Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 3199/08.4TBCLD.L1-2

Relator: EZAGÜY MARTINS

Sessão: 20 Março 2014

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

COMISSÃO

NEXO DE CAUSALIDADE

PRESUNÇÃO

Sumário

I - Não é de conceder uma presunção de facto quanto à verificação de nexo de causalidade entre a atividade de mediadora imobiliária, contratada em regime de exclusividade, e uma venda efetuada mais de um ano depois de denunciado o contrato de mediação, sendo essa denúncia efetivada nos termos contratualmente previstos. II - Tal não exclui porém a verificação, no confronto da factualidade apurada, desse nexo de causalidade, fundamentando o direito à comissão acordada.

Sumário elaborado pelo Relator

Texto Parcial

Acordam no Tribunal da Relação

I - A, intentou, no Tribunal Judicial de Caldas da Rainha, a presente ação declarativa com processo comum sob a forma sumária, contra B e mulher C, pedindo a condenação dos RR a pagar à A. € 10.000,00, acrescido de IVA à taxa legal, e ainda acrescido de juros moratórios e vincendos, à taxa legal aplicável, computando os “vencidos desde a data da celebração da escritura (23-06-2008), (n) o montante de € 201, 64.”.

Alegando, para tanto e em suma, que no exercício da atividade de mediação imobiliária, a que se dedica, a A. celebrou com o 1º R. um Contrato de Mediação Imobiliária, nos termos do qual, a A. obrigava-se a diligenciar, no regime de exclusividade, no sentido de encontrar interessado na venda do

imóvel que identifica, e pelo preço de 1.000.000\$00.

E, assim mediante a contrapartida do pagamento, pelo 1º R., de 5% sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente realizado, acrescido de IVA, sendo 50% dessa remuneração a pagar após a celebração do contrato promessa e 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

Promovendo desde então a A. a realização de tal venda, veio o 1º R., por carta de 06-01-2007, a solicitar a rescisão do contrato de mediação, bem sabendo então que parte do prédio em causa – que para o efeito iam constituir em propriedade horizontal – iria ser vendida à pessoa entretanto angariada pela A., D.

Como veio a suceder, por escritura pública de 23-06-2008.

Sem que aquele, apesar de interpelado, tenha pago a comissão respetiva.

Citados, contestaram os RR., alegando nunca lhes haver a A. dado conhecimento de qualquer interesse manifestado pelo referido D, nem, enquanto vigorou o contrato de mediação, terem os RR equacionado a hipótese de “transformar” o prédio em propriedade horizontal e posteriormente proceder á sua venda.

Não tendo sido o negócio em causa efetuado em resultado de qualquer atividade da A., nem esta havendo promovido a aproximação entre os RR. e os compradores.

Concluem com a improcedência da ação, requerendo ainda a condenação da A. como litigante de má-fé em multa e indemnização das despesas em que fez incorrer os RR., que computam em € 5.000,00.

Respondeu a A. no tocante à questão da má-fé, que imputa aos RR., requerendo a condenação destes em multa e indemnização a pagar à A., a fixar segundo o arbítrio do tribunal.

Por despacho de folhas 88-90, foi julgado incompetente em razão do território o tribunal e determinada a remessa dos autos, após trânsito, aos Juízos Cíveis do Tribunal Judicial da Comarca de ..., “por serem os competentes.”.

Ali prosseguindo o processo seus termos, com saneamento e condensação, vindo, realizada que foi a audiência final, a ser proferida sentença que, julgando a ação procedente, condenou *“os réus a pagarem á autora a quantia de €10.000,00 [dez mil euros], correspondente à comissão de 5% acrescido de IVA à taxa legal, acrescida de juros vencidos e vincendos.”*.

Inconformados recorreram os RR., formulando, nas suas alegações, as

seguintes conclusões (que, pouco faltando para igualarem em extensão o próprio corpo daquelas, denunciam um quase inexistente esforço de síntese):

Contra-alegou a A., pugnando pela manutenção do julgado.

II- Corridos que foram os determinados vistos, cumpre decidir.

Face às conclusões de recurso, que como é sabido, e no seu reporte à fundamentação da decisão recorrida, definem o objeto daquele - vd. art.ºs 684º, n.º 3, 690º, n.º 3, 660º, n.º 2 e 713º, n.º 2, do Código de Processo Civil de 1961, aqui imperante, em matéria de admissibilidade e âmbito do recurso, atenta a data da prolação da sentença recorrida e visto a propósito o disposto no art.º 7º da Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho - são questões propostas à resolução deste Tribunal:

- se é de alterar a decisão da 1ª instância quanto à matéria de facto, nos termos pretendidos pelos Recorrentes;
- se, em qualquer caso, não assiste à A. direito a qualquer remuneração, por atividade desenvolvida no âmbito do contrato celebrado com o R.

Considerou-se assente, na 1ª instância, a matéria de facto seguinte:

- A. A autora dedica-se à actividade de mediação imobiliária, estando para tal habilitada por licença AMI, do Instituto de Mercados de Obras Públicas e Particulares e Imobiliário - alínea A) da matéria de facto assente.
- B. No âmbito dessa actividade, a autora e o primeiro réu celebraram o escrito particular designado de "contrato de mediação imobiliária nos termos do DL n.º 211/2004, de 20.08" com o n.º 00232/C0075, datado de 08-02-2006 - alínea B) da matéria de facto assente.
- C. Aí declarando que a autora se obrigava a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra, pelo preço de 1.000.000 euros [um milhão de euros], do prédio urbano sito na Rua ... e Beco ..., destinado a comércio, freguesia de Nossa Senhora do ..., concelho de ... - alínea C) da matéria de facto assente.
- D. Mais declararam que o imóvel se encontrava livre de quaisquer ónus ou encargos - alínea D) da matéria de facto assente.
- E. E que o primeiro réu contratava a autora em regime de exclusividade - alínea E) da matéria de facto assente.
- F. Mais clausularam que o primeiro réu se obrigava a pagar à autora, a título de remuneração, a quantia de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal, e que a remuneração apenas será devida se a autora conseguir interessado que

concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 18º do DL 211/2004, de 20.08 – alínea F) da matéria de facto assente.

G. Mais declararam que o pagamento da remuneração apenas seria efectuado 50% após a celebração do contrato promessa e o remanescente de 50% na celebração da escritura ou conclusão do negócio – alínea G) da matéria de facto assente.

H. Acordaram ainda que o contrato teria uma validade de um ano contado a partir da data da sua celebração, renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo – alínea H) da matéria de facto assente.

I. Após a celebração do documento descrito em B), a autora promoveu a venda do imóvel aí referido através de publicidade inserida na internet, na montra do local de atendimento e através do contacto com potenciais clientes – alínea I) da matéria de facto assente.

J. O prédio descrito em C) encontrava-se arrendado às sociedades “...” e “...” – alínea J) da matéria de facto assente.

K. Por carta registada datada de 06-01-2007, o primeiro réu declarou à autora que «De acordo com o previsto no contrato de mediação por mim celebrado com Vossas Excelências em 08 de Fevereiro de 2006, por 365 dias, venho por este meio solicitar a rescisão do mesmo, com efeitos a partir de 8 de Fevereiro de 2007. Fico disponível para a celebração de um novo acordo, em data e hora a agendar, redefinindo valores de venda, período de duração e regime contratual (exclusividade ou não exclusividade) – alínea K) da matéria de facto assente.

L. Em 22-01-2008, os réus, na qualidade de primeiros outorgantes, a sociedade “...”, na qualidade de segundo outorgante e ..., na qualidade de terceira outorgante, celebraram o contrato promessa que faz fls. 64 a 67 dos autos e que aqui se dá por integralmente reproduzido – alínea L) da matéria de facto assente.

M. Pela Ap. 23 de 2008/05/29 foi registada a constituição da propriedade horizontal do prédio urbano sito na Rua ... e 31 e Beco ..., n.ºs 29 e 31, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 590/19880106, freguesia de Nossa Senhora do ..., com criação das fracções autónomas designadas pelas letras A e B, com base em escritura pública lavrada em 12-05-2008, no Cartório Notarial de ... – alínea M) da matéria de facto assente.

N. Pela Ap. 2729 de 2009/07/02 encontra-se inscrita a favor de D a fracção autónoma correspondente à fracção B do prédio descrito em M), por compra

titulada por escritura pública lavrada em 23-06-2008, no Cartório Notarial de ..., pelo preço de 200.000 euros [duzentos mil euros] – alínea N) da matéria de facto assente.

O. Tendo conhecimento de que o prédio se encontrava arrendado a dois estabelecimentos comerciais diferentes, cerca de duas semanas após a celebração do documento descrito em B), ..., colaborador da autora, acompanhado de um vendedor desta, deslocou-se ao estabelecimento comercial da “I” – resposta ao facto 1 da base instrutória.

P. Onde estabeleceu contacto com ..., sua gerente, a quem apresentaram proposta de compra do prédio pelo valor de 1.000.000 euros [um milhão de euros] – resposta ao facto 2 da base instrutória.

Q. f... disse não estar interessada, mas indicou o nome de D, empregado da “Foto ...”, que poderia estar interessado na aquisição – resposta ao facto 3 da base instrutória.

R. Algumas semanas depois, ... e o vendedor da autora entraram em contacto com D, a quem apresentaram proposta de compra do prédio pelo valor de 1.000.000 euros [um milhão de euros – resposta ao facto 4 da base instrutória.

S. D mostrou-se interessado na aquisição, mas apenas de parte do prédio, correspondente ao local onde se encontrava instalada a loja “Foto ...” – resposta ao facto 5 da base instrutória.

T. E por um valor diferente do proposto – resposta ao facto 6 da base instrutória.

U. Nunca, em data anterior, os réus tiveram qualquer contacto com D – resposta ao facto 16 da base instrutória.”.

*

E apreciando.

II – 1 – Da impugnação da decisão da 1ª instância quanto à matéria de facto.

1. Nos termos do art.º 685º-B, do Código de Processo Civil de 1961 – em vigor à data da interposição do recurso – “1 - Quando se impugne a decisão proferida sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição: a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados;”.

Atuando-se tal ónus, como se considerou no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 08-03-2006, [\[1\]](#) concretizando “um a um quais os pontos de factos que considera mal julgados, seja por terem sido dados como provados, seja por não terem sido considerados como tal.”.

Ou, como também refere Lopes do Rego, [\[2\]](#) “II- O ónus imposto ao recorrente que impugna a decisão proferida sobre a matéria de facto traduz-se, deste modo: a) na necessidade de circunscrever ou delimitar o âmbito do recurso,

indicando claramente qual a parcela ou segmento - o "ponto" ou "pontos" da matéria de facto - da decisão proferida que considera viciada por erro de julgamento;"

E, "Na verdade, sendo o objecto do recurso delimitado pelas respectivas conclusões e sendo o erro de julgamento da matéria de facto um dos fundamentos invocados no recurso de apelação, compreende-se que os concretos pontos de facto sobre que recaiu o alegado erro de julgamento tenham de ser devidamente especificados nas conclusões do recurso." [3] Pois como se consignou no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 39/95, de 15/2, "A garantia do duplo grau de jurisdição em sede de matéria de facto nunca poderá envolver, pela própria natureza das coisas, a reapreciação sistemática e global de toda a prova produzida em audiência - visando apenas a detecção e correcção de pontuais, concretos e seguramente excepcionais erro de julgamento, incidindo sobre pontos determinados da matéria de facto, que o recorrente sempre terá o ónus de apontar claramente... na sua minuta de recurso."

Ora, nas ditas conclusões - e para lá da excrescente transcrição integral dos factos julgados provados, na 1ª instância - apenas se lobriga, em Q) e R), a referência, como incorretamente julgados, aos "pontos 12. e 13. da Base Instrutória" e ao "ponto 14." da mesma base.

E, quando se acolha o entendimento de Fernando Amâncio Ferreira, no sentido de os ónus - todos eles - impostos ao recorrente que impugne a decisão sobre a matéria de facto, "visarem o *corpo* da alegação", também apenas mais se antolhará a indicação, como incorretamente julgado, do "ponto 11 da Base Instrutória".

Tratando-se, no mais, de "impugnação" por temas, sem qualquer reporte à base instrutória, ou ao elenco dos factos julgados provados e não provados, na decisão da 1ª instância.

Não cabendo ao tribunal *ad quem* "pesquisar" adentro tal elenco, em ordem ao estabelecimento das correspondências possíveis entre aquele e toda uma narrativa alternativa que os RR. sustentam estar provada...em ordem à demonstração de que, diversamente do concluído na sentença recorrida, "da prova produzida em audiência de julgamento e dos documentos juntos, não resulta que a actividade desenvolvida pela A. tenha contribuído para a aproximação entre vendedor e interessado."

Posto o que apenas importará considerar a impugnação da decisão da 1ª instância quanto à matéria de facto, no tocante aos art.ºs 11º, 12º, 13º e 14º, da base instrutória.

2. Propugnando a Recorrente o provado da matéria dos art.ºs 12º e 13º da base instrutória, o provado parcialmente da matéria do art.º 14º da mesma base, e, tanto quanto se logra alcançar, o provado da matéria do art.º 11º.

E isto, assim:

- quanto aos art.ºs 12º e 13º, com apelo aos documentos n.ºs 1 a 10 juntos com a contestação;
- quanto ao art.º 14º, baseando-se no documento junto como n.º 11 com a contestação;
- quanto ao art.º 11º, com invocação dos documentos n.ºs 13 e 14 juntos com a contestação.

3. Tendo-se consignado, na fundamentação da decisão da matéria de facto, e no assim ora em causa, como segue:

“ (...)

Em relação aos factos articulados nos pontos 7 e 8, 12, 13, 14 e 15 da base instrutória, não foi produzida qualquer prova nesse sentido.

(...)

A resposta negativa ao facto 11 assenta nos testemunhos de E, F [empregada de escritório da autora e irmã do réu] e de ..., os quais referiram que o réu foi sempre tendo conhecimento das negociações que estavam em curso.”.

Sendo pois que está aqui assim em causa, a hipótese contemplada no art.º 712º, n.º 1, alínea a), do Código de Processo Civil de 1961, a saber, ter ocorrido gravação dos depoimentos prestados, sendo impugnada, nos termos do art.º 685º-B, a decisão que, também com base neles, proferida foi. Certo que aquando da prolação da sentença recorrida, como aliás ainda aquando da interposição do recurso - em 16 de Maio de 2013 - se encontrava em vigor aquele compêndio normativo, assim aplicável, *in casu*, e nada diversamente resultando da norma transitória do art.º 7º da Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho [\[4\]](#) -em matéria de admissibilidade do recurso e do âmbito deste

4. É teor dos referidos art.ºs da base instrutória:

Art.º 11º - A Autora nunca comunicou aos Réus qualquer interesse manifestado por D na aquisição da totalidade ou parte do prédio.

Art.º 12º - Só muitos meses após o 1º Réu ter escrito a carta referida em K é que estabeleceu contacto com o Dr. ..., gerente de Branco ..., Ld.ª, propondo-lhe a compra do prédio na totalidade por 350.000 euros.

Art.º 13º - Na sequência desse contacto e face ao interesse manifestado pelo Dr. ... em adquirir o prédio, por carta de 20-11-2007 o 1º Réu comunicou à Foto ... tal interesse, dando-lhe conta do preço e demais condições do negócio, por forma a que esta sociedade pudesse exercer o direito de preferência.

Art.º 14º - Face ao interesse manifestado pelos arrendatários em adquirirem o prédio pelo valor de 400.000 euros, foi efectuada uma reunião entre o Réu e os arrendatários, na qual ficou acordada a venda da totalidade do prédio pelo preço de 400.000 euros, adquirindo a sociedade ..., a parte do imóvel em que era arrendatária, pelo preço parcial de 200.000 euros e a Sr.ª ..., pelo mesmo preço parcial, a parte do imóvel onde se encontrava instalada a Foto

4.1. No tocante ao art.º 11º, pretendem os Recorrentes que perante o alcance probatório dos sobreditos documentos n.ºs 13 e 14, juntos com a contestação, não bastariam “as alusões efectuadas pelo tribunal a quo, na fundamentação da matéria de facto, de que a resposta negativa ao ponto 11 da Base Instrutória se fundamentou nos testemunhos de E, F e ..., os quais referiram que o réu foi sempre tendo conhecimento das negociações que estavam em curso, quando da prova produzida não resulta demonstrada a existência de quaisquer negociações.”.

Ora ponto é que se trata, o documento n.º 13, de fotocópia de certidão camarária do requerimento apresentado pelo 1º Réu/recorrente, B, em 24-03-2008 - para certificação de reunir o prédio urbano identificado em C da matéria de facto provada, “as condições legais para o efeito” de ser submetido ao regime da propriedade horizontal - e do despacho deferindo o requerido. Sendo, o documento n.º 14, fotocópia de certidão notarial da escritura de 12 de Maio de 2008, de constituição da propriedade horizontal, no mesmo prédio, cfr. folhas 70 a 76.

Nesta última outorgando os aqui Réus/recorrentes, enquanto proprietários do imóvel respetivo.

Sem que se vislumbre, deveras, como de tais documentos resulte, e “necessariamente”, a prova de nunca haver a Autora comunicado aos Réus qualquer interesse manifestado por D na aquisição da totalidade ou parte do prédio.

E isto, assim, para lá de os sobreditos documentos serem posteriores ao contrato promessa de compra e venda celebrado, em 22-01-2008, entre os RR. como promitentes vendedores, e ... - na qualidade de legal representante de “...” - e ..., como promitentes-compradores das partes do imóvel de que, e respetivamente, são arrendatários, sendo cada um destes com a faculdade de “indicar” outrem como comprador, em seu lugar.

Nem, logo assim, como poderiam tais documentos particulares apoucar o valor

probatório dos depoimentos de três testemunhas que, como os próprios Recorrentes dão conta, “referiram que o réu foi sempre tendo conhecimento das negociações que estavam em curso”.

Sendo o ..., consultor imobiliário, colaborador da A. desde 2005, vivendo em união de facto com a irmã do Réu; a ..., funcionária da A. há cerca de 8/9 anos, e irmã do Réu; e ..., sócio da A..

Todas elas manifestando não ter qualquer litígio com nenhuma das partes, e depondo em termos que se afiguram credíveis, sendo de resto o sentido do seu depoimento conforme à normalidade das coisas, nesta matéria de intervenção de empresas mediadoras imobiliárias, sempre procurando “aproximar” vendedores e interessados na aquisição.

Cumprindo ainda referir que a testemunha E - de cujo depoimento os Recorrentes tiram a afirmação de não conhecer aquele os RR....sem que se consiga estabelecer o alcance de tal circunstância perante o concreto teor do art.º 11º - foi expresso em afirmar que foi visitado pelo Sr. ..., da imobiliária ..., propondo-lhe a venda de parte do prédio, e “a resposta que eu dei ao senhor foi que realmente eu poderia estar interessado (...)”.

4.2. No concernente aos art.ºs 12º e 13º, temos que sustentam os Recorrentes decorrer dos documentos n.ºs 1 a 10, juntos com a contestação, que “a venda do imóvel em causa resultou das diligências efectuadas pelo Réu marido junto dos arrendatários do mesmo”, e “ainda que os contactos estabelecidos com os arrendatários são muito posteriores à rescisão do contrato de mediação com a A. e que os mesmos se iniciaram na sequência da proposta de compra apresentada pela arrendatária H”.

O documento n.º 1 é uma carta, datada de 20-11-2007, dirigida por ... à gerência de Foto ..., comunicando, para efeitos de exercício do direito de preferência, que “o imóvel do qual sou proprietário sito na Rua ..., em que parte está arrendado à empresa I, irá ser vendido na sua totalidade ao Exmo. Sr. Dr. ... e Farmácia ...”.

O documento n.º 2 é uma carta datada de 29-11-2007, remetida pela Foto ... ao “Sr. Dr. ...”, acusando a receção da carta anteriormente referida, e manifestando o interesse “em adquirir a fracção que ocupamos, pelo preço que para a mesma resultar nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 417º do Código Civil”, bem como, e subsidiariamente, a pretensão de “exercer o direito de preferência na proposta de venda apresentada propondo-nos oferecer pelo valor do imóvel, ao valor de Euros: 375.000,00”.

O documento n.º 3, é uma carta datada de 29 de Novembro de 2007, dirigida pelo R. a “...”, dando conhecimento da proposta da Foto

E o documento n.º 4 é uma carta datada de 05-12-2007, remetida por ... a ...,

acusando a receção da carta anteriormente referida e informando “que pretendemos adquirir o referido imóvel, exercendo o direito de preferência, oferecendo para o efeito o montante de € 387.500,00”.

O documento n.º 5 é uma carta datada de 05 de Dezembro de 2007, em que o Réu dá conhecimento à Foto ..., dessa proposta, e para efeitos de “exercer o direito de preferência contrapondo uma verba superior”.

Sendo o documento n.º 6 uma carta da Foto ..., de 13-12-2007, dirigida ao R., manifestando estarem interessados em “adquirir a fracção que ocupamos, pelo preço que para a mesma resultar nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 417º do Código Civil”, bem como, e subsidiariamente, a pretensão de “exercer o direito de preferência na proposta de venda apresentada propondo-nos oferecer pelo valor do imóvel, o valor de Euros: 392.500,00”.

Prosseguindo esta “licitação” na carta do R. para o Dr. ..., de 13 de Dezembro de 2007 - documento n.º 7 - na carta de ..., de 18-12-2007, dirigida ao R. - documento n.º 8 - na carta do R. para a Foto ..., de 31-12-2007 - documento n.º 9 - e, finalmente, na carta da ... para o R., datada de 09-01-2008 - documento n.º 10.

Ora deste conjunto de documentos, não resulta o provado de que “Só muitos meses após o 1º Réu ter escrito a carta” de 06-01-2007, comunicando à A. a “rescisão” do contrato celebrado com aquela “é que estabeleceu contacto com o Dr. ..., gerente de ..., propondo-lhe a compra do prédio na totalidade por 350.000 euros.”.

Da carta de 20-11-2007 - doc. 1 junto com a contestação - nada decorre, e muito menos com força probatória outra que não a decorrente da livre apreciação do julgador, quanto ao momento em que foram estabelecidos contactos com o “Exmo. Sr. G e H”, no sentido da venda do prédio “na sua totalidade”, nem quanto à pessoa que nessa - primeira (?) - vez estabeleceu, pela parte do vendedor, esse contacto.

Como também não, e logo assim, que “Na sequência desse contacto” -que os Recorrentes pretendem ter tido lugar “muitos meses depois” - e face ao interesse manifestado pelo G em adquirir o prédio, o 1º Réu, por carta de 20-11-2007, tenha comunicado à I tal interesse, dando-lhe conta do preço e demais condições do negócio, por forma a que esta sociedade pudesse exercer o direito de preferência.

As referidas cartas não excluem a existência de contactos anteriores relacionados com a venda do imóvel...nem que um primeiro contacto com o G tenha sido anterior à carta de 06-01-2007, ou anterior de muitos meses à carta de 20-11-2007.

4.3. Por fim, e no que respeita ao art.º 14º, temos considerarem os Recorrentes, e apenas, resultar “do contrato de promessa junto como doc.11 à contestação, que o negócio de venda do imóvel apenas veio a ser formalizado em 22 de Janeiro de 2008 – decorrido 1 ano sobre a rescisão do contrato com a A. – através do qual os ora Recorrente prometeram vender à sociedade ... e a ... o mesmo imóvel, adquirindo cada um dos outorgantes a fracção autónoma que viesse a corresponder à parte de que era arrendatária, pelo que deveria ter sido dado como parcialmente provado o constante do ponto 14. da Base Instrutória.”.

Ora, para lá de assim não ser especificada a “parte” a que se referem os Recorrente, ponto é que efetivamente do sobredito documento n.º 11 resulta a celebração do contrato promessa que aquele formaliza.

Porém, esse facto está salvaguardado pelo teor da alínea L do elenco dos factos provados na sentença recorrida (alínea L) da matéria de facto assente).

*

Será porém de explicitar o provado de que:

“Por escritura pública de 23-06-2008, o 1º R., com autorização da 2ª Ré, vendeu a D a fracção autónoma designada pela letra B, correspondente ao r/c, 1º andar e sótão amplo com entrada pelo n.º 31 do prédio referido em C., pelo preço de € 200.000,00, conforme doc. de folhas 25 a 28, que aqui se dá por reproduzido.”.

Como assim, e sob uma nova alínea, X, se decide.

II – 2. Do direito da A. a remuneração, por atividade desenvolvida no âmbito do contrato celebrado com o R.

1. À data da celebração do contrato em causa, o exercício das atividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária estava sujeito ao regime estabelecido pelo, então vigente, Decreto-lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, conforme expressamente se dispunha no art.º 1º, n.º 1, daquele diploma, para cujos “termos” e “excepções” aliás expressamente se remete no texto impresso do negócio.

Definindo-se, no art.º 2º, n.º 1, do referido Decreto-lei., a atividade de mediação mobiliária como aquela “em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel.”.

E dizendo-se, no n.º 2 do referido art.º, consubstanciar-se a dita atividade “no

desenvolvimento de:

- a) Acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente;
- b) Acções de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.”.

Na linha pois do antecedente Decreto-lei n.º 77/99, de 16 de Março, cujo art.º 3º, n.º 1, dispunha que “A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra ou na venda de bens imóveis ou na constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, bem como para o seu arrendamento e trespasse, desenvolvendo para o efeito acções de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e sobre as características dos respectivos imóveis.”.

Sendo que de acordo com o disposto no art.º 18º, do mesmo Decreto-lei n.º 211/2004, “1 - A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.”.

Com a exceções contempladas no n.º 2 do mesmo art.º, e, de entre elas, a da alínea a): “Os casos em que o negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado, em regime de exclusividade, com o proprietário do bem imóvel, não se concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, tendo esta direito a remuneração;”.

Diga-se que o considerado segmento normativo deste art.º corresponde na sua integral literalidade, ao que se dispunha já no art.º 19º, n.º 1 e 2, alínea a), do, já citado, antecedente Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março.

Com a ressalva única do acrescento, no art.º 18º, n.º 2, alínea a), do Decreto-lei n.º 211/2004, da referência à qualidade do comitente, de “proprietário do imóvel”, quanto à qual o art.º 19º, n.º 2, alínea a), do Decreto-lei n.º 77/99, era omissa.

2. Mantendo assim plena atualidade o expandido por Carlos Lacerda Barata, no domínio do dito Decreto-lei n.º 77/99.

E, desse modo, quando define o contrato de mediação, em geral, como aquele “pelo qual uma das partes se obriga a promover, de modo imparcial, a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à celebração de certo negócio, mediante retribuição”.^[5]

Noção da qual faz decorrer “cinco elementos caracterizadores do contrato”, a

saber, “Obrigação de aproximação de sujeitos; Actividade tendente à celebração de negócio; Imparcialidade; Ocasionalidade; Retribuição.”^[6]
E, bem assim, quando considera que “O direito à retribuição depende da celebração do contrato prometido embora seja independente do cumprimento do mesmo.

Só com a verificação de um «resultado útil» - a realização do negócio - da actuação do mediador, este ganha o direito à retribuição. Está em causa mais do que a mera exigibilidade; é da própria constituição do direito que se trata. Pode-se, assim, afirmar que o direito à retribuição está sujeito a condição suspensiva: a celebração do negócio.

Naturalmente, que só o negócio cuja celebração advenha (exclusivamente ou não) da actuação do mediador relevará, para este efeito.

A prestação do mediador terá de ser causal, em relação ao negócio celebrado entre o comitente e o terceiro...”.^[7]

Recaindo sobre o mediador o ónus de “demonstrar que a celebração do contrato visado resultou da sua actividade, enquanto facto constitutivo do direito à retribuição (cfr. art.º 342, n.º 1, C.C.)”.^[8]

Já no âmbito de vigência do Decreto-lei n.º 211/2004, Menezes Cordeiro^[9] refere-se ao contrato de mediação, nos seguintes termos:

“Em sentido amplo, diz-se mediação o acto ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou mais pessoas, de modo a que, entre elas, se estabeleça uma relação de negociação eventualmente conducente à celebração de um contrato definitivo.

Em sentido técnico ou estrito, a mediação exige ainda que o mediador não represente nenhuma das partes a aproximar e, ainda, que não esteja ligado a nenhuma delas por vínculos de subordinação.”.

E, distinguindo a mediação da figura afim do contrato de mandato:

“A mediação pressupõe, por parte do obrigado, uma actuação material.

Além disso, configura-se como um contrato aleatório, só dando azo a retribuição quando tenha êxito.”.^[10]

Nesta linha podendo ver-se ainda José Engrácia Antunes,^[11] aliás assinalando que “salvo acordo em contrário, a comissão apenas é devida com a conclusão do contrato promovido pela sua (dele mediador) intervenção, ainda quando este venha a ser posteriormente incumprido pelo terceiro solicitado”.

Como quer que seja, já Vaz Serra^[12] apreendia o elemento essencial do

contrato ao definir a mediação como “Um contrato pelo qual uma das partes se obriga a conseguir interessado para certo negócio e a aproximar esse interessado da outra parte” (sublinhado nosso).

3. No tocante à retribuição, a necessidade denexo de causalidade entre a atividade desenvolvida pelo mediador e a concretização do negócio visado, é ponto que não suscita controvérsias jurisprudenciais.

Assim tendo o Supremo Tribunal de Justiça decidido, em Acórdão de 27-05-2010, [\[13\]](#) que *“I - A contraprestação a pagar pelo comitente à entidade mediadora depende da conclusão e perfeição do negócio a celebrar entre aquele e o terceiro angariado, devendo a actividade mediadora ser causal do resultado produzido, de modo a integrar-se de forma, idoneamente, determinada na cadeia dos factos que deram origem ao negócio.”*.

E, em Acórdão de 28-04-2009, [\[14\]](#) que *“O comitente só fica constituído na obrigação de remunerar o mediador se o negócio tido em vista pelo incumbente for concretizado em virtude da actividade do mediador, ou seja, a obrigação de meios que lhe incumbe há-de desembocar no resultado pretendido - a celebração do negócio para que foi mandatado o mediador - sob pena de se considerar que o contrato não almejou a perfeição e, não surtindo efeito útil a actividade do mediador - o risco, a álea negocial - não há lugar à remuneração (comissão), nem ao pagamento de despesas se o contrato for celebrado pelo incumbente com terceiro, que não se interessou pelo negócio por causa da actuação do mediador.”*.

No mesmo sentido podendo ver-se ainda, e entre outros, os Acórdãos daquele Tribunal de 03-04-2008, [\[15\]](#) e 15-11-2007. [\[16\]](#)

3.1. Porém, decidiu já o mesmo Supremo Tribunal de Justiça [\[17\]](#), e por um lado, que *“a existência de um contrato de mediação em regime de exclusividade autoriza a presunção (de facto) de que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio.”*.

Orientação que se mostra seguida, aliás, em Acórdão desta Relação, de 08-04-2010. [\[18\]](#)

Concedendo, o mesmo Supremo Tribunal de Justiça, aparentemente, e por outro lado, que a circunstância de a venda do imóvel visada com a mediação *“ter sido levada a cabo depois de ele (comitente) ter referido não estar interessado no negócio e de ter sido denunciado o contrato de mediação”*, [\[19\]](#) não obstará, só por si, à verificação de tal nexode causalidade (adequada), fundamentando o direito à comissão acordada.

Não sendo linear, e salvo melhor opinião, a articulação destes dois tipos de situações, em termos de se admitir a subsistência de uma presunção de facto quanto à verificação do nexo de causalidade relativamente a, v.g., uma venda efetuada depois de denunciado o contrato, sendo tal denúncia efetivada nos termos contratualmente previstos. cfr. cláusula 8ª.

É que não faz sentido extrair uma presunção de facto, da circunstância de haver sido convencionada uma cláusula de exclusividade...no âmbito de um contrato de mediação, relativamente a um evento ocorrido após - porventura muito tempo - a cessação do contrato em que tal cláusula se mostrava inserida.

Recorde-se que as presunções (de facto) “são ilações que a lei ou o julgador tira de um facto conhecido para afirmar um facto desconhecido”, cfr. art.º 349º, do Código Civil.

Facto conhecido aquele - ou *facto indiciário* - que, constituindo o primeiro momento da presunção, “desempenha a função de facto constitutivo da pretensão do autor cuja alegação e prova lhe incumbe (art.º 342º, n.º 1 do Código Civil)”. [20]

Colhendo as presunções judiciais “fundamento bastante na regra da livre apreciação da prova consagrada no Artigo 655º do Código de Processo Civil”, [21] de 1961, a que corresponde o art.º 607º, n.º 5, do novo Código de Processo Civil.

Ora é entendimento comum o de que o segundo momento da presunção, a saber, o do estabelecimento do nexo lógico entre o facto indiciário e o facto presumido - constituindo este o pressuposto fáctico de uma norma - “é a consequência do reconhecimento de uma máxima da experiência.”

Sendo que as máximas da experiência “costumam ter uma estrutura lógica associacionista baseando-se quer no princípio da causalidade (relação que vincula dois factos através de uma conexão supostamente necessária, mesmo que nem sempre o seja), quer no princípio da contiguidade (vincula os factos segundo a proximidade temporal ou espacial das conexões correspondentes), quer no princípio da semelhança (que vincula os factos sem relacioná-los a um princípio de unidade).” [22]

E a inferência presuntiva assim baseada no *id quod plerumque accidit*, não comportando uma relação de necessidade absoluta entre o facto indiciário e o facto presumido, “limita-se a afirmar que tal relação ocorre na maior parte dos casos conhecidos, ou seja, é uma relação que se pode considerar normal ou frequente”. [23]

Não se nos afigura porém sustentável que face à regra da experiência pertinente e atentas as circunstâncias do caso, o *factum probans* – facto conhecido – proporcione um suporte racional suficiente de molde a poder afirmar-se a existência de nexos de causalidade entre aquele e o *factum probandum*, ou seja, *que a actividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e o terceiro adquirente, facilitando o negócio.*

O contrato de mediação em causa, celebrado em 08 de Fevereiro de 2006, foi denunciado com efeitos a partir de 08 de Fevereiro de 2007.

Apenas em 23-06-2008, vindo a ter lugar a venda da fração autónoma “B”, do imóvel.

Fora, portanto, do âmbito de qualquer direito exclusivo da mediadora de “promover o negócio objecto do contrato de mediação”, apenas existente “durante o respectivo período de vigência”, cfr. cláusula 4^a, n.º 2, do contrato.

Não correspondendo às regras da experiência comum – “extraídas do que ordinariamente acontece na vida em sociedade, constituindo noções culturais do homem médio que constituem património comum da colectividade”, assentando “na reiteração de factos que ocorrem todos os dias”, e “tornando possível extrair juízos de repetição para casos futuros ainda não observados” – que para a celebração do negócio objecto de contrato de mediação – ainda que em regime de exclusividade – ocorrida mais de dezasseis meses após o termo daquele, tenha contribuído a actividade da empresa mediadora.

Posto o que sempre será de rejeitar a operatividade, *in casu*, de uma presunção no sentido de que a actividade da A. – porque desenvolvida no âmbito do contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade, e não obstante a denúncia daquele pelo R. – contribuiu para a aproximação entre este e o terceiro adquirente da fração “B” do imóvel respectivo, facilitando o negócio.

3.2. Questão outra será já, porém, a de saber se da factualidade apurada resulta essa contribuição da A. para a celebração da compra e venda da sobredita fração ao referenciado terceiro.

Pois bem:

O prédio em causa encontrava-se arrendado às sociedades “I, Lda.” e “....”. Tendo conhecimento desse facto, cerca de duas semanas após a celebração do contrato de mediação, ..., colaborador da autora, acompanhado de um vendedor desta, deslocou-se ao estabelecimento comercial da “I”.

Onde estabeleceu contacto com ..., sua gerente, a quem apresentaram proposta de compra do prédio pelo valor de 1.000.000 euros.

F... disse não estar interessada, mas indicou o nome de D, empregado da "I", que poderia estar interessado na aquisição.

Algumas semanas depois, ... e o vendedor da autora entraram em contacto com D, a quem apresentaram proposta de compra do prédio pelo valor de 1.000.000 euros.

D mostrou-se interessado na aquisição, mas apenas de parte do prédio, correspondente ao local onde se encontrava instalada a loja "I", e por um valor diferente do proposto...

Porém, em 06-01-2007, o primeiro réu comunicou à A. rescindir o contrato de mediação com aquela celebrado, com efeitos a partir de 8 de Fevereiro de 2007.

Sendo que por escrito de datado de 22-01-2008, B, com o assentimento expresso de sua mulher C, prometeu vender a "... - no ato representada por ... - e ..., que lhe prometeram comprar, o prédio urbano identificado em C, pelo preço global de € 400.000,00, sendo que cada um dos promitentes-compradores, ou a pessoa que cada um deles indicasse, "promete comprar a parte do imóvel de que é, hoje, arrendatária, após a constituição da propriedade horizontal"...

...Propriedade horizontal que veio a ser instituída por escritura de 12-05-2008 e registada pela Ap. 23 de 2008/05/29...com criação das frações autónomas designadas pelas letras A e B.

Sendo a prometida venda da fração "B" feita...a D, em 23-06-2008.

Ou seja, o contrato de compra e venda da fração "B" do prédio respetivo veio a ser celebrado, cerca de pouco mais de dezasseis meses após o termo do contrato de mediação, entre o 1º R. e a pessoa que, na vigência daquele, havia sido contactada por sócio da A., ..., e pelo vendedor daquela, que lhe apresentaram proposta de compra do prédio pelo valor de 1.000.000 euros. Pessoa essa - o D - que então logo se mostrou interessado na aquisição, mas apenas de parte do prédio, correspondente ao local onde se encontrava instalada a loja "I", e por um valor diferente do proposto.

Em conformidade com o que foi celebrado contrato promessa de compra e venda com os arrendatários das duas "lojas" integrantes do prédio...sendo o contrato prometido a celebrar "após a constituição da propriedade horizontal"...

...Apesar de, e pelo que respeita a ... - gerente da "I" - esta, como visto, ter

anteriormente declinado a proposta transmitida pela A., indicando como possível interessado na aquisição, o referido D, empregado da “I” ...
...O que foi “acautelado”, ressalvando-se ser a promessa de compra dos promitentes-compradores, ou da pessoa que cada um deles indicasse.
Como necessariamente veio a ocorrer, na circunstância de a venda da fração “B”, correspondente ao espaço arrendado à “I”, haver sido feita...ao D.
Tendo-se pois que o “contrato definitivo” foi alcançado como efeito, também, da intervenção do mediador.

Ao que não obsta a circunstância de a A. haver sido contratada para “diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra” “do prédio” e pelo preço de €1.000.000,00, vindo a ser vendida ao contactado E uma fração autónoma desse prédio - entretanto constituído em propriedade horizontal - e pelo preço de € 200.000,00.

Uma tal “redução” do preço - sendo que as duas frações integrantes do prédio foram vendidas por igual preço declarado, que importa aceitar como real, perfazendo o montante global de € 400.000,00 - correspondeu a ato de vontade do 1º R., a que a mediadora nada poderia, nem desejaria, opor, sabido sendo que o interesse das mediadoras é o de concretização rápida do negócio, muito mais do que o aguardar por dilatados períodos o aparecimento de eventual interessado na compra por preços mais ou menos irrealistas.

É certo ter resultado não provado que à data do envio da carta de “rescisão” do contrato de mediação “o 1º Réu já sabia que a parte do prédio actualmente correspondente à fração B iria ser vendida a D, logo que fosse efectuada a constituição do prédio em regime de propriedade horizontal.”.

Mas tal - não implicando o provado de não ter o 1º Réu, então, tal conhecimento - também não exclui que a atividade da A. tenha, pelo menos, contribuído para a cadeia de factos que deram lugar ao negócio, como resulta incontornavelmente do que se tem vindo a considerar quanto ao *iter* percorrido ainda na vigência do contrato de mediação e até à celebração da compra e venda da “Fração B”.

E, como decidiu o Supremo Tribunal de Justiça, em Acórdão de 31-05-2001, [\[24\]](#) seguindo o que refere ser o entendimento da doutrina e jurisprudência italiana, “o mediador tem direito à comissão quando, embora não sendo a sua atividade a única causa determinante da cadeia dos factos que deram lugar ao negócio pretendido pelo comitente, contribuiu para ela.”.

Assinale-se ainda, e conquanto apenas marginalmente, que o próprio E, inquirido como testemunha, referiu ter ficado “a saber da venda do prédio pela *internet*, por um *site* da imobiliária”.

Sendo que “havia ali um pré-acordo entre nós, entre mim e ela (D. ..) de que se um dia tivéssemos o problema resolvido com o senhorio, que era eu que ficava com o imóvel...ou a situação do arrendamento resolvido”.

Tendo dado a resposta ao “senhor” da mediadora que o contactou, de que “poderia estar interessado, mas que a pessoa que deveria entrar na negociação devia ser a D. ... ou alguém a representar-me porque eu ainda era funcionário”.

E sendo quanto a conversas acerca do negócio, que “Na primeira fase foi com a imobiliária, na segunda fase, com um advogado nosso amigo, que é o Dr. ... que passou a ser a pessoa que tomou conta do assunto.” ...

*

Improcedem assim, *in totum*, as conclusões dos Recorrentes.

III - Nestes termos, acordam em julgar a apelação improcedente, confirmando a sentença recorrida.

Custas pelos Recorrentes, que decaíram totalmente.

*

Lisboa, 2014-03-20

(Ezagüy Martins)

(Maria José Mouro)

(Maria Teresa Albuquerque)

[1] Proc. 05S3823, in www.dgsi.pt/jstj.nsf.

[2] In “*Comentários ao Código de processo Civil*”, Almedina, 1999, pág. 465.

[3] Ibidem.

[4] Cfr. Paulo Ramos de Faria e Ana Luísa Loureiro, in “*Primeiras Notas ao Novo Código de Processo Civil*”, 2013, Vol. I, Almedina, pág. 23.

[5] “*Contrato de Mediação*”, in “*Estudos do Instituto de Direito do Consumo*”, Vol. I, Coordenação de Luís Menezes Leitão, 2002, pág. 192.

[6] Ibidem.

[7] Idem, págs 202-203.

[8] Idem, pág. 207.

[9] “*Do Contrato de Mediação*”, in “*O Direito*”, Ano 139º, 2007, III, Almedina, págs. 517.

[10] Idem, pág. 545.

- [11] In “Direito dos contratos comerciais”, Almedina, Reimpressão da edição de Setembro de 2009, pág. 462.
- [12] In R.L.J., Ano 100, n.º 343.
- [13] Proc. 9934/03.0TVLSB.L1.S1, Relator: HELDER ROQUE, in, www.dgsi.pt/jstj.nsf.
- [14] Proc. 29/09.3YFLSB, Relator: FONSECA RAMOS, in www.dgsi.pt/jstj.nsf.
- [15] Proc. 07B4498, Relator: SANTOS BERNARDINO, no mesmo sítio da Internet.
- [16] Proc. 07B3569 Relator: JOÃO BERNARDO, *ibidem*.
- [17] Acórdão de 10-10-2002, proc. 02B2469 Relator: MOITINHO DE ALMEIDA, *ibidem*.
- [18] Proc. 2983/07.0TJLSB.L1-8, Relator: RUI DA PONTE GOMES, in www.dgsi.pt/jtrl.nsf.
- [19] Cfr. supracitado Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15-11-2007.
- [20] Cfr. Luís Filipe Pires de Sousa, in “Prova por presunção no direito civil”, 2012, Almedina, pág. 25.
- [21] *Idem*, pág. 23.
- [22] *Idem*, pág. 46, citando Muñoz Sabaté, in Curso de probática judicial, La Ley, Madrid, 2009, pág. 130.
- [23] *Ibidem*, com citação de Michel Taruffo, in “Certezza e probabilità nelle presunzioni”, in Foro Italiano, 1974, Vd., pág. 89..
- [24] Relator: Abel Freire, in CJAcSTJ, Ano IX, Tomo II - 2001, págs.108-111. Nesse sentido indo também o Acórdão desta Relação de 27-01-2004, Relator: PIMENTEL MARCOS, in CJ, Ano XXIX (2004) tomo I, págs. 87-91.
-