

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 82/23.7T8OER.L1-6

Relator: JORGE ALMEIDA ESTEVES

Sessão: 23 Maio 2024

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

RECTIFICAÇÃO DE ERROS MATERIAIS

CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DIREITO À REMUNERAÇÃO

CAUSALIDADE

Sumário

I- O disposto no art.º 249º do CCivil aplica-se, por força do art.º 295º do mesmo Código, a todos os atos jurídicos, quer sejam extrajudiciais, quer sejam atos judiciais, sendo, portanto, aplicável a declarações de vontade não negociais produzidas no decurso de um processo judicial, quer pelas partes, quer pelo juiz.

II- Desse regime resulta que, existindo num articulado da parte um erro de escrita que se revele no próprio contexto da declaração, essa parte tem o direito de pedir a retificação do erro.

III- A correção tem de ser, portanto, expressamente pedida pela parte interessada; não o tendo sido, nem mesmo depois de a parte contrária ter chamado a atenção para o erro em sede de alegações de recurso, não pode o tribunal colmatar a negligência da parte, quer na alegação, quer no não exercício do direito de retificação, corrigindo oficiosamente o erro.

IV- Tendo sido alegado pela autora na p. i. que a remuneração acordada no contrato celebrado com os réus era de 5.000€ acrescido de IVA (facto que os réus não impugnaram) e não tendo sido pedida qualquer retificação dessa alegação, não podia o tribunal a quo, oficiosamente, dar como provada outra realidade, nomeadamente a que resulta dos meios de prova constantes dos autos.

V- No contrato de mediação o direito à remuneração pressupõe que a

atividade do mediador seja causa adequada do negócio que, no final, vier a ser efetivamente concretizado.

VI- Não se verifica tal nexo de causalidade quando, apesar de o contrato ter sido celebrado após a cessação do contrato de mediação com alguém que visitou o imóvel por via da empresa de mediação, os vendedores desconheciam que o comprador já tinha contactado aquela empresa, não houve nenhuma proposta apresentada pelo comprador por via da mediadora e todas as negociações que levaram à celebração do contrato foram efetuadas a título particular entre as partes.

Texto Integral

Acordam os Juízes Desembargadores que compõem este Coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

RELATÓRIO

Autora recorrida: PG, SA,

Réus recorrentes: CM e MM,

A autora instaurou ação de condenação sob a forma comum de declaração, formulando o seguinte pedido: *serem os RR. condenados a pagar à A. a quantia de €12.300,00, acrescida de juros legais contados da data da interpelação, até efetivo e integral pagamento.*

Para fundamentar o pedido alegou que as partes celebraram um contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, com o objetivo de a autora encontrar um comprador para o imóvel da propriedade dos réus. No âmbito desse contrato, a autora conseguiu angariar um interessado na compra do referido imóvel, que apresentou uma proposta no valor de €300.000,00, mas que foi recusada pelos réus. Posteriormente os réus denunciaram o contrato de mediação imobiliária, e procederam à venda do imóvel ao mesmo interessado à revelia da autora. Mais alegou que apesar de ter interpelado os réus com vista ao pagamento de uma fatura emitida no âmbito do referido contrato de mediação imobiliária, os réus nada pagaram com o fundamento de não ter sido a autora a apresentar aquele interessado

Os réus apresentaram contestação, alegando que nunca foram informados pela autora da existência de interessados ou propostas de aquisição do imóvel e que a venda realizada após o término do contrato de mediação imobiliária não resultou dos serviços prestados pela autora.

Foi proferido despacho saneador que julgou tabelarmente verificados os pressupostos processuais.

Realizou-se a audiência final, tendo sido proferida sentença que culminou co o

seguinte dispositivo:

“Face ao exposto, julga-se a presente ação totalmente procedente, por provada, e em consequência:

- Condenam-se os Réus a pagar à Autora da quantia de €12.300,00, a título de remuneração pelo contrato de mediação imobiliária celebrado entre as partes, acrescido de juros de mora à taxa de 4%, contados desde a data da citação (27/01/2023) até integral pagamento.

- Condena-se os Réus no pagamento das custas processuais”.

*

Inconformados com o decidido, apelaram os réus, tendo apresentado alegações e as seguintes conclusões:

- a) Em sede de impugnação da matéria de facto, deverá considerar-se que: 1 - tendo em atenção o depoimento da testemunha DF, nos segmentos supra transcritos, o ponto 12 dos factos assentes deverá dizer que Nessa altura, DF informou MC que estava interessado na compra de um imóvel, tendo disponíveis €300.000,00; 2- da mesma forma que o ponto 14 dos factos assentes deve transitar para os factos não provados, por o mesmo contrariar os mais elementares princípios de actuação racional e as declarações de parte do ora recorrente; 3 - tendo em atenção os depoimentos de PP e de DF e bem assim as declarações de parte do ora recorrente, nos segmentos supra transcritos, o ponto 20 dos factos assentes deverá dizer que No início de janeiro de 2020, DF ligou para o contacto telefónico de PP e manifestou o seu interesse em adquirir o imóvel indicado em 1, pelo valor de €180.000,00; 4 - também em face do depoimento de DF deverá ser aditado aos factos assentes que DF obteve o contacto telefónico de PP através de uma pesquisa no Google Maps, eliminando-se, congruentemente, aquela afirmação dos factos não provados; 5 - Em face das declarações de parte do A. e do depoimento da testemunha MC, nos segmentos supra transcritos, deve ser aditado aos factos provados que O R. não considerou a possibilidade de vender por 300.000,00 euros por lhe ter sido dito pela A. que era possível vender por preço superior.
- b) Independentemente da verificação efectiva de uma renovação do prazo contratual, foi a A. a primeira a fixar uma data para o termo do contrato, como assume na sua petição inicial, diversa daquela que resulta da aritmética temporal própria do contrato, aceitando a denuncia que lhe foi comunicada pelos ora recorrentes, não se podendo, perante a vontade das partes, afastar os efeitos operados pela denuncia do contrato de mediação imobiliária para 23 de Dezembro de 2019;
- c) Tendo em atenção o afirmado pela A. no art.º 8º da petição inicial, no qual a mesma admite que o valor da remuneração era de euros 5.000,00€, nunca a condenação, face á confissão e admissão formulada nos autos, pode exceder

aquele valor;

d) Não sendo a mesma, por qualquer forma devida, pois que, sendo a remuneração consequência de uma efetiva atividade da mediadora e essa atividade tem de ser causalmente adequada ao resultado que se veio a verificar, no sentido de esse resultado ser previsível segundo o referido juízo de prognose póstuma, nada nos autos indica ou permite concluir que qualquer comportamento da mediadora tenha sido essencial ou determinante na decisão de adquirir, muito pelo contrário;

e) Com efeito, a mediadora ocultou a existência de interessados, em homenagem ao valor que a mesma considerava hábil para a venda e que fez inserir no contrato de mediação, obstando a que o mesmo tivesse a possibilidade de ponderar sobre eventuais interessados, tendo sido o interessado quem teve a iniciativa autónoma de procurar o vendedor por meios diferentes, por forma a alcançar a conclusão do negócio;

f) Gerando uma ruptura no nexo de causalidade entre a sua intervenção e a concretização do negócio de compra e venda, o que torna a A. ilegítima para receber qualquer compensação;

g) A sentença recorrida, salvo melhor opinião, violou, assim, o art.º 19.º, n.º 1, da Lei n.º 15/2013 e os princípios de integração a ele subjacentes.

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

FUNDAMENTAÇÃO

Colhidos os vistos cumpre decidir.

Objeto do Recurso

O objeto do recurso é balizado pelo teor do requerimento de interposição (art.º 635º nº 2 do CPC), pelas conclusões (art.ºs 635º nº 4, 639º nº 1 e 640º do CPC), pelas questões suscitadas pelo recorrido nas contra-alegações em oposição àquelas, ou por ampliação (art.º 636º CPC) e sem embargo de eventual recurso subordinado (art.º 633º CPC) e ainda pelas questões de conhecimento oficioso cuja apreciação ainda não se mostre precludida. Em face das conclusões apresentadas pelo recorrente, as questões a apreciar são as seguintes:

- alteração da matéria de facto nos termos acima expostos;
- apurar se assiste à autora o direito à remuneração pela atividade de mediação que desenvolveu no âmbito do contrato celebrado com os réus.

Na sentença recorrida foram considerados provados os seguintes factos:

1. Entre 09/08/2012 a 31/01/2020, encontrava-se registada a favor de CM, casado com MM no regime de comunhão de adquiridos (Réus), a aquisição do direito de propriedade dos prédios urbanos, sitos na Rua..., freguesia de ..., concelho de ..., inscritos na matriz predial respetiva com os artigos ... e descritos na Primeira Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob os n.ºs

...

2. A Autora é uma sociedade comercial que tem por objeto a atividade de «mediação imobiliária e administração de imóveis por conta de outrem», tendo licença AMI (Alvará de Mediação Imobiliária) para o efeito, com o n.º..., e usa a designação comercial REMAX.

3. Em 24/05/2019, a Autora e os Réus celebraram um acordo escrito, sob a epígrafe «Contrato de Mediação Imobiliária», pelo prazo de 180 dias, com início a 25/05/2019, renovável por iguais e sucessivos períodos.

4. Nos termos do referido acordo, as partes podiam opor-se à sua renovação com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

5. Ao abrigo deste acordo, a Autora obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do imóvel de que os Réus eram proprietários, melhor identificado em 1, pelo preço de €426.000,00, desenvolvendo ações de promoção e de recolha de informações.

6. No acordo estava previsto um «regime de exclusividade», em que apenas a Autora tinha direito a promover o imóvel, nos termos descritos em 5, durante o prazo acordado.

7. Como contrapartida, os Réus obrigaram-se a pagar à Autora a quantia de 5%, acrescida de IVA, à taxa de 23%, sobre o valor da venda do imóvel que se viesse a realizar, se a Autora conseguisse angariar um interessado que concretizasse a compra do imóvel nos termos acordados.

8. No acordo constava que MC era o «angariador imobiliário» da Autora.

9. MC divulgou o imóvel na página da Internet da Autora e através da colocação no terreno de um cartaz com a sua identificação e contacto telefónico.

10. Na sequência das informações prestadas pela Autora, TF e DF entraram em contacto com MC e agendaram uma visita ao imóvel.

11. A visita ao imóvel foi realizada por MC, trabalhador da Autora, em setembro de 2019.

12. Nessa altura, DF informou MC que estava interessado na compra do imóvel, encontrando-se disposto a pagar o preço máximo de €300.000,00.

13. MC enviou-lhe, por WhatsApp, cópias da Caderneta Predial Urbana e da

Certidão do Registo Predial relativas ao imóvel indicado em 1, sem a identificação dos proprietários.

14. Entre setembro e outubro de 2019, MC deslocou-se à casa dos Réus e apresentou-lhes verbalmente a proposta referida em 12, sem identificar os interessados, tendo sido a mesma recusada.

15. A 13/10/2019, MC enviou a DF, por correio eletrónico, um projeto de loteamento e a vista aérea do imóvel, sendo que naquele projeto constava como cliente a AMR, Lda.

16. O imóvel indicado em 1 encontrava-se registado a favor da AMR, Lda., pela Ap. ... de ..., antes de ter sido vendido ao Réu.

17. O Réu e PP eram sócios da AMR, Lda.

18. A 06/11/2019, DF informou MC que tinha perdido o interesse no imóvel.

19. A 16/12/2019, o Réu comunicou a MC a sua vontade de terminar o acordo celebrado referido em 3, mediante o envio de carta.

20. Entre dezembro de 2019 e início de janeiro de 2020, DF ligou para o contacto telefónico de PP e manifestou o seu interesse em adquirir o imóvel indicado em 1, pelo valor de €180.000,00.

21. PP transmitiu essa proposta ao Réu que, por sua vez, lhe pediu que apresentasse ao interessado uma contraproposta, o que sucedeu, através de contato telefónico, tendo ficado acordado o valor de €200.000,00.

22. Por escritura pública, sob a epígrafe «Compra e Venda», celebrada no dia ..., no Cartório Notarial ..., sito na ..., os Réus declararam vender a TF, casada com DF, no regime da comunhão de adquiridos, o imóvel, melhor identificado em 1, pelo preço de €200.000,00, e TF declarou aceitar a venda nesses termos.

23. A Autora enviou ao Réu uma fatura, no valor de €12.300,00, com a data de vencimento em 30/03/2020, respeitante à «Comissão de Venda» com IVA.

24. No dia 22/04/2020, o Réu recusou-se a pagar a quantia peticionada, por entender não ser devedor da mesma, mediante o envio de carta.

25. Para além de DF, durante o período de vigência do acordo referido em 3, MC mostrou o imóvel a outras pessoas, tendo existido outras duas propostas de aquisição que foram comunicadas ao Réu e que este recusou por serem inferiores ao valor constante do acordo.

26. Foi DF quem agendou a visita ao imóvel, apresentou as propostas ao Réu e negociou o valor do imóvel.

*

Foram considerados não provados os seguintes factos:

a) DF obteve o contacto telefónico de PP através de uma pesquisa no Google Maps.

b) Os Réus sabiam que DF e TF tinham visitado o imóvel com MC e que

tinham sido eles a propor o valor de €300.000,00 pela sua compra.

c) MC forneceu os dados relativos à identificação dos Réus a DF.

d) Ao abrigo do acordo referido em 3 dos factos provados as partes acordaram que a remuneração da Autora seria de €5.000,00 acrescida de IVA.

*

Fundamentação jurídica

Da alteração da matéria de facto

Este item recursório subdivide-se em três categorias diferentes.

A primeira respeita à alteração da matéria de facto que os recorrentes pretendem quanto aos factos elencados supra sob os nºs 12, 14 e 20 dos factos provados e al. a) dos factos não provados, conforme referido nos pontos 1 a 4 que constam da conclusão a).

A segunda categoria respeita a um facto que não foi tido em consideração pelo tribunal a quo, não constando do rol da matéria de facto provada/não provada, nos termos que constam do nº 5 da conclusão a).

A terceira categoria diz respeito ao facto provado nº 7, entendendo os recorrentes que *“tendo em atenção o afirmado pela A. no art.º 8º da petição inicial, no qual a mesma admite que o valor da remuneração era de euros 5.000,00, nunca a condenação, face á confissão e admissão formulada nos autos, pode exceder aquele valor”* (cfr. conc. c)).

Tratam-se de categorias diferentes porque têm diferentes regimes jurídicos.

A primeira categoria é regulada pelo art.º 640º do CPC, preceito que respeita à impugnação da matéria de facto que foi efetivamente objeto de decisão expressa por parte do tribunal a quo.

A segunda categoria refere-se a um facto que os recorrentes entendem ser importante para a decisão da causa, mas que não foi tido em consideração pelo tribunal a quo. Esta situação integra-se no disposto no art.º 662º/2, al. c) do CPC, conduzindo à anulação da decisão para ampliação da matéria de facto.

A terceira categoria respeita a um facto que foi considerado provado respeitante ao que foi alegado na p. i., mas que é contrariado pelo que textualmente consta dessa mesma p. i.. Na sentença deu-se como provado que

“Como contrapartida, os Réus obrigaram-se a pagar à Autora a quantia de 5%, acrescida de IVA, à taxa de 23%, sobre o valor da venda do imóvel que se viesse a realizar, se a Autora conseguisse angariar um interessado que concretizasse a compra do imóvel nos termos acordados”,

Ao passo que na p. i. a autora alegou o seguinte:

“7.ª

O R. contratou a A. em regime de exclusividade, ou seja, «(...) só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência (...)» - vide cláusula 4.ª do CMI;

8.ª

E ainda que a remuneração da A. seria de €5.000,00, acrescida de IVA à taxa legal em vigor. - vide número 2 da cláusula 5.ª do CMI”.

Na sentença, curiosamente, este facto consta do rol dos factos não provados, o que não se afigura correto, pois, por um lado, trata-se de um facto alegado pela própria autora (cujo ónus da prova lhe pertencia, uma vez que é um facto essencial da causa de pedir) e que, ademais, não foi impugnado. Por outro lado, dá-se como provada uma realidade diversa que não foi alegada, mas resulta do documento que foi junto pela mesma autora. Ou seja, ambas as realidades - a provada e a não provada respeitante à remuneração - foram trazidas ao processo pela mesma parte processual.

*

Em termos lógico-formais, a primeira questão, das acima elencadas, que importa apreciar é a segunda, na medida em que, caso se conclua que o facto em apreço é importante para a decisão da causa, tal terá como consequência a anulação da decisão.

Consideramos, porém, que, ao contrário do alegado pelos recorrentes, tal facto não tem qualquer interesse para a decisão da causa. O que importa acima de tudo para a apreciação da pretensão da autora é a conduta desta na celebração e na execução do contrato de mediação, pelo que o facto de o réu não ter considerado a possibilidade de vender por 300.000€ não é relevante, pois nada diz sobre a conduta da autora. E quanto ao facto de esta considerar que o imóvel seria vendido por preço superior resulta desde logo do próprio contrato de mediação, no qual estava estabelecido o preço de 426.000€. Ou seja, dos termos do contrato podemos concluir que, sendo a autora um entidade profissional no âmbito da mediação, o preço que foi estabelecido no contrato era um valor que a autora considerava razoável em face do mercado imobiliário da altura (se o era ou não isso é outra questão que importa para a apreciação da conduta da autora) e daí que a (eventual) recusa por parte do réu de aceitar de um valor inferior em 126.000€ (mesmo que se considere provada a existência de tal proposta) ao valor constante do contrato era algo imputável à autora. Se a autora aceitou promover a venda nessas condições foi certamente por considerar que o imóvel valia muito mais do que 300.000€, facto que lhe é integralmente imputável. Assim, em face do contexto factual já assente, mesmo que improceda a impugnação da matéria de facto pretendida pelos recorrentes (quanto aos factos que acima se referiu integrarem a 1ª

categoria), o referido facto não traz nada de relevante para a decisão da causa.

*

Vejamos agora a questão relativa à terceira categoria acima referida.

Constata-se que a autora alegou na p. i. o que consta supra, constando, no entanto, do contrato aquilo que se deu como provado na sentença. Constata-se também que não consta dos autos qualquer requerimento da autora a pedir a retificação do alegado na p. i. quanto aquele aspeto (nem, aliás, quanto a qualquer outro).

A questão que se levanta é a de saber se o tribunal deve atender ao que foi alegado pela autora ou se deve atender ao que consta do documento que foi junto. O tribunal a quo deu como assente a remuneração que constava do documento e não aquela que foi expressamente alegada na p. i., *o que foi efetuado na sentença e de forma oficiosa* (omitindo-se, no entanto, a referência à existência de qualquer lapso de escrita, tendo tal contradição sido tratada a nível da factualidade provada/não provada nos termos acima expostos).

Na fundamentação da sentença relativa à matéria de facto diz-se o seguinte quanto a esta questão: *“O teor do «Contrato de Mediação Imobiliária» celebrado entre as partes (factos 3 a 8) [destacado nosso] decorre do documento particular junto aos autos como doc. 1 da petição inicial, que faz prova plena quanto às declarações atribuídas aos seus autores, segundo o disposto nos artigos 363.º, n.º 2, in fine, 373.º, n.º 1, 374.º, n.º 1, e 376.º, n.º 1, todos do CC, sendo que o seu conteúdo foi também confirmado pelas declarações de parte do Réu e pela testemunha MC, angariador imobiliário da Autora responsável pela venda do aludido imóvel”*. Como se constata, o tribunal a quo nada referiu quanto à questão da contradição entre o teor da alegação e o teor do contrato, tendo considerado provado o que constava do documento. E quanto ao facto d) dos factos não provados nada se refere (na fundamentação da factualidade não provada apenas se referiu as als. a), b) e c), nada se dizendo quanto à al. d)).

Sob a epígrafe *“Erro de cálculo ou de escrita”*, o art.º 249º do CCivil estipula que o simples erro de cálculo ou de escrita, revelado no próprio contexto da declaração ou através das circunstâncias em que a declaração é feita, *apenas dá direito à retificação desta*. É jurisprudência e doutrina assentes que este preceito, por força do disposto no art.º 295º do CCivil, consagra um princípio geral aplicável a todos os atos jurídicos, quer sejam extrajudiciais, quer sejam atos judiciais, sendo aplicável a declarações de vontade não negociais produzidas no decurso de um processo judicial, quer pelas partes, quer pelo juiz. O CPC faz aplicação deste princípio, designadamente no art.º 614º do

CPC, que, não obstante referir-se unicamente aos atos do juiz, é extensivo a todos os atos judiciais, incluindo, portanto, os praticados pelas partes. Como já escrevia Alberto dos Reis^[1], *“se os erros, omissões e lapsos cometidos pelo juiz na sentença são susceptíveis de rectificação, não há razão alguma para que não suceda o mesmo quanto aos erros, omissões e lapsos cometidos pelas partes nos articulados ou em quaisquer outras peças do processo. O que a ordem jurídica exige é que a vontade real prevaleça sobre a vontade declarada; para que este resultado se consiga, hão-de admitir-se necessariamente os meios adequados. Se, for manifesto que o autor ou o réu, ao escrever ou dizer uma coisa, quis dizer coisa diferente, não pode ele ficar vinculado a uma declaração que não traduz a sua vontade. Pela mesma ordem de razões, se houver elementos para admitir que a parte quis dizer mais alguma coisa do que disse, que foi vítima de uma omissão ou de um lapso involuntário, também se lhe não pode negar o direito de restabelecer o seu pensamento de exprimir, de modo completo, toda a sua vontade”*.

Do exposto resulta que, existindo num articulado da parte um lapso de escrita que se revele no próprio contexto da declaração, *essa parte tem o direito de vir pedir a retificação desse lapso*.

No caso concreto temos que se afigura que efetivamente terá existido um lapso na alegação relativa à remuneração acordada no contrato de mediação, que se revela do contexto em que a mesma foi efetuada, nomeadamente pela seguinte menção no art.º 8º da p. i.: “vide número 2 da cláusula 5.ª do CMI”. A alegação em si mesmo considerada é, porém, muito clara: *diz-se expressamente que a remuneração é de 5.000€ mais IVA*.

A questão que se levanta é a de saber qual a consequência desse lapso. Mais especificamente a de saber *se o tribunal pode corrigi-lo oficiosamente*. Do disposto no art.º 249º do CPC e de tudo o mais acima exposto resulta que os lapsos em questão, ou seja, *aqueles que se revelam do próprio contexto da declaração* (os outros lapsos, os que não se revelem do contexto, ainda que porventura existam, são irrelevantes, mantendo-se o que foi declarado, não sendo admissível qualquer retificação), concedem ao interessado, neste caso à parte processual que apresentou o articulado, o direito de pedir a respetiva retificação. *Daqui resulta que o tribunal não pode proceder oficiosamente à retificação*. Esta tem de ser expressamente pedida pela parte interessada. Assim, tendo sido alegado pela autora na p. i. que a remuneração acordada no contrato celebrado com os réus era de 5.000€ acrescido de IVA (facto que os réus não impugnaram) *e não tendo sido pedida qualquer retificação dessa alegação, não pode o tribunal dar como provada outra realidade*, nomeadamente a que resulta dos meios de prova constantes dos autos. Do teor do contrato de mediação resulta apenas que existiu lapso na alegação e

por isso mesmo a parte tinha direito de pedir a retificação. Não o tendo feito, vale o que alegou.

E repare-se que a autora, mesmo agora, após ter sido notificada das alegações de recurso onde esta questão foi suscitada, *nada veio dizer quanto à circunstância de tal alegação se tratar de um erro e nem veio requerer qualquer retificação*. Tal facto era um facto essencial da causa de pedir, pois respeitava à remuneração da autora acordada com os réus. O dever de diligência impunha desde logo toda a atenção na alegação desse facto. E impunha também que, existindo erro, a parte viesse requerer a respetiva retificação. Tratando-se de um direito que tinha de ser exercido, não pode o tribunal oficiosamente colmatar a negligência da parte no não exercício desse direito.

Deste modo procede a conclusão c) das alegações dos recorrentes, pelo que o facto 7. passa a ter a seguinte redação:

7. Como contrapartida, os Réus obrigaram-se a pagar à Autora a quantia de €5.000, acrescida de IVA, à taxa de 23%, se a Autora conseguisse angariar um interessado que concretizasse a compra do imóvel nos termos acordados.

*

Por último resta apreciar a impugnação propriamente dita da matéria de facto correspondente à primeira categoria acima identificada.

Verifica-se que os recorrentes cumpriram os ónus formais relativos à validade da impugnação da matéria de facto que decorrem do art.º 640º do CPC, pelo que incumbe a este tribunal de recurso apreciar dessa pretendida impugnação.

São os seguintes os factos que se entendem mal julgados:

Do factos provados:

12. Nessa altura, DF informou MC que estava interessado na compra do imóvel, encontrando-se disposto a pagar o preço máximo de €300.000,00.

14. Entre setembro e outubro de 2019, MC deslocou-se à casa dos Réus e apresentou-lhes verbalmente a proposta referida em 12, sem identificar os interessados, tendo sido a mesma recusada.

20. Entre dezembro de 2019 e início de janeiro de 2020, DF ligou para o contacto telefónico de PP e manifestou o seu interesse em adquirir o imóvel indicado em 1, pelo valor de €180.000,00.

Dos factos não provados:

a) DF obteve o contacto telefónico de PP através de uma pesquisa no Google Maps.

O tribunal a quo fundamentou da seguinte forma a prova dos mencionados factos:

“A testemunha MC chamou à colação, por diversas vezes, o doc. 2 junto com a petição inicial, um formulário sob a epígrafe «Proposta de Compra - Modelo 2», para provar a proposta de compra no valor de €300.000,00, realizada por DF. Como resultou do teor do seu depoimento, aquele documento é preenchido e inserido no sistema informático da Autora. Esta informação foi confirmada pela testemunha RS, cuja razão de ciência advém do seu cargo como diretora comercial da Autora, que afirma ter acompanhado todo o processo de venda a que MC se encontrava adstrito. Todavia, não contendo o documento qualquer assinatura, a sua força probatória é apreciada livremente pelo Tribunal (cf. artigo 366.º, em conjugação com o artigo 373.º, n.º 1, ambos do CC).

Não é despreciando realçar que ambas as testemunhas MC e RS têm interesse no resultado da ação, já que trabalham para a Autora. Onde, a existência da proposta de compra transmitida por DF e MC no montante de €300.000,00, que a inseriu no sistema informático e foi consultada por RS no desempenho das suas funções, se afigurou verosímil também graças ao depoimento do próprio proponente.

Com efeito, DF admitiu ter informado MC que a sua proposta máxima de aquisição do imóvel era de €300.000,00 (cf. facto 12), demonstrando-se nervoso ao prestar o seu depoimento, dado que num momento inicial referiu que não tinha apresentado nenhuma proposta.

O facto 13 resultou da exibição, em audiência de julgamento, das cópias da Caderneta Predial Urbana e da Certidão do Registo Predial do imóvel, devidamente identificado no facto 1, nas quais estava apagada a identificação dos titulares, enviadas por MC a DF, pelo WhatsApp.

A convicção do Tribunal sobre a apresentação da proposta, referida no facto 12, por MC aos Réus, sem identificar os interessados (cf. 1.º segmento do facto 14), sustentou-se na conjugação do depoimento da testemunha MC e das declarações de parte do Réu, apreciados segundo as regras da experiência comum e a normalidade do acontecer.

Em primeiro lugar, se MC, enquanto angariador imobiliário, teve a prudência de apagar a identificação dos proprietários dos documentos relativos ao imóvel em apreço, entregues a DF, então reputa-se altamente provável que também tenha tido essa cautela no sentido inverso, i.e., quando foi informar o Réu da existência de interessados, relativamente à sua identidade. Note-se que, ao contrário do alegado por MC, o Tribunal acredita que o doc. 2 junto com a petição inicial não foi mostrado ao Réu porque continha a identificação de DF e, como já se assinalou, MC tinha o cuidado e a atenção de apagar os dados dos seus clientes.

Destarte, o próprio Réu, com conhecimento direto dos factos, admitiu que MC deslocou-se a sua casa para falar sobre a existência de interessados. Ora, não

faria sentido que MC, após receber a proposta de DF no valor de €300.000,00, não a transmitisse ao Réu, já que tinha todo o interesse em encontrar um comprador para o imóvel.

A recusa da proposta de €300.000,00 por parte do Réu (cf. 2.º segmento do facto 14) decorreu do depoimento de MC e ainda dos depoimentos de DF e RS, cuja razão de ciência advém da transmissão daquela informação por MC, tendo ambos apenas conhecimento indireto do facto. A versão da realidade relatada pelo Réu, de que não recebeu qualquer proposta e, por conseguinte, nem teve oportunidade de a recusar, não se afigurou escorreita nem credível, pelo que não mereceu a adesão do Tribunal.

Com efeito, a afirmação vaga do Réu de que o angariador tinha ido a sua casa, mais do que uma vez, mas não se lembrava bem do que lhe transmitiu, não mereceu credibilidade por não fazer sentido lógico. Não sendo MC amigo do Réu e cingindo-se a relação entre ambos ao contrato de mediação imobiliária, é mais credível a versão da testemunha MC: que se deslocava a casa do Réu para lhe transmitir as propostas que tinham sido apresentadas e tentar vender o imóvel, o que não acontecia porque o Réu recusava sempre os valores propostos.

Acresce que quando o Tribunal perguntou ao Réu se lhe tivessem apresentado a proposta de venda do imóvel pelo valor de €300.000,00 se teria aceite, a sua resposta foi negativa (sem conseguir explicar o motivo da recusa, nem tão pouco do valor da venda que acabou por aceitar).

...

Não foi possível determinar com precisão a data da chamada telefónica realizada a PP, atenta a falha de memória dos intervenientes, delimitando-se a sua ocorrência entre dezembro de 2019 e janeiro de 2020, como fruto da ponderação dos depoimentos das testemunhas TF, DF e PP, com conhecimento direto dos factos (cf. facto 20)".

Quanto ao facto não provado, a fundamentação foi a seguinte:

"As testemunhas TF e DF afirmaram que a obtenção do contacto telefónico de PP foi realizada através de uma pesquisa no Google Maps, onde era possível visualizar uma antiga placa na janela do imóvel com um número que, mais tarde, vieram a descobrir pertencer-lhe (cf. facto a)). No entanto, tal versão da factualidade, sem outros meios de prova a corroborá-la, manifesta fragilidade e não logrou convencer o Tribunal.

Donde, a conjugação dos factos 15, 16 e 17 sustenta uma realidade mais plausível e fidedigna, em que o acesso por DF à identificação da anterior proprietária do imóvel, a AMR, Lda., da qual o Réu e PP eram sócios, possibilitou-lhe encontrar o contacto telefónico, sendo certo que PP referiu

que se pesquisassem o nome da sociedade na internet era o contato da testemunha que iria surgir”.

Ouvida a prova oralmente prestada, passemos então à apreciação da pretendida alteração da matéria de facto:

- Facto 12

Relativamente a este facto, a prova apresentada foi unicamente o depoimento de MC e o doc. 2 junto com a p.i.. A testemunha RS apenas sabia do teor do documento, ou seja, nada sabia acerca da apresentação de qualquer proposta em concreto. A testemunha DF disse que andava a ver vários imóveis para investir e que tinha disponível a quantia de 300.000€. Disse expressamente que não fez qualquer proposta nesse valor, tendo referido no seu depoimento que entendia que aquele valor para o terreno não era vantajoso para ele. Dizer que se tem determinada quantia para investir não quer dizer que se está disponível para pagar esse montante relativamente a qualquer imóvel em que se esteja interessado. E, ademais, *não há qualquer documento que lhe seja imputável de onde conste essa proposta no sentido de ser uma demonstração clara de pretender comprar por esse valor*. É estranho que não haja, pois a testemunha e o próprio MC disseram que trocaram várias mensagens de whatsapp e de email. A autora teve o cuidado de juntar aos autos um print de uma troca de mensagens ocorrida após a venda – doc. 6 junto com a p. i. – e *não juntou qualquer documento que incorporasse uma mensagem remetida por DF a indicar o interesse em comprar por aquele valor*. O doc. 2 junto com a p. i. *é um documento informático totalmente elaborado pela autora e em que nem sequer se consegue apurar quando é que tal documento foi elaborado*. Note-se que estamos perante entidades profissionais do ramo da mediação. Sendo uma proposta negocial apresentada por um potencial comprador angariado pela mediadora algo de tão importante, nomeadamente para os efeitos de obter a remuneração pela mediação, impõe-se que, a tratar-se tal proposta de algo de sério e firme, haja um suporte documental da mesma, *não bastando os depoimentos do próprio mediador nem um documento interno da mediadora que poderia até ter sido elaborado só para ser junto a esta ação*. Acresce que tendo havido troca de várias mensagens onde foram referidos valores – por mail e whatsapp – entre o potencial comprador, DF, e o mediador MC, o facto de as mesmas não terem sido juntas aos autos é imputável à própria autora, que tinha o ónus da prova da existência da proposta. E, ademais, ainda que se considerasse que DF estaria disposto a pagar, no máximo, 300.000€ pelo terreno, resulta das regras da experiência que nunca faria uma proposta desse valor. Faria obviamente uma proposta de valor mais baixo para, na negociação que se seguisse, procurar atingir o valor que lhe interessava. Nunca iria apresentar uma proposta que representava desde logo

o valor máximo que estava disposto a pagar.

No decurso da inquirição das testemunhas, nomeadamente de MC, foi referida a estranheza da compra ter sido efetuada por 200.000€ quando já tinha havido uma proposta no valor de 300.000€, sugerindo-se que possa ter existido simulação quanto ao preço. Ora, o raciocínio a fazer é exatamente o inverso. O facto de a venda ter sido efetuada por 200.000€ é mais um fator que conduz à dúvida quanto à existência da proposta de 300.000€. Não se pode partir de um facto que tem um suporte probatório muito fraco, assente unicamente nos depoimentos dos interessados na respetiva prova, para pôr em dúvida um facto assente. As ilações e as presunções são perfeitamente lícitas, mas tem de se partir sempre do que se conhece para se chegar ao que não se conhece, e não o inverso, ou seja, o que não se conhece ou é manifestamente duvidoso não pode servir de ponto de partida para se concluir pela prova de outros factos, em especial quando contrariam o que já está assente.

Assim, face à prova que foi produzida, entendemos que não pode ser considerado provado que efetivamente existiu uma concreta proposta do valor de 300.000€, mais precisamente que DF estava disposto a pagar 300.000€ pelo terreno em questão.

É importante referir que, apesar de o prédio ser urbano e constituído por uma casa de rés-do-chão e 1º andar, *o objeto do negócio era o terreno*^[2], para o qual existia um projeto de urbanização com vista à construção de 4 moradias em condomínio fechado, como resulta dos documentos que foram juntos após a ata da audiência e que foram os emails que MC enviou para DF com os documentos relativos ao projeto de construção que havia sido elaborado anteriormente (foram juntos a pedido do tribunal porque foram referidos no depoimento de MC). Ou seja, a moradia não interessava para nada, pois iria ser demolida (o que encarecia ainda mais o projeto de construção; quando o interesse é o terreno, é mais conveniente que não exista qualquer construção), não sendo por isso relevantes as perguntas que foram feitas acerca dos valores pelos quais as moradias nas redondezas eram vendidas^[3]. Tendo sido acordado o valor de 200.000€ e tendo o terreno a área de 1344m², temos um valor por m² de cerca de 150€, sendo que estamos a falar da zona de Queluz de Baixo (apesar de ser no concelho de Oeiras, não se trata de uma qualquer zona nobre desse concelho). Acresce que também não estamos a falar de um terreno para construção em altura, em que aí, de facto, os valores por m² seriam diferentes. O projeto de construção que havia era para 4 moradias, sendo que nem sequer tal projeto estava autorizado a nível camarário, pelo que nem mesmo essa capacidade construtiva era certa.

No decurso da inquirição das testemunhas foi levantada a questão, nomeadamente pela Mm^a Senhora Juíza, quanto à desvalorização do terreno,

que achou muito estranha porque o imóvel estava à venda por 426.000€ e acabou vendido por 200.000€. Acontece, porém, que se algo de estranho havia, era no valor indicado no contrato de mediação. As testemunhas referiram que o prédio já estava à venda pelo menos desde 2012 e nunca tinham aparecido interessados, sendo que antes do contrato celebrado com a autora o preço anunciado seria à volta de 300.000€-350.000€. Se nem por esse preço foi vendido, tal significa que se tratava de um preço demasiado alto, completamente fora dos parâmetros do mercado. Nessas circunstâncias, o facto de a autora ter considerado que 426.000€ era um valor adequado é que constitui um autêntico absurdo. Portanto, temos de concluir que não houve qualquer desvalorização. O que houve foi a indicação de um preço de venda totalmente irrealista.

Deste modo, o facto 12 passa a ter a seguinte redação:

“Nessa altura, DF informou MC que estava interessado na compra do imóvel”.

- Facto 14

Atento o acima exposto, não se provando a existência de qualquer proposta, este facto tem necessariamente de ser considerado não provado, pois também o réu, nas suas declarações, disse que não recebeu qualquer proposta desse valor.

- Facto 20

Relativamente à altura em que DF contactou PP, a única prova foi a dos respetivos depoimentos, não sendo deles possível concluir que o telefonema ocorreu em janeiro de 2020. Mas há uma precisão importante e que decorre do depoimento de DF, que é a de, quando efetuou o telefonema, a placa da Remax com o contacto de MC já lá não estar colocada. Consideramos que é importante precisar o facto provado com aquela circunstância relativa à placa. Deste modo, o facto 20 passa a ter a seguinte redação:

“Entre dezembro de 2019 e início de janeiro de 2020, já depois da retirada da placa da Remax com o contacto de MC, DF ligou para o contacto telefónico de PP e manifestou o seu interesse em adquirir o imóvel indicado em 1, pelo valor de €180.000,00”.

- Al. a) dos factos não provados

DF referiu expressamente e sem qualquer tipo de hesitação que, a determinada altura, viu que a placa da Remax já não estava lá colocada e procurou obter um número de telefone que constava de uma placa que já há uns anos tinha estado colocada no imóvel, facto que a testemunha sabia porque morava lá perto. Disse que obteve o número de telefone para o qual ligou (e que se constatou ser de PP) através de uma pesquisa no google maps. Ora, efetuámos essa pesquisa e, quando entramos no google street view, existe uma opção que permite ver o local noutras datas anteriores aquela que surge

e que é a mais recente, no caso de 2022. Verificamos, ao clicar nessa opção, que aparece a vista da rua noutras datas com a moradia bem visível, que são dezembro de 2020 (sem placa), novembro de 2014 e há ainda uma outra imagem de novembro de 2009 (que também não tem qualquer placa).

Constata-se que na imagem de novembro de 2014 existe, numa das janelas do 1º andar da moradia, uma placa onde se pode ler claramente os seguintes dizeres: *“vende-se urbanização XXX XXX XXX”*.

Assim, em face deste circunstancialismo, afigura-se, ao contrário do afirmado na decisão recorrida, perfeitamente verossímil aquilo que a testemunha disse quanto à forma como obteve o número de PP.

Deste modo incluiu-se nos factos provados o seguinte:

“DF obteve o contacto telefónico de PP através de uma pesquisa no Google Maps”.

*

Temos assim que a matéria de facto provada passa a ser a seguinte:

1. Entre 09/08/2012 a 31/01/2020, encontrava-se registada a favor de CM, casado com MM no regime de comunhão de adquiridos (Réus), a aquisição do direito de propriedade dos prédios urbanos, sitos na Rua D, em..., freguesia de ..., concelho de ..., inscritos na matriz predial respetiva com os artigos ... e descritos na Primeira Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob os n.ºs

....

2. A Autora é uma sociedade comercial que tem por objeto a atividade de «mediação imobiliária e administração de imóveis por conta de outrem», tendo licença AMI (Alvará de Mediação Imobiliária) para o efeito, com o n.º..., e usa a designação comercial REMAX.

3. Em 24/05/2019, a Autora e os Réus celebraram um acordo escrito, sob a epígrafe «Contrato de Mediação Imobiliária», pelo prazo de 180 dias, com início a 25/05/2019, renovável por iguais e sucessivos períodos.

4. Nos termos do referido acordo, as partes podiam opor-se à sua renovação com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

5. Ao abrigo deste acordo, a Autora obrigou-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na compra do imóvel de que os Réus eram proprietários, melhor identificado em 1, pelo preço de €426.000,00, desenvolvendo ações de promoção e de recolha de informações.

6. No acordo estava previsto um «regime de exclusividade», em que apenas a Autora tinha direito a promover o imóvel, nos termos descritos em 5, durante o prazo acordado.

7. Como contrapartida, os Réus obrigaram-se a pagar à Autora a quantia de €5.000, acrescida de IVA, à taxa de 23%, se a Autora conseguisse angariar um interessado que concretizasse a compra do imóvel nos termos acordados.

8. No acordo constava que MC era o «angariador imobiliário» da Autora.
9. MC divulgou o imóvel na página da Internet da Autora e através da colocação no terreno de um cartaz com a sua identificação e contacto telefónico.
10. Na sequência das informações prestadas pela Autora, TF e DF entraram em contacto com MC e agendaram uma visita ao imóvel.
11. A visita ao imóvel foi realizada por MC, trabalhador da Autora, em setembro de 2019.
12. Nessa altura, DF informou MC que estava interessado na compra do imóvel.
13. MC enviou-lhe, por WhatsApp, cópias da Caderneta Predial Urbana e da Certidão do Registo Predial relativas ao imóvel indicado em 1, sem a identificação dos proprietários.
14. (Não provado)
15. A 13/10/2019, MC enviou a DF, por correio eletrónico, um projeto de loteamento e a vista aérea do imóvel, sendo que naquele projeto constava como cliente a AMR, Lda.
16. O imóvel indicado em 1 encontrava-se registado a favor da AMR, Lda., pela Ap. ..., de 27-01-2005, antes de ter sido vendido ao Réu.
17. O Réu e PP eram sócios da AMR, Lda.
18. A 06/11/2019, DF informou MC que tinha perdido o interesse no imóvel.
19. A 16/12/2019, o Réu comunicou a MC a sua vontade de terminar o acordo celebrado referido em 3, mediante o envio de carta.
20. Entre dezembro de 2019 e início de janeiro de 2020, já depois da retirada da placa da Remax com o contacto de MC, DF ligou para o contacto telefónico de PP e manifestou o seu interesse em adquirir o imóvel indicado em 1, pelo valor de €180.000,00.
21. PP transmitiu essa proposta ao Réu que, por sua vez, lhe pediu que apresentasse ao interessado uma contraproposta, o que sucedeu, através de contato telefónico, tendo ficado acordado o valor de €200.000,00.
22. Por escritura pública, sob a epígrafe «Compra e Venda», celebrada no dia 31/01/2020, no Cartório Notarial da Licenciada ..., sito na ..., os Réus declararam vender a TF, casada com DF, no regime da comunhão de adquiridos, o imóvel, melhor identificado em 1, pelo preço de €200.000,00, e TF declarou aceitar a venda nesses termos.
23. A Autora enviou ao Réu uma fatura, no valor de €12.300,00, com a data de vencimento em 30/03/2020, respeitante à «Comissão de Venda» com IVA.
24. No dia 22/04/2020, o Réu recusou-se a pagar a quantia peticionada, por entender não ser devedor da mesma, mediante o envio de carta.
25. Para além de DF, durante o período de vigência do acordo referido em 3,

MC mostrou o imóvel a outras pessoas, tendo existido outras duas propostas de aquisição que foram comunicadas ao Réu e que este recusou por serem inferiores ao valor constante do acordo.

26. Foi DF quem agendou a visita ao imóvel, apresentou as propostas ao Réu e negociou o valor do imóvel.

27. DF obteve o contacto telefónico de PP através de uma pesquisa no Google Maps.

*

Fundamentação jurídica

O contrato de mediação imobiliária acha-se regulado pela Lei nº 15/2013, de 08.02, a qual entrou em vigor em 01.03.2013 (artigo 45º/1) e revogou o Decreto-Lei nº 211/2004, de 20.08. Tal diploma legal teve em vista a conformação com a disciplina constante do Decreto-Lei nº 92/2010, de 26/07, que transpôs para a ordem jurídica interna a Diretiva nº 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno (artigo 1º/1).

Sobre o que seja mediação imobiliária diz-se no artigo 2º/1 que consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis.

No caso dos autos não se levanta qualquer dúvida quanto ao facto de autora e os réus terem celebrado um contrato de mediação imobiliária. A questão que se levanta é a de saber se a autora recorrente tem direito a receber a remuneração relativa à celebração do negócio que veio efetivamente a ser celebrado.

Relativamente à remuneração do mediador imobiliário, estabelece o artigo 19º/1 e 2 da Lei 15/2013 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.

2 — 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.

A doutrina e a jurisprudência fazem apelo à verificação de um nexo de causalidade adequada entre a atividade de mediação e a celebração do

contrato visado, devendo o mediador provar, na ação que intenta com vista a obter o pagamento da remuneração, ter realizado os atos necessários e determinantes para a concretização do negócio, em especial que angariou e apresentou ao cliente um interessado real e genuíno na compra do imóvel e que o negócio visado não se concretizou por causa imputável ao cliente, proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel.

No acórdão desta Relação (e desta 6ª secção, Desembargadora Ana de Azeredo Coelho) de 25.02.2021^[4], decidiu-se o seguinte, assim sumariado: “II) A remuneração é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, importando estabelecer um nexo causal entre a actividade do Autor e a concretização do negócio, ou seja, se o comprador efectivo chegou ao negócio por via da actividade desenvolvida pelo mediador. III) Embora oriunda de um ramo diverso, a doutrina da causalidade adequada oferece o enquadramento para a apreciação do nexo causal que seja a um tempo suficiente robusto para não se reconduzir à condição sine qua non, conseguindo do mesmo passo não desprezar a actividade que, isolada ou em conjunto com outras, possibilitou o negócio. IV) Assim, não é necessária a continuidade do nexo causal e também não é indispensável que o mediador tenha colaborado até ao final das negociações, bastando que tenha conduzido as partes ao ponto em que a conclusão do contrato surge como possível, nomeadamente pela continuidade do interesse contratual gerado com intervenção do mediador”.

E Maria de Fátima Ribeiro^[5] entende que *“a verificação da existência de um nexo de causalidade entre a actividade desenvolvida pelo mediador e a conclusão do contrato parece ser o requisito que mais dúvidas coloca, quando de trata de determinar a existência do direito do mediador à remuneração. Desde logo, cabe apurar em que consiste e como se identifica esse nexo causal. O critério determinante deverá ser o da ligação psicológica entre a actividade do mediador e a vontade de o terceiro concluir um contrato com o comitente - e a afirmação dessa ligação não deve ser posta em causa pelo lapso temporal entretanto decorrido entre o exercício da actividade e a conclusão do contrato, nem pelos factos ocorridos nesse período de tempo, v. g., a intervenção de um novo mediador.*

Cabe salientar que não está em causa o contributo do mediador para a formação da vontade do comitente. Ou seja, o facto de o mediador ter aconselhado o comitente, determinando a celebração do contrato, não é suficiente para fazer nascer o direito à remuneração; para tal, será sempre necessário que a vontade do terceiro tenha sido determinada pela actuação do mediador.

Salienta-se que este entendimento não é, contudo, pacífico: para alguns

Autores, a mera indicação de um terceiro interessado na celebração do negócio em causa - que venha, efectivamente, a celebrar o negócio -, nos termos pretendidos, pode justificar o direito à remuneração, a menos que do contrato se retire que o mediador se obrigou a negociar o contrato pretendido pelo comitente. Parece é que, neste caso, o mediador deverá sempre estabelecer o contacto entre o comitente e o terceiro interessado [“pôr em contacto” as partes do eventual futuro negócio], para que, depois, estes prossigam eventualmente as necessárias negociações.

Dada a essencialidade da verificação deste nexos causal entre a actividade do mediador e a conclusão do negócio para a constituição do direito à remuneração do mediador, este não terá direito à remuneração se o negócio pretendido pelo comitente vier a ser concluído, mas com um terceiro que não foi “angariado” pelo mediador, não tendo a respectiva actividade de mediação sido causal na conclusão deste negócio [de modo a integrar-se de forma idoneamente determinada na cadeia dos factos que lhe deram origem. E é, naturalmente, ao mediador que cabe fazer a prova deste facto, por se tratar de um facto constitutivo do seu direito”.

E finalmente, temos a nossa mais alta instância judicial, o STJ, que no acórdão de 23.04.2020^[6], decidiu o seguinte, assim sumariado:

“IV - No contrato de mediação imobiliária, a atividade do mediador consiste essencialmente na angariação de interessados para a celebração do negócio visado, podendo a obrigação assumida pelo mediador revestir a natureza de uma obrigação de resultado, se a obrigação do mediador consistir na obtenção de um interessado, ou de meios, se tal obrigação for apenas a de diligenciar no sentido de encontrar interessados no contrato desejado pelo cliente.

V - O cumprimento desta obrigação de obter/procurar interessado na realização do negócio visado pelo contrato de mediação, por si só, não atribui ao mediador o direito à remuneração contratualmente prevista, sendo necessário que a atividade do mediador tenha contribuído para a concretização do negócio em causa, ou seja, que se verifique um nexos causal entre a sua atividade e o contrato a final celebrado, aferindo-se o cumprimento do mediador pela existência desse nexos de causalidade adequada.

VI - Incumbe, assim, à mediadora, nos termos do art.º 342.º, n.º 1, do CC, o ónus de alegação e prova dos elementos constitutivos do direito à remuneração e do nexos de causalidade adequada entre a atividade do mediador e a celebração do negócio visado pelo cliente”.

Como se constata do acima citado, a doutrina e a jurisprudência recorrem, para determinar o direito do mediador à remuneração acordada, à *teoria da causalidade adequada para estabelecer a relação entre a atividade da*

mediadora e o negócio que, a final, foi efetivamente celebrado. Tal teoria, que é essencialmente do âmbito do direito penal e, no âmbito do direito civil, da responsabilidade civil, tem várias formulações doutrinárias, mas que podemos definir da seguinte forma: *existirá nexo de causalidade adequada entre um evento e a respetiva consequência danosa se os danos forem previsíveis para qualquer pessoa de conhecimentos médios colocada na situação ex ante à ação, segundo o juízo de prognose póstuma.* Aplicando essa teoria à atividade de mediação imobiliária, para que haja tal nexo de causalidade tem de haver efetiva atividade da mediadora e essa atividade tem de ser causalmente adequada ao resultado que se veio a verificar, no sentido de esse resultado ser previsível segundo o referido juízo de prognose póstuma.

Em face do enquadramento jurídico acima exposto, consideramos que não assiste, de forma alguma, à autora o direito à remuneração pretendida.

Desde logo temos que os réus, quando foram contactados por PP - após este ter sido contactado por DF e de lhe ter apresentado uma proposta de compra -, desconheciam em absoluto que DF já tinha contactado a autora por via de MC com vista à compra do imóvel. Dos factos provados resulta que em nenhuma altura este último pôs em contacto o potencial comprador com os vendedores e nem sequer facultou a identidade de DF aos réus. E isto é relevante, pois é muito diferente saber se se está a negociar com alguém já apresentado por via de uma imobiliária ou se se trata de uma pessoa que veio por outra via. No primeiro caso pode estar em causa o direito à remuneração da mediadora, o que influi necessariamente na determinação dos valores a negociar. Não temos, portanto, no caso concreto, a situação em que as partes foram apresentadas pela empresa de mediação e, após a cessação do contrato de mediação, continuaram as negociações que haviam entabulado antes daquela cessação. DF era um completo estranho para os réus pelo que as negociações que existiram e levaram à conclusão do negócio surgiram *ex novo* e em nada tiveram que ver com o que havia sido conversado com MC.

Depois, a autora não logrou provar que DF apresentou uma concreta proposta de aquisição do imóvel. Provou-se que foi ver o imóvel e que lhe foram enviados documentos, mas nada mais se provou.

Por último, resulta dos factos provados que todas as negociações que levaram à conclusão do negócio foram intermediadas por PP, que é primo do réu, e que, este sim, pôs em contacto ambas as partes e permitiu que chegassem ao entendimento quanto ao valor pelo qual o negócio foi concluído.

Como se referiu supra, no contrato de mediação e para determinar o direito à remuneração, *é necessário que a atividade do mediador seja causa adequada do negócio que, no final, vier a ser efetivamente concretizado.* Como se constata, o negócio que veio a ser celebrado em nada é imputável à autora.

Aliás, podemos dizer que a atividade da autora até se revelou contraproducente para a concretização de qualquer venda. Isto porque, atenta a factualidade provada, o valor de 426.000€ era claramente exagerado em termos de mercado, afastando quaisquer potenciais compradores. As mediadoras imobiliárias, sendo entidades profissionais que atuam no mercado imobiliário, têm deveres gerais de diligência relativos ao meio comercial onde se movem, nos quais se inclui uma correta determinação dos valores a anunciar para venda, devendo efetuar uma avaliação criteriosa dos valores de mercado de modo a, por um lado, não criar falsas expectativas aos vendedores, nem, por outro lado, afastar potenciais interessados na compra. Ora, o valor que a autora fez constar no contrato de mediação era irrealista em termos de mercado. Ainda que se provasse a existência da proposta de 300.000€, que, segundo a alegação da autora, terá sido a melhor que foi possível obter, em todo o caso, *eram menos 126.000€ do que o valor constante do contrato*, pelo que seria perfeitamente compreensível que os réus a recusassem. Provou-se que terá havido outras propostas, mas desconhece-se o valor. Assim, podemos concluir que a atuação da autora teve aqueles dois efeitos nefastos, que foram os de afastar interessados e criar falsas expectativas nos réus.

Não se verificando os pressupostos de que depende o direito da autora à remuneração pretendida, o recurso tem de ser considerado integralmente procedente, devendo a decisão recorrida ser revogada e substituída por outra que considere a ação improcedente e absolva os réus do pedido.

DECISÃO

Face ao exposto, acordam os Juízes Desembargadores que compõem este coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar o recurso procedente, e, consequência, revoga-se a decisão recorrida, julgando-se improcedente a ação, absolvendo os réus do pedido que contra eles foi formulado.

Custas pela recorrida em ambas as instâncias (art.º 527º/1 e 2 do CPC).

Lisboa, 23mai2024

Jorge Almeida Esteves

Octávia Viegas

Teresa Pardal

[1] In R.L.J, Ano 77, pág. 180.

[2] As testemunhas referiram que a casa estava muito degradada e servia para pessoas sem-abrigo pernoitarem.

[3] Teria sido relevante apurar qual era o preço por m2 na zona para terrenos destinados à construção de moradias.

[4] Proferido no procº nº 28111/17.6T8.LSB.L1-6, in www.dgsi.pt.

[5] In O contrato de mediação, Scientia Iuridica, n.º 331 (2013), pp. 78-79.

[6] Proferido no procº nº 308/16.3T8PTM.E1.S2, in www.dgsi.pt.