

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 3920/21.5T8CSC.E1

Relator: SUSANA FERRÃO DA COSTA CABRAL

Sessão: 29 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REMUNERAÇÃO

ÓNUS DA PROVA

Sumário

Sumário:

- I. A atividade de mediação imobiliária abrange negócios formalmente societários, quando estes sejam instrumentais à transmissão do imóvel.
- II. Num contrato de mediação simples, ou seja, sem exclusividade, tendo as partes convencionado que a remuneração apenas é devida se a mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo contrato, a remuneração depende da efetiva celebração do contrato visado e da prova, pela mediadora, de que o comprador que celebrou o contrato foi por si captado/angariado.

Texto Integral

*

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

Relatório:

CityBalance- Mediação Imobiliária Lda., intentou a presente ação declarativa, com processo comum contra **AA, BB, CC e DD**, pedindo a condenação:

- do 1.º Réu a pagar à Autora a quantia de € 259.837,72;

- da 2.ª Ré a pagar à Autora quantia de € 259.837,72;

- do 3.º Réu a pagar à Autora a quantia de € 259.837,72 e

- da 4.ª Ré a pagar à Autora quantia de € 54.933,01.

Para tanto, alegou, em breve súmula, que os Réus, em conjunto com EE, eram os únicos sócios e detentores de 100% das quotas das sociedades “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda.” e “Maré Cheia – Desportos Náuticos, Lda, sendo a primeira sociedade proprietária de um prédio urbano sito Vila 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila 2, sob o número 76 e 101.

A sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda.” tinha como atividade a exploração do Parque de Campismo da Local A que se encontrava instalado no referido prédio enquanto a sociedade “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda.” era a concessionária do bar de praia afeto à exploração do referido Parque de Campismo.

No dia 28 de Novembro de 2020, a A. celebrou com a sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” um contrato de consultoria e mediação, nos termos do qual a Autora obrigou-se a diligenciar no sentido de obter um interessado na compra do prédio identificado pelo preço de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) e a desenvolver ações de promoção e recolha de informações sobre negócios pretendidos para a venda dos prédios.

Os Réus comunicaram à Autora que ao invés da venda do referido prédio pretendiam obter um interessado na compra das empresas “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda” pelo mesmo preço de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros), mantendo-se as condições do contrato de mediação e consultoria assinado.

A remuneração acordada foi de 4% sobre o valor pelo qual o negócio fosse efetivamente concretizado.

A Autora desenvolveu ações de promoção para conseguir um interessado na aquisição das referidas empresas, tendo logrado um interessado: - New Camp Europe S.L, que em 21 de Fevereiro de 2021 emitiu uma carta de intenções (LOI) manifestando interesse na aquisição das sociedades pelo valor pedido pelos Réus: 25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros).

O negócio com a “New Camp Europe S.L.” ficou dependente da obtenção, junto da Câmara Municipal de Vila 2, de um pedido de informação prévia (PIP) para apurar as condicionantes de construção no prédio.

A impossibilidade de obtenção dessa informação prévia, em tempo útil, impediu que a sociedade “New Camp Europe S.L.” formalizasse uma proposta vinculativa para aquisição das participações sociais que os sócios detinham nas sociedades “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda.” e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda.

A Autora promoveu uma visita ao imóvel com o representante da VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties), que mostrou interesse na aquisição das sociedades, em face do que se iniciaram as negociações.

Em Junho de 2021, a VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) apresentou uma proposta para aquisição das sociedades no valor de €22.241.526,35 (Vinte e Dois Milhões Duzentos e Quarenta e Um Mil Quinhentos e Vinte e Seis Euros e Trinta e Cinco Cêntimos), a qual foi aceite, pessoalmente, pela Ré BB e seu marido, FF e pela Dra. EE e seu marido.

Uma vez que a proposta da VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) era para a aquisição das participações sociais da sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda”, o Dr. GG remeteu à Dra. EE a alteração ao contrato de consultoria e mediação imobiliária para que fosse assinado por todos os sócios da sociedade e que substituiria o contrato inicialmente celebrado, o qual veio a ser assinado, pela Dra. EE e por todos os Réus.

A conclusão do negócio esteve agendada para o mês de Julho de 2021 e só a indisponibilidade dos mandatários da VIC Management Unipessoal Lda impediu que a mesma ocorresse nesse mês.

Em 23 de Agosto de 2021 foram retomadas as negociações entre as partes e após negociações intensas, obteve-se uma versão definitiva do contrato a ser celebrado entre os Réus e a VIC Management Unipessoal Lda., tendo ficado acordado que a assinatura final do contrato promessa de venda das participações sociais das empresas ocorreria entre a segunda e terceira semana de Setembro de 2021.

Entretanto os Réus foram contactados pela “Costaterra-Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” que lhes manifestou interesse em adquirir as participações nas sociedades, mas com receio de perder o negócio de venda promovido pela A. solicitaram-lhe que mantivesse em aberto a proposta da VIC Management Unipessoal Lda, para o caso de se frustrarem as negociações com a “Costaterra”, o que a A. fez., sendo que os RR se comprometeram a pagar à Autora o valor dos honorários acordados.

Os Réus optaram por celebrar o negócio projetado com a sociedade “Costaterra- Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” pelo valor de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros), o qual só foi possível na sequência da proposta apresentada pela “VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties)” “até porque as propostas iniciais da referida sociedade nunca ultrapassaram os €3.500.000,00 (Três Milhões e Quinhentos Mil Euros).

Desta feita, a Autora cumpriu a sua obrigação contratual uma vez que, apresentou um cliente interessado, fechou o negócio que foi aceite por ambas as partes, o qual não foi assinado por instruções dos próprios Réus, pelo que a A. tem direito à retribuição, no valor de € 889.661,05 (Oitocentos e Oitenta e Nove Mil Seiscentos e Sessenta e Um Euros e cinco cêntimos) acrescido do IVA em vigor, retribuição que deverá ser paga pelos Réus na proporção das suas participações sociais na sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”.

A sócia HH que detinha uma quota de 23,745% na sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” procedeu ao pagamento da €211.250,02, acrescido de IVA.

*

Os RR contestaram, invocando que a VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) não chegou apresentar uma versão definitiva da minuta do contrato promessa de cessão de quotas, que fosse aceite pelos RR, omissão que persistia no início de Setembro de 2021 e que esta indefinição levou os sócios da “Imobiliária das Ilhas Atlânticas, Lda.” a aceitar a proposta da “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.”, de aquisição de todas as quotas das sociedades “Imobiliária das Ilhas Atlânticas, Lda.” e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda, pelo preço de 25.000.000,00€, acrescido do dinheiro que se encontrava em Caixa nessas sociedades, avançando logo para o contrato definitivo, que foi assinado em 13 de

Setembro de 2021.

Negam ter dado quaisquer instruções à autora para manter o negócio com a VIC como forma de pressão com a “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda” e bem assim terem acordado pagar-lhe qualquer retribuição mesmo que o negócio com a “VIC Management Unipessoal, Lda.” não se concretizasse.

Assim, porque a A. não teve qualquer intervenção no negócio celebrado com a “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.” e “I.E.U. – Investimentos e Estudos Urbanísticos, Lda.”, quer no que respeita à angariação dos adquirentes, quer às condições do negócio celebrado, não tem direito a qualquer remuneração.

Adiantam que a irmã EE nunca teve quaisquer poderes para os representar, servindo de mera interlocutora entre os RR e o Advogado, mas suscitaram incidente de intervenção acessória da referida EE, para acautelar a possibilidade de direito de regresso.

Concluíram pela improcedência da ação e pela absolvição do pedido.

*

Foi admitido o incidente de intervenção acessória de EE, que contestou, negando ter assumido, em nome dos réus, a obrigação de pagamento à A., mesmo que viesse a ser celebrado o negócio em que a autora não teve qualquer intervenção.

No mais, aceita que todo o processo negocial com vista à formação do contrato junto aos autos foi conduzido por si e pela R. BB, embora tenha sido assinado e subscrito por todos os RR.

Refere ainda que os RR receberam e aceitaram a proposta de compra apresentada pela A. da empresa VIC e que só fecharam o negócio com a COSTATERRA pelo valor alcançado em face do conhecimento, por parte desta, da existência do interessado apresentado pela A.

*

Realizou-se audiência prévia e audiência final, após o que foi proferida sentença que julgou a ação totalmente improcedente e absolveu os RR do pedido.

*

Inconformada, a Autora interpôs o presente recurso de apelação, terminando com as seguintes conclusões:

A. Da matéria de facto provada resulta que foi entre Apelante e Apelados celebrado contrato de mediação (cfr factos 1 a 9 provados)

B. A condição de remuneração adquire-se quando o mediador influiu diretamente sobre a conclusão, mas não é necessário, por outro lado, que tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado [a indicar] o nome duma pessoa disposta a fazer determinado negócio.

C. Como decorre da matéria de facto dada como provada a Apelante apresentou aos Apelados a VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) apresentou uma proposta para aquisição das sociedades no valor de €

22.241.526,35 (Vinte e Dois Milhões Duzentos e Quarenta e Um Mil Quinhentos e Vinte e Seis Euros e Trinta e Cinco Cêntimos).

D. Na sequência da matéria dada como assente (18 a 25) o contrato de mediação foi alterado a aquisição das participações sociais da sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” e “Maré Cheia-Desportos Náuticos, Lda”, que substituiria o contrato inicialmente celebrado, o qual veio a ser assinado, pela Dra. EE e por todos os Apelados.

E. Conforme resulta da matéria assente 28 a 39 a conclusão do negócio angariado pela Apelante não se realizou, porquanto a venda das quotas das sociedades “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”. e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda” pelo valor de €25.000.000, 00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) só foi possível, no momento em que ocorreu, na sequência da proposta apresentada pela “VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) e porque foi a proposta apresentada pela VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) que levou a “Costaterra- Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” a apresentar, naquele momento, a proposta de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) que veio a ser aceite pelo Réus.

F. Também resulta (51 a 66 da matéria provada) que os Apelados aceitaram a proposta apresentada pela Compradora Angariada pela Apelante e vieram a contratar com a sociedade “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.” o negócio angariado pelo preço de 25.000.000,00 €, depois de esta sociedade nunca ter oferecido por tal negócio mais do que €3.500.000,00.

G. Sendo que é pelo conhecimento do negócio Angariado que os Apelados foram abordados pela sociedade Costaterra Sociedade Imobiliária de Grândola Lda. (Facto provado (68 e 74) e que os Apelados bem sabiam que beneficiavam do trabalho da A. para concretizar a compra e venda que a sociedade Costaterra nunca quis fazer, por aqueles valores, excepto quando confrontada com o facto de se não comprasse, o imóvel seria adquirido por terceiros (facto 80), resultando ainda provado que tinham garantida a compra pelo comprador angariado pela A. (76 e 79)

H. Resulta assim de forma inofismável que a Recorrente, em Fevereiro de 2021 promoveu uma visita ao imóvel com o representante da VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties), Dr. II e que essa sociedade, em Junho de 2021, apresentou uma proposta para aquisição das sociedades de que os Recorridos eram sócios, no valor de € 22.241.526,35 (Vinte e Dois Milhões Duzentos e Quarenta e Um Mil Quinhentos e Vinte e Seis Euros e Trinta e Cinco Cêntimos, como resulta dos pontos 18.^o e 23 dos factos provados, os

Recorridos aceitaram a proposta que foi apresentada pela VIC Properties, cliente Angariada pela Recorrente.

I. Há, pois, um nexó causal entre a atividade da autora e o negócio que foi celebrado que lhe confere o direito à remuneração do negócio por si Angariado pois a condição de remuneração adquire-se quando o mediador “influiu directamente sobre a conclusão, mas não é necessário, por outro lado, que tenha cooperado no desenvolvimento das negociações, pelo que basta ter-se limitado [a indicar] o nome duma pessoa disposta a fazer determinado negócio.” Ac. do STJ de 01-04-2014, proc. 894/11.4TBGRD.C1.S1.

J. Pois, durante a vigência do contrato, o cliente está vinculado à celebração do contrato fixado com o interessado que o mediador exclusivo lhe encontre, ou se pode desistir do contrato inicialmente desejado. Sem prejuízo da eventual responsabilidade pré-contratual em que incorra, o cliente pode desistir de celebrar o contrato desejado, mas não pode deixar de remunerar o mediador, caso se verifiquem as circunstâncias descritas na previsão do art.º 19º, nº2, como decorre aliás do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10.5.2016, relatado por Rosário Morgado, 2119/13, que estabelece que o cliente pode livremente desistir da celebração do contrato visado, o que não pode, sem pagar a remuneração do mediador, é pôr fim ao contrato de mediação antes do seu aprazado termo, por declaração unilateral e imotivada

K. Se não basta à mediadora na vigência do contrato angariar um interessado nominal na celebração do contrato com as condições constantes do contrato de mediação para ter direito à remuneração nos termos do n.º 2 do artigo 19º, não deixa de se verificar por toda a prova produzida que o mediador efetuou a sua prestação – tendo efetuado diligências no sentido da obtenção de um interessado, cuja proposta foi aceite e foi utilizada pelos Apelados para obter melhor proposta do que a apresentada, junto de terceiro que havia apresentado proposta quase 7 vezes inferior àquela que veio a concretizar o negócio, fruto do conhecimento da proposta apresentada pelo Comprador Angariado pela Apelante.

L. Pelo que viola o princípio insito no art.º 19, n.º 2, do RJAMI que obriga o cliente a pagar a remuneração desde que, durante a vigência do contrato, o mediador lhe apresente um real interessado e o contrato não se concretize apenas por causa imputável ao cliente

M. Norma que sai violada e não é mais a consagração dos princípios subjacentes à conduta de boa fé impostas às partes na execução dos contratos e tão bem expressos nos três praecepta iuris (“honeste vivere, alterum non

laedere, suum cuique tribuere” (D., I, I, 10, 1).

*

Os RR apresentaram contra-alegações de recurso, com ampliação do respetivo âmbito, , terminando com as seguintes conclusões:

A. Pelo presente recurso, a apelante vem impugnar a decisão proferida em primeira instância, quanto à matéria de Direito, por entender, em suma, que o Tribunal a quo não procedeu à correta subsunção dos factos ao direito, considerando que existiu benefício dos RR com as diligências por si efetuadas no âmbito do contrato de mediação imobiliária para o negócio realizado a final pelos apelados com a Costaterra, Lda. e que, portanto, ocorreu umnexo causal, que impõe que aquela seja remunerada e que, ainda que assim não fosse, deveria ser remunerada segundo os ditames da boa -fé.

B. Não concordam os apelados com tal posição, por entenderem que o celebrado contrato de mediação imobiliária, sem exclusividade, nos termos do preceituado no n.º1 do artigo 19.º do DL nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, que aprova o Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária (RJAMI), apenas confere direito à remuneração com a efectivação do negócio angariado pelo mediador, o que não chegou a acontecer.

C. Com efeito, mesmo admitindo (considerando agora apenas a matéria de facto dada como provada na douda sentença recorrida) que o negócio obtido pelos RR. com a Costaterra só foi possível na sequência da proposta da VIC angariada pela apelante e que os RR. estivessem cientes de que o negócio com a VIC estava garantido e sempre se viria a fazer, a apelante não teria direito à remuneração que reclama,

D. Uma vez que o negócio foi celebrado com um comprador não angariado pela apelante e esta não teve qualquer participação no início ou desenvolvimento das negociações com a compradora, sendo totalmente estranha a esse negócio e não é aceitável que se entenda que deveriam abdicar do direito (que a A. contratualmente lhes reconheceu) de virem a concretizar tal negócio (aliás, em condições financeiras mais favoráveis: € 25.000.000,00 acrescidos do dinheiro existente em caixa) com outro interessado não angariado nem indicado pela A.recorrente,

E. Sendo perfeitamente claro que foi vontade das partes intervenientes no contrato de mediação que a mediadora só seria remunerada caso o negócio fosse concretizado com interessado angariado pela A.,

F. Decidir de outro modo, seria interferir de forma intolerável na esfera contratual, fazendo tábua rasa da liberdade de estipulação contratual e da tutela das legítimas expectativas jurídica das partes de que o pagamento da remuneração só seria devido com a concretização do negócio com comprador angariado pela mediadora.

G. Assim, sem necessidade de reproduzir aqui as citações e referências já constantes da douda sentença recorrida e no corpo das presentes alegações, deverá ser negado provimento ao presente recurso, mantendo-se a decisão proferida.

H. Para a hipótese – que admitem sem conceder, uma vez que é sua convicção que a sentença recorrida não merece censura e que a sua absolvição será mantida nos exactos termos da douda sentença recorrida – de poder vir a ser entendido que da matéria de facto dada como provada na douda sentença recorrida resulta a procedência do recurso da autora, vêm os ora apelados impugnar, a título subsidiário e ao abrigo do disposto no art. 636º-2 do Código de Processo Civil, a decisão sobre a matéria de facto constante dos pontos 38, 39, 66, 74, 76, 77, 79 e 80 dos factos provados.

I. Face ao teor da pág. 3 do documento 7 junto em 11/05/2024 (com tradução junta em 28/05/2024) e ao depoimento das testemunhas JJ (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 11 de Outubro de 2024, iniciado às 10h59m e terminado às 11h34m – excertos do minuto 00:01 ao minuto 01:25, do minuto 02:15 ao minuto 12:05, do minuto 17:00 ao minuto 20:35 e do minuto 26:10 ao minuto 33:10), KK (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 31 de Outubro de 2024, iniciado às 11h34m e terminado às 12h12m – excerto do minuto 05:45 ao minuto 13:25 e do minuto 13:50 ao minuto 32:35) e II (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 11 de Outubro de 2024, iniciado às 10h11m e terminado às 10h57m – excerto do minuto 21:30 ao minuto 22:45) e, ainda, às declarações de parte do gerente da apelante, GG (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 5 de Junho de 2024, iniciado às 10h46m e terminado às 12h31m – excerto do minuto 1:41:30 ao minuto 1:42:10 do seu depoimento), os factos provados sob os pontos 38, 39 e 74 dos factos provados ser destes eliminados e incluídos nos factos não provados, aditando-se-lhes as alíneas P), Q) e R):

P. A venda das quotas das sociedades “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”. e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda” pelo valor de €25.000.000, 00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) só foi possível, no momento em que ocorreu, na sequência da proposta apresentada pela “VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties).

Q. Foi a proposta apresentada pela VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) que levou a “Costaterra- Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” a apresentar, naquele momento, a proposta de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) que veio a ser aceite pelo Réus.

R. Só quando tomou conhecimento da existência de um comprador sério e de um negócio sério relativo às sociedades é que a sociedade Costaterra alcançou o valor que os RR e a Chamada queriam, ou seja, 25.000.000,00 € (vinte e cinco milhões de euros), acrescido do valor em caixa nas sociedades alvo de cessão.

J. Face ao depoimento dos réus AA (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 3 de Junho de 2024, iniciado às 11h40m e terminado às 12h16m – excertos do minuto 18:15 ao minuto 18:55 e do minuto 22:50 ao minuto 24:10), CC (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 3 de Junho de 2024, iniciado às 14h08m e terminado às 14h33m – excerto do minuto 07:00 ao minuto 08:50) e BB (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 3 de Junho de 2024, iniciado às 10h07m e terminado às 11h40m – excerto do minuto 18:15 ao minuto 18:55 – e depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 5 de Junho de 2024, iniciado às 10h01m e terminado às 10h46m – excerto do minuto 10:15 ao minuto 11:55 do seu depoimento) e da testemunha JJ (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 11 de Outubro de 2024, iniciado às 10h59m e terminado às 11h34m – excerto do minuto 19:40 ao minuto 20:40, para além dos excertos já acima referidos) e KK (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 31 de Outubro de 2024, iniciado às 11h34m e terminado às 12h12m – excerto do minuto 05:45 ao minuto 13:25 e do minuto 13:50 ao minuto 32:35) forçoso é concluir que devem os factos constantes dos pontos 76, 77 e 80 dos factos provados ser destes eliminados e incluídos nos factos não provados, aditando-se-lhes as alíneas S), T) e U):

S. Os RR sabiam que se não se fizesse com a sociedade Costaterra, o negócio far-se-ia sempre com o adquirente contratado pelo A..

T. Todos RR aceitaram a estratégia de colocar o negócio apresentado pela A. a aguardar até ao ponto de saber se fechavam, ou não, o negócio com a sociedade Costaterra e caso assim não sucedesse, resulta claro o fariam nos termos apresentados pela A..

U. Os RR. bem sabiam que beneficiavam do trabalho da A. para concretizar a compra e venda que a sociedade Costaterra nunca quis fazer, por aqueles valores, excepto quando confrontada com o facto de se não comprasse, o imóvel seria adquirido por terceiros.

K. Como consta do ponto 24 dos factos provados (24. Tal proposta foi aceite, pessoalmente, pela Ré BB e seu marido, FF, e pela Dra. EE e seu marido), o preço oferecido pela VIC Properties para aquisição das sociedades de que os réus eram sócios foi aceite pela ré BB e seu marido e pela interveniente EE e seu marido, constando dos pontos 61 (61. A sócia EE, nunca foi representante dos réus, que nunca lhe conferiram quaisquer poderes para negociar, fazer ou aceitar qualquer proposta em seu nome) e 64 (64. Mas não podendo assumir qualquer obrigação em seu nome) que a interveniente EE nunca teve poderes para representar qualquer dos réus, não podendo aceitar qualquer proposta nem assumir qualquer obrigação em seu nome. Para além destes factos considerados provados, não há qualquer outro elemento no processo que permita concluir que os réus DD, AA e CC tivessem aceite a alegada proposta referida no ponto 23 da matéria de facto dada como provada.

L. Assim, deve o facto constante do ponto 66 dos factos provados ser destes eliminado e incluído nos factos não provados, aditando-se-lhes a alínea V):

V. Os RR aceitaram a proposta de compra apresentada pela A. da empresa VIC.

M. Face ao depoimento do réu CC (depoimento prestado na sessão da audiência de julgamento realizada no dia 3 de Junho de 2024, iniciado às 14h08m e terminado às 14h33m – excerto do minuto 07:00 ao minuto 10:55 do seu depoimento) e atendendo a que este propósito apenas este réu e a interveniente foram ouvidos e se trata de apurar qual a motivação do réu CC quando se levantou da mesa das negociações, deverá privilegiar-se o depoimento deste réu e, em consequência deve o facto constante do ponto 79 dos factos provados ser destes eliminado e incluído nos factos não provados, aditando-se-lhes a alínea X):

N. Perante tal circunstância, o R. CC levantou-se da mesa de negociações, porque tinha garantida a compra pelo comprador angariado pela A).

O. Face a esta alteração da matéria de facto a considerar para a decisão de mérito, resulta inequívoca a demonstração – com a cristalina clareza e imparcialidade do depoimento das testemunhas JJ e KK – que o negócio efetivamente celebrado com a Costaterra, Lda. resultou de negociações que vinham a ser levadas a cabo desde 2017 com os RR. e que a sua concretização ocorreu por razões relacionadas com o seu plano interno de negócios.

P. Deste modo, a alteração da matéria de facto provada ora peticionada vem reforçar a inexistência de qualquer nexo de causalidade entre a efetivação do negócio com a Costaterra, Lda. e a actuação da Autora, que, como esta admite e nunca esteve em dúvida, não foi quem angariou esta compradora.

Q. Pelo que se reitera, nesta parte, tudo quanto supra ficou explanado, quanto à concordância quanto aos fundamentos de Direito, em termos legislativos, doutriniais e jurisprudenciais, que sustentam a decisão do tribunal a quo que deverá ser integralmente mantida, negando-se provimento ao recurso apresentado pela recorrente.

*

Citybalance- Sociedade de Mediação S.A, apresentou as suas contra - alegações e as seguintes CONCLUSÕES quanto à ampliação ao objeto do recurso:

a. Recaía sobre a Recorrente um duplo ónus: o de delimitar o objeto do recurso apontando de forma clara e concisa os elementos da sentença que considera viciados por erro de julgamento; e o de fundamentar as razões da sua discordância, concretizando quais os pontos dos autos ou das gravações, que, no seu entender, implicariam uma decisão diversa.

b. É isenta de censura a apreciação da prova feita pelo Tribunal A Quo, que avaliou bem os factos à luz da prova testemunhal produzida e bem fundamentou a sua convicção, limitando-se a Apelada, na ampliação do objecto do recurso a requerer que se reaprecie, global e genericamente, a prova valorada em primeira instância, não apontando divergências entre a prova em que o Tribunal deu como assente a matéria de facto, mas dando maior

credibilidade – ou pretendendo dar maior credibilidade – a uns depoimentos do que a outros.

c. Sendo que essa maior credibilidade de uns depoimentos em relação aos outros, baseada na imediação, está vedada aos Tribunais superiores, que no Recurso estão limitados à verificação da base de fundamento da matéria dada como provada.

*

Questão a decidir:

Importa apreciar e decidir:

1. Se a autora tem direito a receber dos RR a remuneração/comissão imobiliária, acordada no contrato de mediação celebrado entre as partes.
2. Em caso afirmativo, se deve ser alterada a matéria de facto.
3. Em caso de alteração da matéria de facto se, ainda assim, a Autora mantém o direito ao recebimento da referida remuneração.

*

Fundamentação

Factos Provados:

1. A Autora é uma sociedade comercial que se dedica à mediação imobiliária, sendo portadora da licença AMI nº 12130 emitida pela Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção I.P.
2. Os Réus, em conjunto com EE eram os únicos sócios e detentores de 100% das quotas da sociedade com a firma “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda.”, com sede no ..., Ponta Delgada, registada na Conservatória do Registo Comercial de Ponta Delgada, sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva

3. O Réu AA em conjunto com EE eram, também, os únicos sócios e detentores de 100% das quotas da sociedade com a firma “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda.” com o NIPC: ... e sede no Parque de Campismo Praia da Local A, ... Vila 2.

4. A sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda.” era proprietária do prédio urbano sito ... em Vila 1, freguesia de Vila 1 e concelho de Vila 2, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila 2, sob o número 76 e 101, da referida freguesia, e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Vila 2, sob o artigo 1195.

5. A sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” tinha como atividade a exploração do Parque de Campismo da Local A que se encontrava instalado no prédio urbano acima identificado.

6. Por sua vez, a sociedade “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda.” era a concessionária do bar de praia afeto à exploração do Parque de Campismo da Local A.

7. No dia 28 de Novembro de 2020, a A. celebrou com a sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” um contrato de consultoria e mediação nº 010/2020, com a validade de 12 meses e renovação automática por iguais e sucessivos períodos de tempo, se não fosse denunciado por qualquer das partes, junto a fls.16 a 17 vº, que aqui se dá por inteiramente reproduzido e onde, além do mais consta:

Cláusula 2ª

(identificação do Negócio)

1 - A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na Compra, da empresa pelo preço de 25.000.000.00 Euros (Vinte Cinco Milhões de Euros), desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de Informações sobre os negócios pretendidos para a venda da empresa.

2- Qualquer alteração ao preço fixado no número anterior deverá ser comunicada de Imediato e por escrito à Mediadora.

Cláusula 4ª

(Regime de Contratação)

1- O Segundo Contratante contrata a Mediadora em Regime de não exclusividade.

2- O regime de não exclusividade (...) implica que quer a mediadora contratada, quer o proprietário ou outra imobiliária tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária, sendo que os clientes que visitarem o imóvel com a mediadora são seus clientes exclusivos.

Cláusula 5ª

(Honorários)

1. Os Honorários só são devidos se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro.

2. O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de honorários:

- A Quantia da 4 % calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23 %."

8. Os Réus fizeram comunicar à Autora que ao invés da venda dos prédios onde estavam instalados o parque de campismo pretendiam obter um interessado na compra das empresas "Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda" e "Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda" pelo mesmo preço de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros), mantendo-se as condições do contrato de mediação e consultoria assinado.

9. A Autora passou a desenvolver ações de promoção para conseguir um interessado na aquisição das empresas "Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda." e "Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda., tendo promovido junto dos seus clientes a aquisição das empresas associada ao facto das mesmas serem as proprietárias do prédio urbano onde se encontra instalado o Parque Campismo da Local A.

10. A Autora efetuou visitas ao imóvel onde se encontrava instalado o Parque Campismo da Local A com potenciais interessados na aquisição da empresa proprietária do prédio urbano e da empresa concessionária do bar de praia, tendo obtido um interessado: - New Camp Europe S.L.

11. Em 21 de Fevereiro de 2021 a “New Camp Europe S.L.” emitiu uma carta de intenções (LOI) manifestando interesse na aquisição das sociedades pelo valor pedido pelos Réus: 25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros).
12. A aquisição das sociedades, e de forma indirecta do prédio urbano, estava dependente de uma *due diligence* legal, financeira, ambiental, comercial, técnica, societária, fiscal e laboral das sociedades e do Parque de Campismo da Local A.
13. O legal representante da Autora, GG, acompanhou junto dos gerentes da sociedade as diligências necessárias para que se efetuassem as *due diligence*, designadamente solicitando os documentos necessários para a concretização da auditoria.
14. Para concretização dos procedimentos necessários à realização da *due diligence* o Dr. GG manteve contactos regulares com a gerente das sociedades, Dra. EE e com o mandatário dos Réus.
15. A Dra. EE acompanhou todas as diligências promovidas pelo Dr. GG para a concretização da *due diligence* que era condição para a concretização do negócio com a sociedade de direto espanhol “New Camp Europe S.L.”.
16. O negócio com a “New Camp Europe S.L.” ficou ainda dependente da obtenção, junto da Câmara Municipal de Vila 2, de um pedido de informação previa (PIP) para apurar as condicionantes de construção no prédio urbano onde se encontra instalado o parque de campismo da Local A.
17. A impossibilidade de obtenção dessa informação prévia, em tempo útil, impediu que a sociedade de direto espanhol “New Camp Europe S.L.” formalizasse uma proposta vinculativa para aquisição das participações sociais que os sócios detinham nas sociedades “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda.” e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda.
18. A Autora continuou a promover a venda das sociedades e, de forma indirecta, do imóvel onde se encontra instalado o parque de campismo da Local A.
19. Em Fevereiro de 2021 a Autora promoveu uma visita ao imóvel com o representante da VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties), Dr. II.
20. Após essa visita a VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) mostrou interesse na aquisição da sociedade que explorava o Parque

Campismo da Local A e da sociedade concessionária do Bar de Praia, em face do que se iniciaram as negociações.

21. As negociações com a VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) foram sempre acompanhadas pela Dra. EE e pela Ré BB.

22. De entre os RR, o legal representante da Autora apenas conheceu a R. BB.

23. Em Junho de 2021, a VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) apresentou uma proposta para aquisição das sociedades no valor de € 22.241.526,35 (Vinte e Dois Milhões Duzentos e Quarenta e Um Mil Quinhentos e Vinte e Seis Euros e Trinta e Cinco Cêntimos).

24. Tal proposta foi aceite, pessoalmente, pela Ré BB e seu marido, FF, e pela Dra. EE e seu marido.

25. Uma vez que a proposta da VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) era para a aquisição das participações sociais da sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda”, o Dr. GG remeteu à Dra. EE a alteração ao contrato de consultoria e mediação imobiliária para que fosse assinado por todos os sócios da sociedade e que substituiria o contrato inicialmente celebrado, o qual veio a ser assinado, pela Dra. EE e por todos os Réus.

26. Mais uma vez, foi a Dra. EE que levou ao conhecimento dos demais Réus o texto do contrato de consultoria e mediação imobiliária e o devolveram à Autora, assinado pelo demais Réus.

27. Tal contrato, está junto a fls. 30 a 32, tem data de 28.11.2020, dá-se aqui por inteiramente reproduzido e do mesmo, além do mais, consta:

Cláusula 2ª

(identificação do Negócio)

1 - A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na Compra da empresa pelo preço de _____ desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de Informações sobre os negócios pretendidos para a venda das participações sociais.

2- Qualquer alteração ao preço fixado no número anterior deverá ser comunicada de Imediato e por escrito à Mediadora. (...)

Cláusula 4ª

(Regime de Contratação)

1- O Segundo Contratante contrata a Mediadora em Regime de não exclusividade.

2- O regime de não exclusividade (...) implica que quer a mediadora contratada, quer o proprietário ou outra imobiliária tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária, sendo que os clientes que visitarem o imóvel com a mediadora são seus clientes exclusivos.

Cláusula 5ª

(Honorários)

1. - Os Honorários só são devidos se a Mediadora conseguir Interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro.

2. - O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de honorários:

- A Quantia da 4 % calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de 23 %....”.

28. A conclusão do negócio esteve agendada para o mês de Julho de 2021 e só a indisponibilidade dos mandatários da VIC Management Unipessoal Lda impediu que a mesma ocorresse nesse mês de Julho.

29. No início de Agosto de 2021 foram retomadas as negociações entre as partes.

30. Eliminado.

31. A Dra. EE e marido e a Ré BB e marido, FF, acompanharam todas os momentos do negócio projetado, que ocorreu no próprio parque de campismo.

32. Antes de ser celebrado o contrato promessa entre os Réus e a VIC Management Unipessoal Lda, os Réus foram contactados pela sociedade “Costaterra-Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” que lhes manifestou interesse em adquirir as participações nas sociedades.

33. Eliminado.

34. Eliminado

35. Eliminado

36. Na sequência do facto referido em 32, a Autora nada disse à VIC, para que o negócio com esta fosse assinado, caso as negociações com a Costaterra se frustrassem.

37. A Autora foi depois informada que os Réus celebraram o negócio pretendido com a sociedade “Costaterra- Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” pelo valor de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros)

38. A venda das quotas das sociedades “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”. e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda” pelo valor de €25.000.000, 00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) só foi possível, no momento em que ocorreu, na sequência da proposta apresentada pela “VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties).

39. Foi a proposta apresentada pela VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) que levou a “Costaterra- Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” a apresentar, naquele momento, a proposta de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) que veio a ser aceite pelo Réus.

40. O Réu AA detinha uma quota de 23,745% na sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”.

41. A Ré BB detinha uma quota de 23,745% na sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”.

42. O Réu CC detinha uma quota de 23,745% na sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”.

43. A Ré DD detinha uma quota de 5,02% na sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”.

44. A sócia HH que detinha uma quota de 23,745% na sociedade “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda” procedeu ao pagamento da € 211.250,02(Duzentos e Onze Mil Duzentos e Cinquenta Euros e Dois Cêntimos) acrescido de IVA.

45. Os Réus, foram interpelados para o pagamento, que não realizaram.

46. Eliminado

47. Eliminado

48. Eliminado

49. A VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) não chegou a apresentar uma versão definitiva da minuta do contrato promessa de cessão de quotas, que fosse aceite pelos RR.

50. A VIC ia protelando a assinatura do contrato promessa, mediante o pedido de documentação.

51. Em Agosto de 2021, os RR e a interveniente retomaram as negociações com a sociedade “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.”

52. Tal sociedade já havia encetado negociações para a compra dos terrenos da sociedade dos ora réus e da sua irmã EE, desde 2017.

53. E em 2019 apresentou nova proposta de aquisição do terreno onde se encontra implantado o Parque de Campismo, pelo preço de 25.000.000,00 €, mas que não foi aceite por se pretender que o terreno fosse entregue livre de quaisquer pessoas e equipamentos de campismo (exceptuando os imóveis nele existentes).

54. Em Setembro de 2021, a “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.” apresentou uma proposta firme de aquisição – para si e para uma sociedade sua participada, “I.E.U. – Investimentos e Estudos Urbanísticos, Lda.” – de todas as quotas das sociedades “Imobiliária das Ilhas Atlânticas, Lda.” e “Maré Cheia – Desportos Náuticos, Lda, pelo preço de 25.000.000,00€, acrescido do dinheiro que se encontrava em Caixa nessas sociedades.

55. Não havendo lugar à celebração de qualquer contrato promessa, mas logo à celebração do contrato definitivo de cessão de quotas.

56. Em 5 de Setembro de 2021 a sociedade “VIC Management Unipessoal, Lda continuava sem se comprometer com a apresentação de uma versão final do contrato promessa pretendido.

57. Eliminado.

58. Em 13 de Setembro de 2021, os RR e a sua irmã EE celebraram o contrato de cessão de todas as quotas das sociedades “Imobiliária das Ilhas Atlânticas, Lda.” e “Maré Cheia – Desportos Náuticos, Lda.” às sociedades “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.” e “I.E.U. – Investimentos e Estudos Urbanísticos, Lda.”.

59. Os réus nunca deram quaisquer instruções à autora para manter o negócio com a VIC como forma de pressão com a “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.” e não acordaram pagar-lhe qualquer retribuição mesmo que o negócio com a “VIC Management Unipessoal, Lda.” não se concretizasse.

60. A autora não teve qualquer intervenção no negócio efetivamente celebrado com a “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.” e “I.E.U. – Investimentos e Estudos Urbanísticos, Lda.”, quer no que respeita à angariação dos adquirentes, quer às condições do negócio celebrado.

61. A sócia EE, nunca foi representante dos réus, que nunca lhe conferiram quaisquer poderes para negociar, fazer ou aceitar qualquer proposta em seu nome.

62. A sócia EE assumiu apenas o papel de interlocutora da sociedade, “Imobiliária das Ilhas Atlânticas, Lda.” – de que era gerente – perante o respectivo advogado, que contactava com o representante da autora e com os advogados dos eventuais interessados, e apenas no que respeitava ao fornecimento dos documentos e elementos (contabilísticos e outros) relativos ao Parque de Campismo e que eram exigidos para que pudesse ser apreciada a situação das sociedades e do Parque de Campismo.

63. Estando também incumbida – face ao mau relacionamento com os seus irmãos AA e CC – de lhes transmitir quaisquer elementos que pudesse interessar a uma eventual negociação.

64. Mas não podendo assumir qualquer obrigação em seu nome.

65. O Contrato de mediação, apesar de datado de 28 de Novembro de 2020, apenas foi celebrado em data posterior a 28 de Junho de 2021.

66. Os RR aceitaram a proposta de compra apresentada pela A. da empresa VIC.

67. Eliminado.

68. Existindo conhecimento da existência do processo de formação do contrato de promessa com a VIC Management Unipessoal, Lda., os RR. foram abordados pela sociedade Costaterra Sociedade Imobiliária de Grândola Lda.

69. As sociedades dos RR. e Chamada tinham há muito um litígio com a dita sociedade Costaterra, traduzido na existência de várias ações judiciais

destinadas a fazer cessar o contrato de arrendamento existente sobre parte do parque de campismo explorado pela sociedade denominada Parque da Local A e sobre os limites do imóvel detido por esta sociedade que confronta com os da sociedade Costaterra.

70. A sociedade Costaterra anteriormente havia apresentado uma proposta de 3.500.000,00 €.

71. Houve um episódio em que um suposto representante da sociedade Costaterra se apresentou a fechar o negócio pelos 25.000.000,00 € (vinte e cinco milhões de euros), representação que a própria sociedade negou.

72. A sociedade Costaterra adotou uma estratégia negocial baseada no facto do valor potencial das sociedades objeto da mediação diminuir com a cessação do arrendamento.

73. E na circunstância do conflito relativo às confrontações entre o prédio da sociedade Costaterra e da sociedade dos RR e Chamada afastar potenciais interessados.

74. Só quando tomou conhecimento da existência de um comprador sério e de um negócio sério relativo às sociedades é que a sociedade Costaterra alcançou o valor que os RR e a Chamada queriam, ou seja, 25.000.000,00 € (vinte e cinco milhões de euros), acrescido do valor em caixa nas sociedades alvo de cessão.

75. Para o efeito os RR. e a Chamada fixaram um prazo à sociedade Costaterra para efetuar o negócio de aquisição das participações sociais por um determinado preço – aquele que se veio a concretizar.

76. Os RR sabiam que se não se fizesse com a sociedade Costaterra, o negócio far-se-ia sempre com o adquirente contratado pelo A.

77. Todos RR aceitaram a estratégia de colocar o negócio apresentado pela A. a aguardar até ao ponto de saber se fechavam, ou não, o negócio com a sociedade Costaterra e caso assim não sucedesse, resulta claro o fariam nos termos apresentados pela A.

78. No dia fixado para assinar o contrato, viram-se confrontados com os representantes da sociedade Costaterra, sem poderes para fazer o negócio e sem poderes para assinarem o contrato de compra e venda.

79. Perante tal circunstância, o R. CC levantou-se da mesa de negociações, porque tinha garantida a compra pelo comprador angariado pela A.

80. Os RR. Bem sabiam que beneficiavam do trabalho da A. para concretizar a compra e venda que a sociedade Costaterra nunca quis fazer, por aqueles valores, excepto quando confrontada com o facto de se não comprasse, o imóvel seria adquirido por terceiros.

81. A Chamada comunicou à A. toda a situação relativa à sociedade Costaterra.

82. Era a R. BB quem mantinha com os demais RR. toda a comunicação e démarches relativo a todo o processo negocial visto que a Chamada e os restantes irmãos tinham dificuldade de interacção pessoal.

83. A Chamada não garantiu à A. o pagamento dos Réus.

*

2.2. Factos não provados,

A. As ações judiciais a que se alude em 70 são: - Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal Processo nº. 251/18.1..., Juízo Local Cível de Vila 2, Autor: I.E.U. - Investimentos e Estudos Urbanísticos, Lda, Réu: Imobiliária das Ilhas Atlânticas, Lda; - Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal Processo: 3065/18.5..., Juízo Local Cível de Vila 2, Autor: I.E.U. - Investimentos e Estudos Urbanísticos, Lda, Réu: Imobiliária das Ilhas Atlânticas, Lda; - Processo 249/18.0... sendo partes a IEU vs. AT (DF Setúbal) e Contraindressado a Imob. das Ilhas Atlânticas, Lda.

B. Os RR transmitiram à Autora que, como não era a primeira vez que a sociedade “Costaterra-Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” manifestava interesse na aquisição das participações sociais, mas sem concretizar qualquer proposta e como temiam perder o negócio de venda promovido pela A. solicitaram-lhe que mantivesse em aberto a proposta da VIC Management Unipessoal Lda, ou seja que mantivesse o negócio vivo para ser fechado caso se frustrassem as negociações com a “Costaterra”.

C. Quando solicitaram à Autora que mantivesse em aberto a proposta da VIC Management Unipessoal Lda., os Réus comprometeram-se a pagar à Autora o valor dos honorários acordados, uma vez que a Autora tinha cumprido, com sucesso, a sua obrigação de encontrar um interessado na aquisição das

participações sociais, não se tendo concretizado o negócio a pedido dos próprios RR.

C.1) Que a Ré BB tenha levado ao conhecimento dos demais RR, o contrato a que se alude em 26.

D. A Dra. EE e a Ré BB agiram sempre em nome dos demais Réus.

E. A manifestação de vontade a que se alude em 23 era uma mera intenção.

F. Na sequência do facto referido em 23, após negociações intensas, obteve-se uma versão definitiva do contrato a ser celebrado entre os Réus e a VIC Management Unipessoal Lda.

G. Ficou acordado que a assinatura final do contrato promessa de venda das participações sociais das empresas ocorreria entre a segunda e Terceira semana de Setembro de 2021.

H. A Autora manteve em aberto, mantendo os necessários contactos com o Dr. II, a proposta da VIC Management Unipessoal Lda para aquisição das participações sociais do Réus nas sociedades Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”. e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda”.

I. A VIC insistia sempre na inclusão da minuta do c.p. de cláusulas que faziam depender a celebração do contrato definitivo da exclusiva vontade da adquirente (“as promitentes adquirentes poderão exercer a opção – a seu exclusivo critério – de celebrar ou não celebrar o contrato definitivo”).

J. Foi a indefinição da VIC que levou os RR e a sua irmã EE a aceitarem a proposta da “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda”.

K. A sociedade “New Camp Europe, S.L.”, não chegou a apresentar uma verdadeira proposta de aquisição, quer do imóvel, quer da sociedade sua proprietária.

L. Todas as negociações com a mesma, cessaram em Junho de 2021.

M. As propostas iniciais da sociedade “Costaterra - Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” nunca ultrapassaram os €3.500.000,00 (Três Milhões e Quinhentos Mil Euros).

N. Em julho de 2021, nas instalações do parque de campismo, na presença do representante da VIC, da Chamada, R. BB e o cônjuge desta, o Exmº. Sr. FF, o negócio foi concluído.

O. Que a R. BB e o seu marido tenham comunicado à A. a situação relativa à Costaterra.

*

2.3. Apreciação do Recurso:

No presente recurso está em causa decidir se os Réus devem ser condenados a pagar à Autora, sociedade comercial que se dedica à mediação imobiliária, a quantia de €834446,17, a título de remuneração, com fundamento no contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes.

A 1.^a instância julgou a ação totalmente improcedente e absolveu os Réus do pedido, entendendo essencialmente que:

1. o contrato de mediação celebrado é simples, ou seja, sem cláusula de exclusividade;
2. as partes convencionaram expressamente que os honorários apenas seriam devidos se a mediadora conseguisse interessado que concretizasse o negócio (cláusula 5.^a);
3. embora a autora tenha encetado diligências tendentes à celebração do negócio e mesmo encontrado um potencial adquirente, o negócio final foi concluído com terceiro não angariado pela Autora, sem intervenção desta, pelo que houve uma quebra do nexo de causalidade entre a atividade da autora e o negócio que foi celebrado.
4. Não se apurou qualquer violação do princípio da boa-fé imputável aos RR;

A recorrente discorda deste entendimento, sustentando que tem direito à remuneração convencionalizada, porquanto, em síntese:

1. O negócio celebrado pelos apelados é causalmente imputável à sua atividade de mediação, porquanto a proposta apresentada pela interessada por si angariada foi determinante para a celebração do negócio; (Conclusões A a I) e k))

2. Os clientes não podem frustrar o direito à remuneração, desistindo do negócio, quando este não se concretiza por causa que lhes é imputável, sob pena de violação do disposto no artigo 19.º, n.º 2 da Lei 15/2013, de 08/02 e do princípio da boa fé contratual. (J, L) e M)).

Cumpra, assim, apreciar cada um destes fundamentos.

*

Da influência causal do mediador na concretização do negócio

Sustenta a recorrente ter direito à remuneração porque o negócio celebrado é causalmente imputável à sua atividade de mediadora, atendendo a que:

- Existiu contrato de mediação válido;
- A Apelante apresentou um interessado real e concreto (VIC Management Propetries, Lda.);
- É pelo conhecimento do negócio angariado que os apelados foram abordados pela Costaterra;
- Foi o conhecimento da proposta apresentada pela VIC Management que levou a Costaterra a alcançar o valor que os recorridos queriam e, assim, a celebrar o contrato de cessão de quotas.
- Não é juridicamente exigível que o mediador tenha participado nas negociações finais, bastando que tenha influído diretamente na conclusão do negócio.

Em primeiro lugar importa referir, que de facto, as partes não dissentem que **celebraram entre si um contrato de mediação, que se rege pela Lei nº. 15/2013, de 08/02, que estabelece o Regime Jurídico a que fica sujeita**

a Atividade de Mediação Imobiliária, doravante, RJAMI, pelo que é à luz desta lei que irá ser apreciada a situação.

Com efeito, embora o artigo 2.º, n.º 1 da Lei n.º 15/2013, de 08 de fevereiro, que define a atividade de mediação imobiliária, refira expressamente que a atividade de mediação imobiliária tem em vista “negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis” no caso concreto, o objeto económico do negócio pretendido é a transmissão de participações sociais (Cláusula 2.ª), porém o mesmo é instrumental à alienação do imóvel. Assim, o mesmo pode ainda ser objeto de imediação e aplicar-se, por analogia o regime da imediação imobiliária¹.

Ora, o RGAMI estabelece expressamente acerca da remuneração da empresa de mediação, prescrevendo no artigo 19.º que:

“1 - A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra.

3. - É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespasante do bem imóvel”.

No que se refere ao regime de contratação, foi expressamente acordado entre as partes, na cláusula 4.ª do contrato, que a autora/mediadora era **contratada em regime de não exclusividade**, o que implica que os clientes/RR e chamada não estavam impedidos de contratar outras empresas mediadoras, de procurar interessados no negócio pretendido e /ou de aceitar propostas que espontaneamente lhe fossem efetuadas. Num contrato de mediação simples, ou seja, sem exclusividade, a apreciação do direito à remuneração da empresa de mediação tem necessariamente de ser efetuada à luz do artigo 19, n.º 1 do RJAMI, o que expressamente foi afirmado por este Tribunal da Relação de

Évora no Acórdão de 25-01-2023 (Proc. 540/20.5T8SSB.E1), ao decidir que “No contrato de mediação imobiliária celebrado em regime de não exclusividade, não se aplica o n.º 2 do artigo 19.º e o mediador só tem direito à remuneração se provar que a celebração do contrato definitivo resultou causalmente da sua atividade, incumbindo-lhe integralmente esse ónus da prova.”.

No caso concreto, as partes densificaram este regime legal, ao convencionarem expressamente, na cláusula 5.ª que “Os Honorários só são devidos se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19º da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro.”.

Esta estipulação, livremente acordada ao abrigo do princípio da autonomia privada, na sua modalidade de liberdade contratual (art. 405º, nº 1, do Código Civil), afasta qualquer dúvida interpretativa do regime legal: a remuneração apenas nasce se o negócio for efetivamente celebrado com o interessado angariado pela mediadora².

A remissão para o artigo 19.º não torna aplicável o n.º 2, por este pressupor o regime de exclusividade, que foi expressamente afastado pelas partes no contrato celebrado.

No Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 13-01-2022 (Processo n.º 8387/19.5T8ALM.L1-8³), em que estava em causa um contrato de mediação imobiliária sem exclusividade e em que foi aposta uma cláusula semelhante à acordada na cláusula quatro do contrato em causa nos autos, decidiu-se que: “Tendo presente o contrato efetivamente celebrado entre as partes, o direito à remuneração da mediadora dependia da angariação de interessado que viesse a concretizar o negócio visado pelos clientes, em conformidade, assim, com o regime contido no art. 19º. nº 1, da Lei 15/2013, segundo o qual, “ A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (...)”, sendo deste modo a realização efetiva do negócio perfeito, ou seja, eficaz,[4] que faz nascer na esfera da mediadora

o direito à remuneração, decorrendo ainda da mesma norma que esta remuneração só é, no entanto, devida quando seja possível estabelecer um nexo de causalidade entre a atividade desenvolvida pela mediadora e a celebração do negócio, o que significa que tem de ser demonstrado factualmente que a atividade da mediadora contribuiu de forma importante para o processo decisório dos interessados, determinando-os à celebração do negócio, recaindo sobre aquela o ónus da prova de tal requisito, porque constitutivo do seu direito (cf. art. 342º, nº 1, do Código Civil).”.

Assim, para que a mediadora/autora tivesse direito a receber os honorários incumbia-lhe nos termos do artigo 342.º do CC, a demonstração dos seguintes factos constitutivos do seu direito:

1. A concretização do negócio visado;
2. Que esse negócio foi celebrado com interessado por si angariado;
3. A existência de nexo causal adequado entre a sua atividade de mediação e a celebração do contrato.

É certo que o primeiro requisito se mostra verificado: o contrato definitivo foi efetivamente celebrado: “Em 13 de Setembro de 2021, os RR e a sua irmã EE celebraram o contrato de cessão de todas as quotas das sociedades “Imobiliária das Ilhas Atlânticas, Lda.” e “Maré Cheia – Desportos Náuticos, Lda.” às sociedades “COSTATERRA, Sociedade Imobiliária de Grândola, Lda.” e “I.E.U. – Investimentos e Estudos Urbanísticos, Lda.”. – Facto 58 dos factos provados.

Todavia não se provou o segundo requisito. Com efeito, embora se tenha provado que “Existindo conhecimento da existência do processo de formação do contrato de promessa com a VIC Management Unipessoal, Lda., os RR. foram abordados pela sociedade Costaterra Sociedade Imobiliária de Grândola Lda.” (facto 68) e que só em “Agosto de 2021, os RR e a interveniente retomaram as negociações com a sociedade Costaterra (facto 51.), provou-se que já desde 2017 (facto 52.) que havia negociações entre a Costaterra e os sócios das empresas, bem como que “A autora não teve qualquer intervenção

no negócio efetivamente firmado com a Costaterra, quer quanto à angariação da adquirente, quer quanto às condições do negócio celebrado.”.

A autora invoca ainda a existência de nexo causal, porquanto:

- Em Fevereiro de 2021 a Autora promoveu uma visita ao imóvel com o representante da VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties), que mostrou interesse na aquisição das sociedades, em face do que se iniciaram as negociações.. (facto 19 e 20)

- Em Junho de 2021, a VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) apresentou uma proposta para aquisição das sociedades no valor de € 22.241.526,35 (Vinte e Dois Milhões Duzentos e Quarenta e Um Mil Quinhentos e Vinte e Seis Euros e Trinta e Cinco Cêntimos), que foi aceite pelos RR;

- A conclusão do negócio esteve agendada para o mês de Julho de 2021 e só a indisponibilidade dos mandatários da VIC Management Unipessoal Lda impediu que a mesma ocorresse nesse mês.

- No início de Agosto de 2021 foram retomadas as negociações entre as partes.

- A sociedade Costaterra adotou uma estratégia negocial baseada no facto do valor potencial das sociedades objeto da mediação diminuir com a cessação do arrendamento e na circunstância do conflito relativo às confrontações entre o prédio da sociedade Costaterra e da sociedade dos RR e Chamada afastar potenciais interessados.

- Só quando tomou conhecimento da existência de um comprador sério e de um negócio sério relativo às sociedades é que a sociedade Costaterra alcançou o valor que os RR e a Chamada queriam, ou seja, 25.000.000,00 €.

- A venda das quotas das sociedades “Imobiliária das ilhas do Atlântico Lda”. e “Maré Cheia - Desportos Náuticos, Lda” pelo valor de €25.000.000, 00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) só foi possível, no momento em que ocorreu, na sequência da proposta apresentada pela “VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties).

- Foi a proposta apresentada pela VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) que levou a “Costaterra- Sociedade Imobiliária de Grândola Lda” a apresentar, naquele momento, a proposta de €25.000.000,00 (Vinte e Cinco Milhões de Euros) que veio a ser aceite pelo Réus.

- Os RR. bem sabiam que beneficiavam do trabalho da A. para concretizar a compra e venda que a sociedade Costaterra nunca quis fazer, por aqueles valores, exceto quando confrontada com o facto de se não comprasse, o imóvel seria adquirido por terceiros.

Destes factos resulta efetivamente que a atividade desenvolvida pela autora/ recorrente no âmbito do contrato de mediação contribuiu para criar um contexto negociável favorável aos RR -, potenciando a aproximação da adquirente, a elevação do valor final obtido e precipitando, no tempo, a decisão da Costaterra, com quem o negócio veio a ser celebrado. Porém, tal situação é insuficiente para concluir ter a mediadora/autora/recorrente comprovado o nexo causal idóneo entre a atividade de mediação efetuada e o contrato final efetivamente celebrado, designadamente atendendo à cláusula 5.º do contrato.

Com efeito, as partes, ao estipularem a cláusula quinta optaram por uma distribuição do risco negocial, nos termos da qual a mediadora apenas seria remunerada se o contrato definitivo viesse a ser celebrado com o interessado por si angariado, por isso, o nexo causal jurídico adequado exigido implica que o contrato celebrado tenha sido consequência direta da atividade de mediação, designadamente pela angariação, apresentação e aproximação subjetiva do terceiro adquirente.

Ora, o contrato definitivo foi celebrado com sociedade não angariada pela Autora, sem qualquer intervenção desta na formação da vontade negocial dessa adquirente. A proposta da sociedade VIC funcionou apenas como fator contextual de mercado, não como causa direta e adequada do negócio celebrado.

A Autora é uma empresa profissional de mediação imobiliária, conhecedora do regime jurídico aplicável e dos riscos inerentes à contratação em regime de não exclusividade, tendo aceitado, de forma livre e esclarecida, um modelo contratual em que a concorrência entre interessados — angariados pela mediadora ou por terceiros — era uma possibilidade expressamente prevista e assumida. Não pode, por isso, pretender, *a posteriori*, converter em direito à remuneração uma vantagem negocial que sabia não ser, por si só, remunerável à luz do contrato celebrado.

Em suma, embora se reconheça que a atividade da Autora teve relevância factual no contexto negocial global, tal contribuição insere-se no risco próprio do contrato de mediação sem exclusividade e não preenche os pressupostos legais e contratuais exigidos para a constituição do direito à remuneração, sob pena de violação do princípio da liberdade contratual consagrado no artigo 405.º do Código Civil.

*

Da invocada frustração da remuneração por causa imputável aos RR (J, L) e M)).

Pretende, ainda, a recorrente que lhe é devida a remuneração porque angariou adquirente, a VIC, Lda, que apresentou uma proposta, que os RR aceitaram, e que o negócio só não se concretizou, porque os RR, clientes, desistiram do mesmo, devendo aplicar-se o disposto no artigo 19.º, n.º 2 do RJAMI.

Também neste ponto não lhe assiste razão.

Desde logo, como já se salientou, as partes convencionaram expressamente, na cláusula 4.ª do contrato, que a autora era contratada em regime de não exclusividade, o que afasta, por si só, a aplicação do artigo 19.º, n.º 2 do RJAMI, norma esta que prevê a remuneração em caso de não concretização do negócio por causa imputável ao cliente, em contratos celebrados em regime de exclusividade.

Não tendo sido atribuída à mediadora a posição de intermediária exclusiva, não ficaram os RR vinculados a concluir o negócio com o interessado angariado, nem a indemnizar a mediadora pela não celebração do contrato, salvo verificação de abuso de direito ou violação da boa-fé. Ou seja, os RR conservam a liberdade de desistir do negócio. A este propósito, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 15-10-2019⁴, é claro ao afirmar que “em contrato de mediação simples o cliente é livre de desistir da celebração do contrato ou de o celebrar com terceiro diverso, não lhe acarretando tal comportamento qualquer responsabilidade ressalvados os deveres de boa fé no decurso das negociações e a proibição do abuso de direito”, sendo ainda sublinhado que as expectativas do mediador não podem ultrapassar o recorte jurídico-legal do contrato celebrado.

No mesmo aresto enfatiza-se que, em mediação simples, o mediador não pode considerar o negócio como “feito” pelo simples facto de existir um interessado disposto a pagar o preço pretendido, enquanto o contrato não estiver formalizado ou sequer integralmente consensualizado, correndo por sua conta a álea negocial inerente a este tipo contratual.

Ora, no caso *sub iudice*, que não ficou demonstrado que a não concretização do negócio com a VIC Management Unipessoal Lda (VIC Properties) resulte de uma desistência arbitrária dos RR em violação de deveres contratuais, antes se apontando que a concretização do negócio, em julho, não ocorreu por indisponibilidade dos mandatários da referida VIC e que, retomadas as negociações não foi apresentada versão final do contrato-promessa apta a concluir o negócio em termos definitivos.

Assim, por falta do pressuposto essencial – a contratação em regime de exclusividade – e, em todo o caso, por ausência de demonstração bastante de incumprimento censurável dos RR no sentido relevante para esse regime, não procede a aplicação do artigo 19.º, n.º 2 do RJAMI.

*

Da invocada violação da boa-fé:

O princípio geral de que as partes de um contrato devem proceder de boa fé, tanto no cumprimento da obrigação como no exercício do direito correspondente, está expressamente consagrado no n.º 2 do artigo 762.º do Código Civil.

De acordo com este princípio as partes no cumprimento da obrigação têm de agir com lisura e correção o que implica que “o devedor não pode limitar-se a uma realização puramente literal e farisaica da prestação a que está adstrito.” e que o dever de cuidado e diligência “não se circunscreve ao simples acto da prestação, antes abrange também os actos de preparação e execução da prestação.

A Recorrente invoca ainda que os Réus violam o princípio da boa-fé ao recusarem-se a pagar a remuneração acordada não obstante terem beneficiado do seu trabalho (através da proposta da VIC Management Unipessoal Lda lograram obter melhor proposta de Costaterra).

Também aqui não lhe assiste razão.

Ao celebrarem contrato em regime de **não exclusividade**, e ao acordarem que os honorários só seriam devidos se a mediadora conseguisse interessado que concretizasse o negócio, as partes assumiram, de forma clara, o risco de concorrência. É precisamente esse risco que justifica que a mediadora só seja remunerada quando obtém o resultado útil nos termos contratados.

A conclusão do negócio com terceiro não angariado, em cenário contratualmente previsto e permitido, ou seja, quando não foi acordado o regime de exclusividade, não traduz, sem mais, comportamento desleal ou abusivo; e a “pressão concorrencial” decorrente da existência de propostas alternativas é um efeito normal e previsível da não exclusividade.

Nesta linha, a jurisprudência citada na sentença, designadamente o Acórdão do STJ 28-04-2009, enfatiza que, não surtindo “efeito útil” a atividade do mediador, corre por sua conta a álea negocial, não havendo lugar à remuneração quando o contrato é celebrado com terceiro que não se interessou por causa da atuação do mediador.

Em suma, não se apurou, qualquer atuação contraditória, ocultação, manobra dolosa ou qualquer comportamento que imponha correção do resultado por via da boa-fé.

*

O recurso subordinado apresentado pelos recorridos foi formulado a título subsidiário apenas e tão só para o caso de proceder o recurso da autora, o que não sucedendo, prejudica o conhecimento do mesmo.

Na improcedência da apelação, as respetivas custas serão suportadas pelo recorrente, nos termos do disposto no artigo 527.º, n.º 1 e 2 do CPC.

*

Decisão

Pelo exposto, julga-se a apelação improcedente e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.

Custas pela Recorrente.

- Registe e notifique.

Évora, 15 de janeiro de 2026,

Susana Ferrão da Costa Cabral (Relatora)

Sónia Moura (1.ª Adjunta)

Ricardo Manuel Neto Miranda Peixoto (2.º Adjunto)

1. No sentido de que a atividade de mediação imobiliária pode abranger negócios formalmente societários, quando estes sejam instrumentais à transmissão do imóvel, pronunciou-se Hígina Orvalho Castelo in Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária, Almedina, 2.ª edição que explica, a pág. 51: “Para além do elenco expressamente previsto, poderá justificar-se a aplicação analógica a contratos de mediação com vista à celebração e contratos que sejam substancialmente análogos, como a cessão

da totalidade ou da maioria das participações sociais de uma sociedade titular de um estabelecimento comercial instalado em imóvel próprio ou arrendado, ou de uma sociedade cujo património seja essencialmente composto por imóveis.”

Na jurisprudência, pronunciou-se o **Tribunal da Relação de Évora, em Acórdão de 10-02-2022**, proferido no Processo 1137/19.8T8PTM.E1 que decidiu: “- O negócio base visado pelo exercício de mediação pode consistir num contrato de cessão de quotas desde que este vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta ou o arrendamento dos mesmos, o trespasse de estabelecimento comercial instalado em imóvel próprio ou arrendado ou a cessão de posição em contratos que tenham por objeto bens imóveis e o negócio – a cessão de quotas – conste no contrato de mediação.” – acessível in <https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/abc1d51edb040203802587ed006f3a55?OpenDocument>

2. No acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 09-11-2023 (Processo 48/21.1T8PTS.L1-2) acessível in <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/9c2e0eaf83db52b880258a7700304ba9?OpenDocument> consta desde logo no sumário que: “I-No âmbito do contrato de mediação imobiliária, o direito do mediador a ser remunerado nasce, no essencial, com a outorga do contrato visado, desde que com interessado ou terceiro por si angariado durante a vigência do contrato de mediação;”

Tendo presente o contrato efetivamente celebrado entre as partes, o direito à remuneração da mediadora dependia da angariação de interessado que viesse concretizar o negócio visado pelos clientes, em conformidade, assim, com o regime contido no art. 19º. nº 1, da Lei 15/2013, segundo o qual, “ A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação (...)”, sendo deste modo a realização efetiva do negócio perfeito, ou seja, eficaz,[4] que faz nascer na esfera da mediadora o direito à remuneração, decorrendo ainda da mesma norma que esta remuneração só é, no entanto, devida quando seja possível estabelecer um nexo de causalidade entre a atividade desenvolvida pela mediadora e a celebração do negócio, o que significa que tem de ser demonstrado factualmente que a atividade da mediadora contribuiu de forma importante para o processo decisório dos interessados, determinando-os à celebração do negócio, recaindo sobre aquela o ónus da prova de tal requisito, porque constitutivo do seu direito (cf. art. 342º, nº 1, do Código Civil).↵

3. Acessível in

<https://www.dgsi.pt/Jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/c733411c523e21ff802587d4004dc195?OpenDocument>, com o seguinte sumário:

1.-A mediadora que se obrigue a diligenciar no sentido de encontrar interessado na celebração de negócio visado pelo comitente, assume uma obrigação de meios.

2.-Celebrado contrato de mediação em regime de não exclusividade, a remuneração da autora só é devida se o negócio visado pelo exercício da mediação for celebrado de forma eficaz e desde que seja possível estabelecer um processo causal entre a atividade da mediadora e a celebração do negócio, conforme previsto no art. 19º, nº 1, da Lei nº 15/2013, de 8/02.

3.-Nos termos e ao abrigo do disposto no art. 342º, nº 1, do Código Civil, recai sobre a mediadora o ónus de alegar e provar os factos constitutivos do seu direito, designadamente, as diligências concretamente empreendidas e que se revelaram essenciais no processo decisório do(s) interessado(s).↵

4. Processo n.º 968/18.0T8FIG.C1, acessível in

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/81f72830d61cfe6c802584a800558340?OpenDocument>↵