundo aditamento pretendido é inócuo para a decisão que se pretende e reportado ao valor devido pelo cliente (o segundo) angariado, pois mesmo que a A. figurasse juntamente com a 2ª ré no contrato (figurando esta na cl. 20ª do CPCV) no contrato promessa primeiramente celebrado, sempre teria de se fazer prova da intervenção da Autora no segundo negócio que lhe subjaz e que foi o definitivo e concretizado, pois só este lhes permitiria, à partida, aceder à comissão devida. Com efeito, a A. não alega que lhe era devida comissão pela simples celebração do CPCV, sendo que tal, a existir, teria de estar previsto no contrato de mediação e não em concreto pela simples menção da mediadora no CPCV, tal não resulta alegado, nem constitui os factos a subsumir ou a considerar em termos de causa de pedir, a qual se fundamenta nos factos onde se conclui que o negócio concretizado adveio da sua co-angariação e era a “transferência” do primeiro negócio havido, fundamentando o direito à sua parte na comissão nessas circunstâncias.

Quanto à eliminação dos pontos 25. e 26., o Tribunal recorrido, depois de elencar o que resultou do depoimento da testemunha AA, o qual é legal representante da empresa “Titiero, S.L.” que foi parceira da A., sustenta a prova dos mesmos no seguinte: “A convicção do tribunal relativamente aos factos 22 a 25 fundou-se na análise conjunta do depoimento das testemunhas AA, CC e GG que relataram a falta de interesse no promitente comprador em avançar com o negócio, a necessidade urgente de arranjar novo investidor para que a 1ª Ré não tivesse que devolver o sinal recebido que havia já investido na obra. Mais explicaram AA e CC que nessa altura já não existia parceria entre o AA e o BB, gerente da A., referindo GG que AA tudo fez para que o negócio se concretizasse, sendo por seu intermédio que surgiu a nova interessada Hosteria Almonacid SL. A ligação de AA a este segundo comprador é também confirmada pela testemunha HH. Acresce que o próprio legal representante da Autora afirmou que apenas em Maio de 2022 teve conhecimento do cancelamento do CPCV como decorre do doc. 14 junto com a PI, o que confirma que não se encontrava já a acompanhar o negócio e que não teve qualquer intervenção na angariação do novo comprador.

Por essa razão consideraram-se não provados os factos referidos em b) e c). Os documentos 5 a 12 e 26 a 28 juntos com a contestação da 1ª Ré determinaram a prova dos factos 26 e 27.”.

Percepcionados os depoimentos em causa nesta sede, resulta que do depoimento da testemunha AA, da empresa Titiero S.L., tendo sido parceiro da A. no ramo imobiliário, nomeadamente na intermediação desse prédio nos autos, confirmando o teor da parceria inicial. Afirmou ainda a desistência do primeiro cliente angariado e que havia celebrado o CPCV, sendo peremptório em afirmar que face a tal desistência a parceria não se manteria nos termos acordados. Sendo ainda claro no seu depoimento que a A. não teve intervenção angariação do cliente que haveria de celebrar o negócio.

Esclareceu que o 1º promitente comprador exigiu inicialmente a devolução do sinal, mas como a vendedora já não teria disponibilidade para tal encontrou-se outra solução que foi fazer uma cessão da posição, mas era manifesto que era outro negócio, com novos compradores. Tanto que o novo comprador exigiu determinados parâmetros no negócio, afirmando que “não tinha nada que ver o comprador antigo com o novo”, efectuando-se uma *due diligence* totalmente nova, este era muito mais exigente. A procura deste exigiu muito trabalho, de meses, sempre pelo próprio mas sem qualquer intervenção da Autora ou de BB, seu legal representante.

DD, broker na Sotesby, 2ª ré (sendo o nome comercial Travessiazul), só teve conhecimento do interesse na venda do prédio pela A., e de AA como

intermediário, sendo que o contacto feito à 2ª ré foi feita pelo CC. Relatou como decorreu a celebração do primeiro contrato promessa, afirmou que depois veio a pandemia. Porém, explicou que passado pouco tempo, os primeiros clientes vieram a desistir e surgiram novos clientes apenas do AA, o que foi dito pelo legal representante da 1ª ré, a vendedora. Também confirmou a forma como acordaram a parceira no primeiro momento e no primeiro negócio, tudo através de emails (doc. 5 e 6.). Confirmou igualmente que o primeiro cliente desistiu devido, sendo o EE, ao tempo de obra e a falta de um documento da Câmara municipal. Apenas soube que existiu um contrato de cedência, tratado apenas entre o EE e o AA, tendo a 2ª ré entrado posteriormente, na escritura. Confirmou a entrega de valores pelo primeiro cliente, mas como tal valor de sinal já tinha sido empregue na obra, não seria possível anular o primeiro contrato e fazer um novo, pelo que a solução encontrada foi de cedência da posição contratual, acabando por confirmar o que AA afirmou igualmente. Só teve conhecimento da desistência através da 1ª ré e quando a cedência já tinha sido efectivada, sendo que a percentagem da 2ª ré sempre seria de 2% (sendo devido 0,5% a CC), tendo sido feita uma adenda nesse sentido, mas a comissão era sempre apenas de 5%, sendo paga à Sotesby 2%, e os demais 3% a AA. Na angariação também não teve intervenção tendo sido dito que foi o AA a angariar o cliente. Era a 2ª que tinha contrato com a 1ª, o demais seriam parcerias entre imobiliárias. Do depoimento da testemunha CC, agente imobiliário, parceira de negócios da 2ª ré. nomeadamente ligado à Option House, reconhece que lhe foi apresentado o AA, mas não confirmou o Sr. BB. Afirmou, porém, que a A. teve intervenção no primeiro negócio, daí que se tenha estabelecido uma percentagem de comissão, mas que já não teria tido intervenção no segundo cliente encontrado, o qual viria a celebrar o negócio em definitivo. Afirmou que apesar de não ter estado presente foi sempre mantido a par do negócio, afirmou que a A. deixou de ser informada dado que o novo cliente angariado já não havia sido feito por esta, mas sim por AA. Tal acaba por ser comprovado pelo email junto como doc. 15, no qual o legal representante da A. solicita informações à 2ª ré, com conhecimento da 1ª e também da testemunha CC, sobre tal negócio inicial, apenas em 22/23 de Maio de 2022, quando, nessa data, já havia sido celebrada a cessão de posição contratual, na qual já surgia outro cliente. Tal já havia sido igualmente corroborado pela testemunha GG, na sessão de 11/07/2024, amigo do legal representante da 1ª ré. Ainda que quer este, quer CC, apenas soubessem o que lhes havia sido dito em concreto sobre este negócio, dado que não tinham qualquer intervenção directa da forma como decorreria tal parceria entre AA e a A.. Mas, frise-se, AA foi peremptório em

afirmar que a A. não fez parte da angariação do cliente final que veio a celebrar o negócio, mas sim e apenas no cliente que havia celebrado o CPCV inicial, não tendo sido concretizada a venda e só não foi declarado cessado/revogado/resolvido tal contrato pelas circunstâncias de não poder ser devolvido o valor do sinal, dado que aplicado na obra do imóvel. A testemunha GG, advogado, além de amigo, tinha escritório junto do local, afirmando que acompanhava quer o EE (que indicou como o “II”, o que releva a sua amizade e familiaridade), quer a obra, mas também o negócio e quem tinha intervenção no mesmo. A 1ª ré contratou a 2ª ré em termos de mediação do imóvel, sabia que o primeiro negócio não foi levado a “bom porto”, e no segundo negócio, já assistiu a mais almoços com os intervenientes, surgindo sempre o AA. Explicou de forma idêntica às demais testemunhas o que originou a cessão da posição contratual, ao invés da cessação *tout court* do CPCV inicial. Apenas sabe da intervenção de AA na procura do cliente final efectivo após os problemas surgidos com o primeiro.

É certo que ambos os depoimentos são indirectos, mas os mesmos são igualmente de considerar, pois num sistema de livre apreciação, como o nosso, não podem existir exclusões apriorísticas de meios de prova. Quanto à questão da credibilidade de tais testemunhos é certo que narração da mesma é de segundo grau, porém, corrobora o depoimento de AA (o qual não é parte na lide), mas também a posição de ambas as rés. Tal prova é, assim, de admitir, e valorar livremente, necessário é que “a valoração (de depoimentos indirectos), feita segundo as singularidades do caso concreto e as máximas da experiência convocáveis, permita ao julgador atingir o patamar da convicção suficiente, sendo a valoração plasmada numa explicação racional perceptível da convicção construída” (Luís Filipe de Sousa in “Prova testemunhal”, pág. 198). A par do já aludido, importa ter presente que o que se discute nos autos é a divisão da comissão devida entre agentes imobiliários, sendo a comissão uma, o que está em causa é saber quem contribuiu para ser encontrado o cliente final. Donde, parece olvidar a A. que competia à mesma provar que teve intervenção ou fazia parte da parceira que conseguiu obter o cliente que procedeu a final à compra do imóvel. Ora, quer do email, quer das próprias declarações do legal representante da Autora resulta evidente que tal compradora não foi encontrada com o contributo da Autora, sendo que este é que definiria a partilha da comissão devida. Importa ter presente que foi junto como doc. 6, junto com a contestação da 2ª ré, o contrato de mediação entre a 1ª ré e a 2ª ré, datado de 2/05/2022, mas onde figura igualmente que era devida à 2ª ré 2% da comissão, sendo que nesse mesmo contrato a 1ª ré se obrigava a pagar os demais 3% à sociedade Titiero, SL, de AA, sem que surja em tal contrato a Autora.

O mesmo ocorre com a prova do ponto 26., pois, ao contrário do defendido pela recorrente, é manifesto que decorreu um novo período de negociações, de verificação e fixação de novas condições contratuais, inclusive com novo processo de *due diligence*. Tal resulta dos depoimentos referidos, mas igualmente da documentação junta com a contestação da 1ª ré correspondente à alegação, a saber, os docs. 5 a 12 e 26 a 28, sendo que neste aparece sempre e apenas AA e a interlocutora da nova compradora “JJ”, ou advogados desta (cf. doc. 10). Haverá ainda que considerar que da escritura de cessão da posição contratual resulta evidente que não existiu uma mera substituição de parte no contrato, pois esta cessão ficou “sob condição suspensiva” prevista em anexo a tal escritura, com estipulações diversas e exaustivas sobre o contrato.

Somos assim, em corroborar o juízo levado a cabo pelo Tribunal *a quo*, o qual está devidamente comprovado na análise da prova produzida, e não nos merece qualquer reparo. Do exposto, resulta evidente a improcedência do recurso no tocante à pretendida alteração dos factos.

*

III. O Direito:

Analisado que está o recurso no tocante aos factos e julgado que foi o mesmo improcedente, na subsunção dos factos ao direito haverá primeiramente que apreciar a questão da nulidade imputada à sentença pela apelante, ao referir que existe contradição insanável entre os fundamentos de facto e de direito, nos termos do art.º 615.º, n.º 1, al. c) do Código de Processo Civil. Motiva tal nulidade na circunstância de, no seu entender, na decisão sob recurso se afirma expressamente que “... a relação entre a BARUXANS e a TRAVESSIAZUL não está sujeita ao RJAMI, mas sim ao regime geral do art.º 405.º do Código Civil (liberdade contratual)”, na mesma sentença, se fundamenta a recusa da remuneração da autora aplicando o art.º 19.º da Lei n.º 15/2013 (RJAMI).

A nulidade assente na alínea c) do artº 615º do Código de Processo Civil ocorre quando exista oposição entre os fundamentos e a decisão, consubstanciada num vício real de raciocínio do julgador que se traduz no facto de a fundamentação (i.e. as premissas do silogismo judiciário) se mostrar incongruente com a decisão (conclusão) que dela deve logicamente decorrer. Claramente não resulta da sentença qualquer contradição nos termos sobreditos, fazendo-se sim a destriça entre os acordos entre mediadoras e entre esta(s) e a vendedora, 1ª ré. Pelo que, a alusão feita ao artº 19º do regime jurídico da atividade de mediação imobiliária na decisão sob recurso, é relativa à relação entre as rés, cliente e mediadora. Aliás, o que resulta do contrato de mediação junto aos autos é que a par da 2ª ré, como mediadora

junto da 1ª ré, como cliente, figura ainda uma entidade terceira, a Titiero, S.L (de AA) igualmente como mediadora. Outrossim, provou-se que a 2ª R. deu instruções claras à 1ª R. que a comissão inicialmente acordada no contrato de mediação imobiliária seria para dividir entre si, e a empresa Titiero, S.L., que por sua vez a dividiria com a empresa Option House – Mediação Imobiliária Lda, às quais estão precisamente ligados os Srs. AA e CC, respectivamente. Sendo certo ainda que tal última sociedade não figura nem no contrato promessa, nem no contrato de mediação, mas tal não determina que as mediadoras formalmente indicadas não tenham procedido à divisão do valor da comissão com esta. Donde, competia à Autora provar que relativamente ao negócio que veio a singrar, existiu a sua intervenção prévia, na angariação ou colaboração nesta, juntamente com as demais mediadoras envolvidas. Resulta, assim, a improcedência da nulidade apontada.

No mais, haverá que considerar que efectivamente o regime jurídico da actividade de mediação imobiliária tal como se encontra regulado na Lei nº 15/2013, é o regime legal aplicável entre o cliente e as empresas mediadoras. Basta atentar na definição logo contida no artº 2º nº 1 do referido diploma, ao dizer que a actividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objecto bens imóveis.

Daqui resulta que tal regime, mormente as exigências de forma que lhe presidem, é o aplicável entre a 1ª ré enquanto cliente, e a segunda ré, empresa imobiliária. Mas nada nos autos nos permite concluir que entre a 1ª ré e a A. vigorou um contrato de mediação imobiliária, que tenha determinado por banda da 1ª ré a obrigação de pagar comissão à Autora quanto ao contrato em concreto celebrado entre a 1ª ré (vendedora) e a compradora final.

Insofismável é que após ter decidido vender o imóvel, a 1ª R. celebrou um contrato de mediação imobiliária com a 2ª R., com cláusula de exclusividade, contra o pagamento de uma comissão fixada em 5% sobre o valor da venda do imóvel a serem pagos por efeito da concretização da mesma.

Em paralelo a tal contrato, mas sem que a 1ª ré tenha tido intervenção, resultou que, em 08 de Maio de 2019, o Senhor CC, Consultor Imobiliário e colaborador da sociedade comercial Option House – Mediação Imobiliária, Lda, contactou com o gerente da autora, BB, e o Senhor AA, gerente da empresa Titiero, S.L., dando conhecimento que tinha em carteira o imóvel da 1ª R., para que estes pudessem tentar comercializar o imóvel também em Espanha.

Foi na sequência dessas conversações que a partir daí existiram com o Senhor

CC, a Dra. DD, colaboradora da 2ª ré, o gerente da A. e o seu parceiro AA, que foi acordado entre todos os envolvidos que estabeleceriam uma parceria entre todos com vista à comercialização do imóvel, pertença da 1ª ré. Porém, sempre esta seria alheia a tal acordo de parceria. Foi igualmente entre os mesmos elementos da parceria que ficou definido que, no pagamento dos 5% da remuneração, caberia 1% ao Sr. CC, 2% à Travessiazul e 2% aos dois cidadãos espanhóis, BB e AA, sendo que a parte de 1% do Sr. CC seria paga (0,5% + 0,5%) pela Travessiazul.

Mais uma vez, saliente-se, a 1ª ré não teve intervenção em tal acordo, sendo que para a própria o pagamento seria sempre de 5% de valor da venda devido a título de comissão, e que estes seriam em primeira linha pagos a quem figurasse no contrato de mediação celebrado com a mesma, ou então, a quem fosse indicado por esta, mas seguramente que não o seria a um terceiro *de motu próprio*, como decorre do pedido da Autora também formulado nesta acção contra a 1ª ré. A Autora nem sequer optou por demandar todas as entidades que compunham tal parceira, não desconhecendo que a 2ª ré apenas receberia 2% do valor da comissão, optando desde logo por não considerar todos os demais, não obstante defender que o negócio se mantinha na íntegra, mas sem actuar em conformidade na convocação do seu direito, optando, aliás, por intentar a acção contra a 1ª ré, alheia ao acordo. Frise-se, que no âmbito da parceria esta era entre a A. mas juntamente com o seu parceiro AA, mas nesta acção optou a A. por não considerar processual a intervenção do mesmo.

Outrossim, nada se provou que a 1ª ré tenha tido alguma intervenção na forma como delinearam a parceria, ou se tenha vinculado nesta, demonstrando-se sim, sem que a recorrente tenha posto em causa, que para que o seu parceiro no negócio (a 2ª ré) compor o dossier referente ao imóvel, a 1ª ré enviou à autora os códigos de acesso às certidões permanentes do imóvel e da sociedade 1ª ré. Sendo que esta é a única intervenção que ocorre entre a A. e a vendedora, 1ª ré.

Socorre-se a recorrente da figura da cessão da posição contratual para defender que a parceria nos termos supra aludidos se manteria também para o negócio seguinte, dado que igualmente objecto da referida cessão.

Defendendo, por um lado, que o contrato de parceria celebrado entre a A e as RR. nunca foi denunciado ou resolvido por qualquer umas das partes contratantes, pelo que nunca cessou os seus efeitos, estando as partes obrigadas a cumpri-lo integralmente. Por outro lado, entende que não tendo existido qualquer cessação do contrato promessa de compra e venda inicial, este (co)mediado pela Autora, a cessão de posição contratual ocorrida no âmbito desse contrato não extinguiu o contrato inicial, antes o absorvendo -

cf. arts 424.º e seguintes do CC.

Neste recurso, por fim, a Autora acaba por concluir apenas pela condenação da 2ª ré Travessiazul, argumentado que o incumprimento desta ocorre na divisão da comissão de forma diferente daquela que havia sido acordada com a autora e demais mediadoras, violando assim o regime dos artigos 405.º, 406.º, 762.º, 798.º todos do CC. Conclui, neste recurso, pela condenação da ré a pagar à A os danos no valor de € 65.000,00, correspondente à quota-parte que a mesma tinha direito pelos serviços prestados de mediação do imóvel da 1ª ré, e não o pedido inicialmente formulado correspondente ao valor de €81.250,00.

A conexão entre o contrato promessa de compra e venda inicialmente celebrado e o contrato de mediação só ocorreria no sentido de arrastar a parceria convocada pela Autora, e logo, a remuneração devida, caso estivesse previsto no âmbito deste último que a remuneração seria devida com a celebração do contrato-promessa – cf. artº 19º nº 1 2ª parte do RJAMI. Onde, para que na sequência da cessão da posição contratual havida no CPCV para outra entidade terceira, a qual veio a concretizar o negócio, se mantivesse a parceria, a Autora teria de lograr provar a sua colaboração também neste negócio, pois manifestamente relativamente à parceria dita imobiliária não ocorre a absorção do mesmo negócio.

Na verdade, o direito à remuneração, mesmo no âmbito da parceria, pressupunha a existência de um nexo causal entre a actuação das mediadoras e a celebração da escritura de compra e venda pela 1.ª R. com a Hosteria Almonacid. Tal contributo seria essencial.

Acresce que a recorrente não atendeu ao circunstancialismo fáctico que determinou a cessão da posição contratual no âmbito do CPCV, nem faz menção que teria sido na sequência deste que adveio o novo cliente, ou que este estivesse relacionado com o primeiro.

O que resulta dos autos é que, estando ainda o processo de licenciamento do hotel por concluir, a promitente compradora inicial manifestou a vontade de não celebrar o contrato de compra e venda definitivo. Na sequência entre a 1ª R. e a referida promitente compradora, foram analisadas as várias formas de pôr termo ao contrato de forma consensual e negociada, entre as quais surgiu a possibilidade de ser feita uma cedência de posição contratual da promitente compradora. Foi no seguimento dessa informação que AA, entrou em contacto com o EE (1ª ré), informando-o que tinha conhecimento de tal intenção da referida promitente compradora, mas que estaria em condições de indicar nova entidade para assumir o negócio, assumindo a posição contratual da promitente compradora em condições que teriam ainda de ser definidas. Assim, a Hosteria de Almonacid SL, veio a ser indicada posteriormente ao

gerente da 1ª R. por parte do Sr. AA sem qualquer intervenção do BB ou da ora A., sendo que entre ambos já não havia qualquer sociedade ou parceria nos negócios. Ao contrário ainda do argumento da apelante, após a posição assumida relativamente ao primeiro contrato promessa, decorreu um novo período de negociações, de verificação e fixação de novas condições contratuais, inclusive com novo processo de *due diligence*. E até à assinatura do contrato de cessão de posição, foram desenvolvidas entre as partes inúmeras diligências de verificação das condições do prédio, da empreitada, do processo de licenciamento, da situação da empresa vendedora, aqui 1ª R., e até da empresa construtora/empreiteira e respectivos fornecedores de equipamentos. Quanto ao contrato de cessão da posição contratual no Contrato Promessa de Compra e Venda, celebrado em 29/07/2019 com a 1ª ré, o mesmo foi celebrado sob condição, com diferentes condições contratuais, plasmadas no documento complementar da escritura de cessão e respectivo anexo. Tal não deixou de consubstanciar um novo negócio, mas este foi sempre entre a 1ª ré e a promitente compradora, pelo que a remuneração devida à Autora, mesmo a ocorrer entre mediadoras, sem que fosse aplicado o regime jurídico da atividade de mediação imobiliária, a existir, teria de resultar de factos de onde resultasse a intervenção da Autora nesse negócio e não no anterior, o qual não foi concretizador do contrato de venda que se visava na mediação.

Somos assim, em corroborar a bem fundamentada sentença quando conclui que o acordo estabelecido entre a autora e a 2ª ré (juntamente com as demais que não foram chamadas à acção), enquanto mediadoras, não é, evidentemente, um contrato de mediação imobiliária pois nada tem a ver com as relações que cada uma delas estabelece por força desse acordo com os referidos clientes ou interessados.

Trata-se de um contrato celebrado ao abrigo do princípio da liberdade contratual consagrado no artigo 405º do C. Civil, vigorando a liberdade de forma, nos termos do artigo 219º do Código Civil (neste sentido, Acórdão da Relação do Porto, proferido no proc. nº 3123/20.6T8PRT.P1, a 28/10/2021, in www.dgsi.pt/jtrp).

Porém, mesmo no âmbito de tal acordo ou base negocial o incumprimento da ré relativamente à autora só ocorreria se existisse prova da intervenção das duas empresas mediadoras na concretização do mesmo negócio de compra e venda do imóvel em causa. Ou seja, crucial era saber se a intervenção de ambas as mediadoras foi causal para a concretização do negócio.

Pois, não obstante estar subjacente a tal acordo as normas que presidem em geral aos contratos, não há que olvidar que a remuneração do contrato de mediação apenas é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo

exercício da mediação (cf. artº 19º do RJAMI). E ainda que em face do regime instituído pela referida Lei n.º 15/2013, seja hoje aceite, sem reservas, que a actividade do mediador pode consubstanciar uma mera obrigação de meios, não necessariamente submetida à necessidade de conclusão do negócio projectado, no caso dos autos, como vimos, tal não ficou previsto, nem a Autora alega tal possibilidade.

É consensual na doutrina e na jurisprudência que a remuneração das mediadoras se efectiva quando se verifique um nexo de causalidade entre a actividade da mediadora e a celebração do contrato projectado, cabendo à mediadora o ónus de provar a verificação dos requisitos para o recebimento da remuneração, designadamente esse nexo causal entre a sua actividade e a conclusão do negócio (neste sentido, fazemos alusão ao indicado na sentença recorrida -Ac. STJ 15/11/2007, 29/03/2011, 22/09/2016, todos em www.dgsi.pt e Hígina Castelo “o contrato de mediação”, Almedina, 2014, p. 298/299).

Sobre a abrangência deste nexo de causalidade divisam-se duas posições: uma, a menos exigente, pretexta que a contribuição da mediadora não necessita de ser única, sendo suficiente que a sua contribuição tenha, de algum modo, influído na celebração do negócio; a outra, a mais exigente, impõe que a mediadora tem que encontrar um interessado para o negócio e intervir em todas as fases negociais e na celebração do próprio contrato, sob pena de não se poder ter a sua prestação contratual como realizada, não se vencendo o seu direito à remuneração.

Como defende Maria de Fátima Ribeiro (in “O contrato de mediação e o direito do mediador à remuneração”-www.revistadedireitocomercial.com, de 13/07/2017, pág. 244, “O critério determinante deverá ser o da ligação psicológica entre a actividade do mediador e a vontade de o terceiro concluir um contrato com o comitente – e a afirmação dessa ligação não deve ser posta em causa pelo lapso temporal entretanto decorrido entre o exercício da actividade e a conclusão do contrato, bem como pelos factos ocorridos nesse período de tempo, v.g., a intervenção de um novo mediador.”, pelo que determinante é que a decisão de contratar do terceiro tenha sido motivada pela actuação do mediador. Ou, como refere a mesma autora, “de modo a integrar-se de forma idoneamente determinada na cadeia dos factos que lhe deram origem.”.

Atenta a factualidade a ter em conta, manifestamente a Autora não logrou provar essa intervenção, nem sequer existe qualquer elemento causal que nos permita dizer que o segundo cliente adveio ao negócio através do primeiro, em nada relevando a cessão da posição contratual (esta ocorrida no contrato promessa) desgarrada de outros factos que nos levassem a concluir pela sequência na cadeia negocial.

Daqui se conclui, como a sentença posta em causa neste recurso, que a aquisição do imóvel pela Hosteria Almonacid, S.L., não ocorreu por força da actividade desenvolvida pela A., o que vale por dizer que a Autora não interveio nas negociações que conduziram à efectivação da venda, não sendo possível estabelecer qualquer nexo de causalidade entre a venda e a actividade anteriormente desenvolvida pela A. Claramente, a venda ocorre num circunstancialismo fáctico diverso do anterior.

Inexiste incumprimento imputável às rés, mormente à 2ª ré, pois o negócio celebrado em nada se prendeu com o acordo de parceria entre imobiliárias convocado nos autos. Sendo certo que o contrato entre duas mediadoras para venda de um imóvel é um contrato satélite relativamente ao contrato de mediação celebrado entre uma delas e o seu cliente vendedor, mas tal acordo apenas se concretiza e determina a existência de prestações pelas partes nos termos assumidos, caso em que haja uma concausalidade de ambas na celebração do contrato de compra e venda, evidenciada no concurso de esforços para aquele objectivo. Pelo que soçobrando tal prova de concausalidade, cai igualmente o que sustentava o pedido da Autora, de incumprimento por banda da ré de repartição do valor da comissão devida também à Autora/recorrente.

Improcede, deste modo, a apelação, sendo ainda a apelante responsável pelas custas – cf. artº 527º do Código de Processo Civil.

*

IV. Decisão:

Por todo o exposto, Acorda-se em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pela Autora e, conseqüentemente, mantém-se a decisão recorrida nos seus precisos termos.

Custas pela apelante.

Registe e notifique.

Lisboa, 29 de Janeiro de 2026

Gabriela de Fátima Marques

Jorge Almeida Esteves

Isabel Maria C. Teixeira